

Dotazník - Specifikace a evidence nájemních a servisních smluv s prvky nájmu ve společnosti

Cílem tohoto dotazníku je identifikovat potenciální administrativní problémy spojené s implementací IFRS 16 na straně nájemce a pomoci s nastavením priorit. Cílem dotazníku je popis kvalitativních parametrů procesu a proto není nutno uvádět detaily podmínek ani počty smluv.

Evidence nájemních smluv a jejich podmínek		Zemědělské pozemky	Nemovitý majetek bez zemědělských pozemků	Movitý majetek	Podnik nebo soubor movitého a nemovitého majetku	komentář
		Ano / Ne / Nerelevantní	Ano / Ne / Nerelevantní	Ano / Ne / Nerelevantní	Ano / Ne / Nerelevantní	Více scénářů - uveďte detaily v komentáři
Evidence smluv a jejich změn	Smlouvy jsou k dispozici ve společnosti v papírové verzi, existuje přehledný archiv					
	Předem definované parametry smluv jsou ve společnosti evidovány samostatně elektronicky, v informačním systému (např. SAP REM apod.)					
vazba na finanční úsek	Předem definované parametry smluv jsou ve společnosti evidovány samostatně (elektronicky), mimo informační systém - např. excel					
	Smlouvy na pacht zemědělských pozemků jsou evidovány v samostatném dokumentačním systému / databázi/elektronickém nástroji					
Předem definované, pravidelně sledované a vyhodnocované parametry smluv	Evidence jednotlivých nájemních smluv a jejich podmínek je propojena on-line, přes interface apod. s pronajímatelem					
	Změny smluv jsou evidovány stejným způsobem jako hlavní smlouvy					
	Standardizovaná elektronická evidence nájemních smluv, pokud existuje, je k dispozici finančnímu úseku					
	Standardizovaná elektronická evidence nájemních smluv, pokud existuje, je v zodpovědnosti finančního úseku					
	Smlouva je od data uzavření k dispozici pro zaúčtování ve finančním úseku do X dní					
	Proces schvalování smluv umožňuje konzultovat parametry smlouvy před schválením s finančním úsekem					
	Proces autorizace smluv umožňuje vyhodnotit, zda servisní smlouva může vykazovat znaky leasingu a, pokud je relevantní, finanční úsek může být začleněn do procesu schvalování / přípravy významných smluv na poskytování služeb					
	V případě potřeby je pronajímatelem, pokud je relevantní, schopen poskytnout data ohledně parametrů smluv v jiném formátu než doposud (např. upravit evidenční list pro zúčtování záloh na služby)					
	Ve společnosti existuje smlouva, kdy je diskontovaný nájem (součet splátek) pravděpodobně vyšší než reálná hodnota najatého aktiva					
	Existuje najatý majetek, ke kterému není k dispozici nájemní smlouva (a nebo je velmi stará a nájem se platí jen na základě faktury, trvalé objednávky v systému apod.)					
	Existují smlouvy, pro které jsou uzavřeny podnájemní smlouvy / podpachty					
	Existují smlouvy, kdy se může jednat o zpětný leasing					
	Existují smlouvy, kdy se u doby leasingu zásadně liší podstata a forma smlouvy (např. nájem kancel. budovy s výpovědí 6 měsíců, když obě strany předpokládají nájem cca 5-10 let)					
	Existuje pronájem / nájem nějakých specifických hodnotných aktiv (bioplynová stanice, solární či malá vodní elektrárna apod.)					
	V evidenci smluv jsou strukturované (formálně) podmičeny následující, předem definované parametry, které se pravidelně sledují jako součást nějakého procesu					
	- najatý majetek (m2 u nemovitého majetku, SPZ, výrobní číslo, detailní popis) - majetek lze jednoznačně určit, u souborů majetku existuje rozpis					
	- detailní info o pronajímateli/pronajímatelích					
	- zda se jedná o jedinečný majetek či majetek, který může pronajímatelem zaměnit dle vlastního uvážení, dle potřeby (např. kus za kus)					
	- v případě leasingu více položek majetku v rámci jedné smlouvy jsou evidovány i ceny jednotlivých majetků					
