

6/2019 Pořízení a změna územního plánu - zpřesnění, aktualizace, rozšíření

Klíčová slova: územní plán, ÚP, pořízení ÚP, změna ÚP, zpřesnění, aktualizace, rozšíření, technické zhodnocení, služba, úhrada nákladů, 3635, 2324, 3122, 4122, 4222, 5169, 5192, 5909, 6119

6. 1 Vysvětlení pojmů - zpřesnění, aktualizace, rozšíření územního plánu

(1) V rámci odborné účetní veřejnosti běžně používané pojmy zpřesnění, aktualizace a rozšíření územního plánu (dále též ÚP) nekorespondují s definicemi uvedenými v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Pro přiblížení principů účtování jsou tyto pojmy v této metodice užívány záměrně, aby se s nimi konečný uživatel (zejména účetní) mohl co nejvíce ztotožnit.

(2) Níže je uvedeno vysvětlení jednotlivých účetních pojmů na pojmy dané stavebním zákonem:

- a) zpřesnění ÚP = pořízení změny ÚP,
- b) aktualizace ÚP = pořízení ÚP,
- c) rozšíření ÚP = pořízení změny ÚP.

6. 2 Územní plány - obecně z účetního hlediska

(1) ÚP je z účetního hlediska dlouhodobý nehmotný majetek, který se eviduje na syntetickém účtu 019 - Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek.

V praxi mohou nastat následující účetní případy v souvislosti s nakládáním s tímto majetkem.

- a) zpřesnění ÚP - jedná se o službu, nejedná se tedy o technické zhodnocení ÚP, výše nákladů není rozhodující,
- b) aktualizace ÚP - pořízení zcela nového ÚP z důvodu rozsáhlých změn,
- c) rozšíření ÚP - z důvodu např. zahrnutí jiných lokalit, lokality k výstavbě ČOV apod.; pokud je cena rozšíření ÚP vyšší než 60 000 Kč, jedná se o nadlimitní technické zhodnocení, pokud je částka nižší, jedná se o podlimitní technické zhodnocení.

(2) Dále se můžeme setkat s případy, kdy se účetní jednotka dohodne na spolufinancování se subjekty, kterých se pořízení nebo změny ÚP dotknou, resp. pořízení nebo změna je uskutečněna na základě jejich požadavku.

(3) Základní členění úhrady nákladů na pořízení ÚP:

- a) náklady na zpracování ÚP - hradí obec, která rozhodla o pořízení,
- b) pořízení změny ÚP projektantem - hradí obec, která rozhodla o pořízení změny,
- c) pořízení změny ÚP na základě výhradní potřeby dotčené obce aktualizovat příslušnou část zásad územního rozvoje - takto vyvolané náklady hradí obec (na rozdíl od pořízení změny územního plánu, která vyplývá ze zásad územního rozvoje nebo jejich aktualizace, kdy takto vyvolané náklady hradí kraj),
- d) náklady spojené s projednáním ÚP - hradí pořizovatel,
- e) náklady na nezbytné mapové podklady - uhradí obec, pro kterou pořizuje ÚP úřad územního plánování, pokud se obce nedohodnou jinak,
- f) pořízení změny ÚP vyvolané výhradní potřebou navrhovatele - obec může podmínit její pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů navrhovatelem.

6. 3 Účtování zpřesnění územního plánu

(1) Změna ÚP, která není technickým zhodnocením. Cena původního ÚP se nenavyšuje o hodnotu pořízené změny. Účtováno je jako o poskytnutí služby.

6. 3. 1 Předpis faktury pořízení změny ÚP (zpřesnění ÚP)

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
518	03xx - 09xx					45 000	
321	0xxx						45 000

6. 3. 2 Úhrada faktury za pořízení změny ÚP (zpřesnění ÚP)

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
321	0xxx					45 000	
231	0xxx	3635	5169				45 000

6. 4 Účtování aktualizace územního plánu

(1) V případě, kdy z důvodu rozsahu změn stávajícího ÚP bylo rozhodnuto, že bude pořízen zcela nový ÚP a stávající bude vyřazen.

6. 4. 1 Účtování pořízení zcela nového ÚP

(1) Dle odpovědi č. 9/2017 zveřejněné na webových stránkách MF ČR na odkazu: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ucetnictvi-a-ucetnictvi-statu/ucetni-reforma-verejnych-financi-ucetnic/metodicka-podpora/otazky-a-odpovedi-ucetnictvi-statu/otazky-ucetni-metody-a-postupy#12> se jedná o pořízení dlouhodobého nehmotného majetku (územní plán dle názoru MF splňuje i definici aktiva podle mezinárodních účetních standardů pro veřejný sektor). Pořízení ÚP s ohledem na výši ocenění by mělo být účtováno prostřednictvím syntetického účtu 041 - Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek a po zařazení územního plánu do užívání by měl být územní plán vykázán na položce rozvahy „A.I.6. Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek“ (syntetický účet 019).

