

23/2016 Smlouva o smlouvě budoucí kupní a kupní smlouva

Klíčová slova: smlouva, smlouva o smlouvě budoucí kupní, kupní smlouva, budoucí prodávající, budoucí kupující, koupě, koupě budovy, koupě pozemku, 311, 377, 455, 932, 646, 647

23. 1 Smlouva o smlouvě budoucí kupní

(1) Obec v pozici budoucího prodávajícího s budoucím kupujícím uzavřela smlouvu o smlouvě budoucí kupní ke dni 15. 1. 2016. Předmětem této smlouvy je závazek, že spolu obec a budoucí kupující uzavřou kupní smlouvu. Předmětem smlouvy bude koupě budovy včetně pozemku, nejpozději do 30. 6. 2019 za podmínky, že budoucí kupující uhradí celou kupní cenu ve výši 1 000 000 Kč do 31. 1. 2019. Úhrady budou realizovány v postupných splátkách ve výši 250 000 Kč se splatností vždy do 31. 1. daného roku. V případě, že budoucí kupující zmaří uzavření kupní smlouvy tím, že nebude hradit splátky v termínech daných smlouvou, je budoucí prodávající oprávněn od smlouvy odstoupit a budoucí kupující je povinen uhradit pokutu ve výši 85 000 Kč.

(2) Zároveň je s budoucím kupujícím uzavřena nájemní smlouva na pronájem dané nemovitosti, kdy roční nájem činí 120 000 Kč.

(3) Uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí kupní, ze které vyplývající splátky ve výších 100 000 Kč, se posuzují ze strany obce jako **přijetí dlouhodobých záloh, které se v souladu s účetními principy nepředepisují**. Smlouva o smlouvě budoucí kupní je evidována na podrozvahových účtech, a to do doby nabytí platnosti a účinnosti smlouvy kupní.

23. 1. 1 VÚD Předpis dlouhodobé podmíněné pohledávky dle uzavřené smlouvy o smlouvě budoucí kupní ke dni nabytí platnosti a účinnosti této smlouvy = 15. 1. 2016

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
932	03xx - 09xx					1 000 000	
999	0932						1 000 000

23. 1. 2 VBÚ přijetí prostředků v roce **2016** na ZBÚ v souladu s ustanoveními smlouvy o smlouvě budoucí kupní

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
231	0xxx	3639	3112			250 000	
455	0xxx						250 000

23. 1. 3 VBÚ přijetí prostředků v roce **2017** na ZBÚ v souladu s ustanoveními smlouvy o smlouvě budoucí kupní

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
231	0xxx	3639	3112			250 000	
455	0xxx						250 000

23. 1. 4 VBÚ přijetí prostředků v roce **2018** na ZBÚ v souladu s ustanoveními smlouvy o smlouvě budoucí kupní

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
231	0xxx	3639	3112			250 000	
455	0xxx						250 000

23. 1. 5 VBÚ přijetí prostředků v roce 2019 na ZBÚ v souladu s ustanoveními smlouvy o smlouvě budoucí kupní

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
231	0xxx	3639	3112			250 000	
455	0xxx						250 000

(4) Pokud lze u prodeje majetku užít rozpočtový paragraf, který lépe specifikuje daný účel, nebude užít rozpočtový paragraf 3639, který je obecnějšího charakteru.

23. 1. 6 Předpis pohledávky dle uzavřené kupní smlouvy ke dni nabytí platnosti a účinnosti smlouvy po uhrazení všech splátek

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
311, 377	08xx 08xx					1 000 000	
646, 647	03xx - 09xx						1 000 000

23. 1. 7 Vyúčtování dlouhodobé zálohy dle uzavřené kupní smlouvy ke dni nabytí platnosti a účinnosti smlouvy

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
455	0xxx					1 000 000	
311, 377	08xx 08xx						1 000 000

23. 1. 8 VÚD Odúčtování dlouhodobé podmíněné pohledávky dle uzavřené smlouvy o smlouvě budoucí kupní ke dni uzavření smlouvy kupní

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
999	0932					1 000 000	
932	03xx - 09xx						1 000 000

(5) **Přecenění reálnou hodnotou** je nutné zajistit u dlouhodobého odpisovaného i neodpisovaného majetku určeného k prodeji, a to **v okamžiku záměru prodeje**, popř. k jinému okamžiku stanovenému ve vnitřním předpisu dle ČÚS č. 709 - Vlastní zdroje. V tomto **individuálním** případě, kdy daný majetek generuje výnosy (nájem) a nebylo by možné k němu ve věcné a časové souvislosti přiřadit příslušné náklady (odpisy), doporučujeme upravit vnitřní předpis ÚC. K přecenění majetku (budovy s pozemkem), který generuje výnosy, by s ohledem na ekonomické hledisko, které by mělo být preferováno před hlediskem vyjádření budoucích tržeb z prodeje, mělo dojít ke dni uhrazení poslední zálohy před okamžikem uzavření samotné kupní smlouvy.

23. 2 Závěrem

Tento doporučený postup nevyjadřuje jediný možný způsob účtování v souladu s předpisy v oblasti účetnictví platnými a účinnými pro rok 2016 a není právně závazný, neboť k závazným výkladům (stanoviskům) právních předpisů je oprávněn pouze příslušný soud a zároveň tato informace není radou dle § 2950 občanského zákoníku.

Dne: 5. 10. 2016

Vypracovala: Ing. Jitka Ročárková, vedoucí oddělení výkaznictví

S vyjádřením souhlasí Ing. Lubomír Bednář, vedoucí oddělení přezkumu a metodiky hospodaření obcí

Vydáno na internetu na adrese: <http://metodikaucetnictvi.kraj-jihocesky>