	- zda se jedná o smlouvy na dobu určitou nebo neurčitou a související výpovědní lhůty					
	- jednotlivé leasingové splátky a jejich pravidelnost / nepravidelnost					
	- leasingové splátky za celou dobu leasingu					
	- info, zda se jedná o nájemní smlouvu v cizí měně					
	- akontace související s nájmy					
	- variabilní složky ceny leasingu a jejich propočet (podíl na výnosu z provozu najatého majetku apod.)					
	- neleasingové komponenty smluv (servis, operátor, řidič, mechnizátor...), určení co souvisí a nesusouvisí s leasingem					
	- diskontní sazba					
	- aktualizace diskontní sazby při změně smlouvy					
- prvotní přímé náklady spojené s leasingem (provize za sjednání, právní poplatky,...) a ostatní náklady spojené s aktivem (instalace, tech. zhodnocení nájemcem,...), tj. lze v evidenci bez další analýzy jednoznačně napárovat např. najatý majetek a jeho technické zhodnocení nebo provizi placenou za sjednání leasingu						
- doba leasingu bez opcí na prodloužení						
- jednostranné podmínky smlouvy na straně pronajímatele nebo nájemce (např. jednostranná opce)						
- podmínky výpovědi smlouvy na straně nájemce a pronajímatele; termíny, kdy lze výpovědět						
- možnost změny smlouvy nájemcem - předmět leasingu, doba trvání						
- možnost změny smlouvy pronajímatelem - předmět leasingu, doba trvání						
- příslušnost najatého majetku k souboru / portfoliu majetku s obdobnou charakteristikou (např. osobní vozy)						
- příslušnost najatého majetku k souboru / portfoliu majetku se společným využitím (sklad + rampa)						
- indexace nájmu, změny ceny leasingu						
- kontrolní propočet indexace nájmu						
- možnost odkoupení předmětu leasingu po datu uplynutí nájemní smlouvy						
- detaily o subleasingu (evidence parametrů podnájmu je v obdobném rozsahu jako pro hlavní smlouvu)						
- detaily o sdíleném leasingu / předmětu leasingu s jinými nájemci (např. pronájem části kapacity jednoznačně určeného aktiva)						
Lokální účetní systém a dopady implementace IFRS 16 ve společnosti	Zemědělské pozemky	Nemovitý majetek bez zemědělských pozemků	Movitý majetek	Podnik nebo soubor movitého a nemovitého majetku	komentář	
	Ano / Ne	Ano / Ne	Ano / Ne	Ano / Ne	Více scénářů - uveďte detaily v komentáři	
Lokální / statutární výkaznictví společnosti je primárně na základě IFRS						
Lokální / statutární výkaznictví umožňuje vykazování leasingu u nájemce v souladu s IFRS nebo obdobným způsobem						
Je k dispozici a nebo se používá systémové účetní nastavení kapitalizace finančního leasingu (např. přímo v informačním systému, externí propočet na základě "udělatka" v excel a následné průčítování v účetním systému apod.)						
Společnost používá IFRS úpravu na finanční leasing (program/ algoritmus, customizace v SAP, excel apod.) včetně indexace, kterou může snadno rozšířit a vykazovat kapitalizaci více nájemních smluv / aktiv.						
Aktivace nájemních smluv změny hodnoty ukazatelů/podmínek pro bankovní financování						
Existují nájemní smlouvy s nájmem v cizí měně a s tím související problém přečeňování závazku z leasingu k datu rozvahy						
Ukončení smluv a změny	Zemědělské pozemky	Nemovitý majetek bez zemědělských pozemků	Movitý majetek	Podnik nebo soubor movitého a nemovitého majetku	komentář	
	Ano / Ne / Nerelevantní	Ano / Ne / Nerelevantní	Ano / Ne / Nerelevantní	Ano / Ne / Nerelevantní	Více scénářů - uveďte detaily v komentáři	
Existuje plán pro zásadní modifikace stávajících smluv / nové nájemní smlouvy, které budou v základních parametrech odlišné od stávajících?						
Pokud tyto smlouvy s významnými změnami nebo nové smlouvy již existují / jsou v jednání, je možné jejich nastavení a podmínky ještě měnit?						
Existuje plán ukončení významných nájemních smluv?						