6. 4. 1. 1 Předpis došlé faktury za pořízení nového ÚP

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
041	0xxx					202 000	
321	01xx - 06xx						202 000

6. 4. 1. 2 Úhrada došlé faktury za pořízení nového ÚP

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
321	01xx - 06xx					202 000	
231	0xxx	3635	6119				202 000

6. 4. 1. 3 Zařazení nového ÚP do majetku

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
019	0xxx					202 000	
041	0xxx						202 000

6. 4. 2 Účtování o vyřazení původního ÚP

PC (původní ÚP): 190 000 Kč

Oprávky: 183 000 Kč

Zůstatková cena: 7 000 Kč

6. 4. 2. 1 Vyřazení původního ÚP v zůstatkové ceně - doučtování oprávek

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
551	03xx - 09xx					7 000	
079	0xxx						7 000

6. 4. 2. 2 Vyřazení původního ÚP v pořizovací ceně z majetku

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
079	0xxx					190 000	
019	0xxx						190 000

6. 5 Účtování rozšíření územního plánu

(1) Rozšíření ÚP charakteru technického zhodnocení (dále také TZ) - např. změna z důvodu zahrnutí nových lokalit:

- náklady na pořízení změny ÚP jsou vyšší než 60 000 Kč - nadlimitní TZ - cena původního ÚP se navyšuje o hodnotu pořízené změny, na kartu majetku ÚP se uvede poznámka o TZ,
- náklady na pořízení změny ÚP jsou vyšší nebo rovny 60 000 Kč - podlimitní TZ - cena původního ÚP se nenavyšuje o hodnotu pořízené změny, na kartu majetku ÚP se uvede poznámka o TZ.

6. 5. 1 Účtování rozšíření ÚP - nadlimitní TZ

6. 5. 1. 1 Předpis faktury - pořízení změny ÚP (rozšíření ÚP)

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
041	0xxx					99 000	
321	01xx - 06xx						99 000

6. 5. 1. 2 Úhrada faktury - pořízení změny ÚP (rozšíření ÚP)

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
321	01xx - 06xx					99 000	
231	0xxx	3635	6119				99 000

6. 5. 1. 3 Zařazení technického zhodnocení ÚP do majetku

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
019	0xxx					99 000	
041	0xxx						99 000

6. 5. 2 Účtování rozšíření ÚP - podlimitní TZ

6. 5. 2. 1 Předpis faktury - pořízení změny ÚP (rozšíření ÚP)

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
518	0xxx					38 000	
321	0xxx						38 000

6. 5. 2. 2 Úhrada faktury - pořízení změny ÚP (rozšíření ÚP)

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
321	0xxx					38 000	
231	0xxx	3635	5179				38 000

6. 6 Účtování o smluvní úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu vyvolané výhradní potřebou navrhovatele (fyzické a právnické osoby) - pevně stanovená částka úhrady

(1) S fyzickými nebo právnickými osobami (nevybrané účetní jednotky), které navrhují pořízení změny ÚP, mohou obce sepsat smlouvy, ve kterých si mohou podmínit pořízení změny ÚP částečnou nebo úplnou úhradou nákladů uvedených v § 55a odst. 2 písm. f) stavebního zákona.

6. 6. 1 Účtování o smluvní úhradě nákladů spojených se zpřesněním ÚP na základě žádosti navrhovatele (poskytnutí služby)

6. 6. 1. 1 Předpis pohledávky za fyzickou nebo právnickou osobou mimo VÚJ - smluvní úhrada nákladů spojených s aktualizací ÚP vyvolané výhradní potřebou navrhovatele

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
344	0xxx					15 000	
672	03xx - 09xx						15 000

6. 6. 1. 2 Úhrada pohledávky

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
231	0xxx	3635	2324			15 000	
344	0xxx						15 000

Komentář: Obdobně bude účtováno v případě smluvní úhrady nákladů spojených s rozšířením ÚP, jedná-li se o podlimitní technické zhodnocení.

6. 6. 2 Účtování o smluvní úhradě nákladů spojených s rozšířením ÚP vyvolané výhradní potřebou navrhovatele (technické zhodnocení - nadlimitní)

6. 6. 2. 1 Předpis pohledávky za fyzickou nebo právnickou osobou mimo VÚJ - smluvní úhrada nákladů na pořízení změny ÚP (rozšíření ÚP) vyvolané výhradní potřebou navrhovatele

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
344	0xxx					62 000	
403	03xx a 06xx						62 000

6. 6. 2. 2 Úhrada pohledávky

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
231	0xxx	3635	3122			62 000	
344	0xxx						62 000

6. 7 Účtování o smluvní úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu vyvolané výhradní potřebnou navrhovatele (fyzické a právnické osoby) - výše úhrady není stanovena pevnou částkou - v okamžiku zařazení územního plánu do užívání nebo v následujícím účetním období

(1) S fyzickými nebo právnickými osobami (nevybrané účetní jednotky), které navrhuji pořízení změny ÚP, mohou obce sepsat smlouvy, ve kterých si mohou podmínit pořízení změny ÚP úhradou nákladů uvedených v § 55a odst. 2 písm. f) stavebního zákona. Celková výše úhrady není při podpisu smlouvy známa, proto je dohodnuto poskytnutí zálohy.

6. 7. 1 Příjem zálohy na úhradu nákladů spojených se zpracováním ÚP od fyzických nebo právnických osob

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
231	0xxx	3635	3122			70 000	
374*	0xxx						70 000

*Pozn.: V případě dlouhodobé zálohy bude použit účet 472 - Dlouhodobé přijaté zálohy na transfery.

6. 7. 2 Vytvoření dohadného účtu k datu uvedení majetku do užívání, nejpozději však k 31. 12. daného účetního období (maximálně ve výši příslibeného transferu)

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
388	0xxx					70 000	
403	03xx a 06xx						70 000

6. 7. 3. K okamžiku závěrečného vypořádání (pořízení změny ÚP charakteru nadlimitního technického zhodnocení)

6. 7. 3. 1 K okamžiku závěrečného vypořádání (pořízení změny ÚP charakteru nadlimitního technického zhodnocení) - záloha byla vyšší, nežli skutečně vynaložené náklady

6. 7. 3. 1. 1 Předpis pohledávky

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
344	0xxx					67 300	
388	0xxx						67 300

6. 7. 3. 1. 2 Vypořádání zálohy

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
374*	0xxx					67 300	
344	0xxx						67 300

*Pozn.: V případě dlouhodobé zálohy bude použit účet 472 - Dlouhodobé přijaté zálohy na transfery.

6. 7. 3. 1. 3 Odeslání vratky vypořádané zálohy

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
374*	0xxx					2 700	
231	0xxx	3635	3122**				2 700

*Pozn.: V případě dlouhodobé zálohy bude použit účet 472 - Dlouhodobé přijaté zálohy na transfery. **Pokud dojde k vrácení přeplatku v následujícím rozpočtovém období, bude použita položka 5909.

6. 7. 3. 2 K okamžiku závěrečného vypořádání (pořízení změny ÚP charakteru nadlimitního technického zhodnocení) - záloha byla nižší, nežli skutečně vynaložené náklady

6. 7. 3. 2. 1 Předpis pohledávky

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
344	0xxx					71 000	
388	0xxx						71 000

6. 7. 3. 2. 2 Vypořádání zálohy

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
374*	0xxx					70 000	
344	0xxx						70 000

*Pozn.: V případě dlouhodobé zálohy bude použit účet 472 - Dlouhodobé přijaté zálohy na transfery.

6. 7. 3. 2. 3 Úhrada doplatku na základě vypořádání zálohy

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
231	0xxx	3635	3122			1 000	
344	0xxx						1 000

*Pozn.: V případě dlouhodobé zálohy bude použit účet 472 - Dlouhodobé přijaté zálohy na transfery.

6. 7. 3. 3 K okamžiku závěrečného vypořádání (pořízení změny ÚP charakteru nadlimitního technického zhodnocení) - záloha byla rovna skutečně vynaloženým nákladům

6. 7. 3. 3. 1 Předpis pohledávky

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
344	0xxx					70000	
388	0xxx						70 000

6. 7. 3. 3. 2 Vypořádání zálohy

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
374*	0xxx					70000	
344	0xxx						70000

*Pozn.: V případě dlouhodobé zálohy bude použit účet 472 - Dlouhodobé přijaté zálohy na transfery.

6. 7. 4 Účetní postup v případě, pokud se nepodařilo pořídit změnu ÚP

(1) Pokud by se změnu ÚP nepodařilo provést, pak se přijatá záloha na transfer nevrací a vzniká účetní jednotce provozní výnos.

6. 7. 4. 1 Předpis pohledávky z titulu neprovedení změny ÚP

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
344	0xxx					70 000	
672	03xx - 09xx						70 000

6. 7. 4. 2 Vypořádání zálohy z titulu neprovedení změny ÚP

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
374	0xxx					70 000	
344	0xxx						70 000

*Pozn.: V případě dlouhodobé zálohy bude použit účet 472 - Dlouhodobé přijaté zálohy na transfery.

6. 8 Účtování smlouvy o úhradě nákladů krajem, pokud pořízení změny územního plánu vyplývá ze zásad územního rozvoje nebo z jejich aktualizace

6. 8. 1 Účtování o úhradě nákladů na pořízení změny ÚP (zpřesnění ÚP) krajem

6. 8. 1. 1 Předpis transferu formou náhrady od kraje na pořízení změny ÚP (zpřesnění ÚP)

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
348	0xxx					45 000	
672*	03xx - 09xx						45 000

* Pozn.: U SU 672 - Výnosy vybraných místních vládních institucí z transferů nelze užít AU 07xx.

6. 8. 1. 2 Přijetí transferu formou náhrady od kraje

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
231	0xxx	3635	2324*			45 000	
348	0xxx						45 000

*Pozn.: Přijetí těchto prostředků již není sledováno podle účelového znaku. U kraje bude účtováno též jako poskytnuté náhrady položkou 5192. U obce se nejedná o dotaci účtovanou na položku 4122.

6. 8. 2 Účtování o úhradě nákladů na pořízení změny ÚP (rozšíření ÚP) krajem - nadlimitní technické zhodnocení

6. 8. 2. 1 Předpis transferu formou náhrady od kraje na zpřesnění ÚP

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
348	0xxx					73 000	
403	03xx a 06xx						73 000

6. 8. 2. 2 Přijetí transferu formou náhrady od kraje

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
231	0xxx	3635	2324*			73 000	
348	0xxx						73 000

*Pozn.: Přijetí těchto prostředků již není sledováno podle účelového znaku. U kraje bude účtováno též jako poskytnuté náhrady položkou 5192. U obce se nejedná o dotaci účtovanou na položku 4222.

6. 9 Účtování smlouvy o poskytnutí transferu na pořízení změny územního plánu od kraje

6. 9. 1 Účtování na základě smlouvy o poskytnutí neinvestičního transferu uzavřené s krajem na pořízení změny ÚP (zpřesnění ÚP) - zpětně poskytnutý transfer

6. 9. 1. 1 Předpis neinvestičního transferu od kraje na pořízení změny ÚP (zpřesnění ÚP)

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
348	0xxx					56 000	
672*	03xx - 09xx						56 000

* Pozn.: U SU 672 - Výnosy vybraných místních vládních institucí z transferů nelze užít AU 07xx. Účet 672 užít s ohledem na skutečnost, že se jedná o zpřesnění ÚP, tj. o službu, a částka není rozhodující.

6. 9. 1. 2 Přijetí neinvestičního transferu od kraje na pořízení změny ÚP (zpřesnění ÚP)

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
231	0xxx		4122		00ZZZ	56 000	
348	0xxx						56 000

Komentář: Obdobně bude účtováno v případě smlouvy o poskytnutí neinvestičního transferu uzavřené s krajem na pořízení změny ÚP (rozšíření ÚP), jedná-li se o podlimitní technické zhodnocení.

6. 9. 2 Účtování na základě smlouvy s krajem o poskytnutí investičního transferu na pořízení ÚP (aktualizace ÚP) a změny územního plánu (rozšíření ÚP - nadlimitní TZ) - zpětně poskytnutý transfer

6. 9. 2. 1 Předpis investičního transferu od kraje na pořízení změny ÚP (rozšíření ÚP)

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
348	0xxx					85 000	
403	03xx a 06xx						85 000

6. 9. 2. 2 Přijetí investičního transferu od kraje na pořízení změny ÚP (rozšíření ÚP)

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
231	0xxx		4222		00ZZZ	85 000	
348	0xxx						85 000

Komentář: V případě, že na kartě majetku je evidován transfer ve výši dohadu a následná skutečnost se liší (na základě vyúčtování a vypořádání transferu), je nutno provést rozpuštění rozdílu mezi odhadovanou částkou a částkou vyplývající z vypořádání jednorázově účetním zápisem MD 34x / DAL 403 a MD 403 / DAL 672. Výše transferového podílu k příslušnému dlouhodobému majetku se v tomto případě nemění.

6. 10 Závěrem

Tento doporučený postup nevyjadřuje jediný možný způsob účtování v souladu s předpisy v oblasti účetnictví platnými a účinnými pro rok 2019 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: 14. 8. 2019

Vypracovaly: Kateřina Trsová, BBS, 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.cz>