

Účetní a daňové aspekty bytového družstva a společenství vlastníků jednotek

Michaela Dlouhá

Bakalářská práce
2012

 Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

Fakulta managementu a ekonomiky

Ústav financí a účetnictví

akademický rok: 2011/2012

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Michaela DLOUHÁ**

Osobní číslo: **M09155**

Studijní program: **B 6202 Hospodářská politika a správa**

Studijní obor: **Účetnictví a daně**

Téma práce: **Účetní a daňové aspekty bytového družstva
a společenství vlastníků jednotek**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Na základě průzkumu literárních pramenů zpracujte teoretické poznatky týkající se účetních a daňových aspektů bytových družstev a společenství vlastníků jednotek.

II. Praktická část

- Analyzujte účetní a daňové aspekty bytového družstva XY a společenství vlastníků jednotek XYZ.
- Na základě provedené analýzy zhodnoťte dané skutečnosti a navrhněte doporučení, která povedou ke zlepšení hospodaření těchto subjektů.

Závěr

Rozsah bakalářské práce: **cca 40 stran**
Rozsah příloh:
Forma zpracování bakalářské práce: **tisková/elektronická**

Seznam odborné literatury:

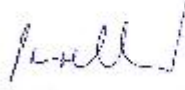
DUREC, M. a M. NEPLECHOVÁ. Účetní a daňová problematika pro bytové družstva a společenství vlastníků jednotek od A do Z. Olomouc: ANAG, 2011. 400 s. ISBN 978-80-7263-686-0.
HARÁKOVÁ, L. Bytová družstva. Praha: Linde, 2009. 98 s. ISBN 978-80-86131-86-3.
HOLEJŠOVSKÝ, J. Družstva. 2. přeprac. vyd. Praha: C.H.Beck, 2005. 520 s. ISBN 80-7179-812-6.
HOLEJŠOVSKÝ, J., M. NEPLECHOVÁ a K. OLIVOVÁ. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Plzeň: ALEŠ ČENĚK, 2008. 473 s. ISBN 978-80-7380-091-8.
KOCOUREK, J., J. ČERMÁK a J. PEŠTULKA. Společenství vlastníků bytových jednotek 2011. 2. aktual. vyd. Praha: EUROUNION, 2011. 448 s. ISBN 978-80-7317-089-9.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Hana Ředinová**
Ústav financí a účetnictví
Datum zadání bakalářské práce: **2. dubna 2012**
Termin odevzdání bakalářské práce: **18. května 2012**

Ve Zlíně dne 2. dubna 2012


prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka




prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzláním bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby¹;
- bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému;
- na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3²;
- podle § 60³ odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

¹ zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47a Zveřejňování závěrečných prací:

(f) Vysoká škola nerádovolně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledků obhajoby prostřednictvím databáze kvalitativních prací, kterou spravuje. Zároveň zveřejní také ostatní práce vysoké školy.

(g) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být při nepřítomnosti oponentů před konáním obhajoby zveřejněny k nahrazení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. K učitelé si může ze zveřejnění práce požádat na své náklady výpis, opisy nebo rozmnoženky.

(h) Právě, že odevzdané práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

² zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 35 odst. 3:

(3) O právu autorského díla rozhoduje škola nebo školská či vzdělávací zařízení, aťse-li uchází na území příslušné nebo nepřímé kompetence, nebo občanského prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo systematickým nebo studijním ke splnění školních nebo studijních povinností vyvíjejících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacímu zařízení (školní dílo).

³ zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 školní dílo,

(1) Škola nebo školská či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy u užít školního díla (§ 35 odst. 3). Odpovídá-li autor takového díla učitelé, zvolení le: učitelé, pracovníci, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává neobčinné.

- podle § 60⁴ odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – bakalářskou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

- jsem bakalářskou práci zpracovala samostatně a použité informační zdroje jsem citovala;
- odevzdaná verze bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 16.5.2010

Blaha!

⁴ zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších předpisů, § 60 Škola dílo:

(2) Nemá-li školní dílo jiné, máe autor školního díla své dílo sdílet s poskytnutí jinému licenci, není-li to v rozporu s odevzdáním zájmu školy nebo školního či vzdělávacího zařízení.
 (3) Škola nebo školní či vzdělávací zařízení jsou oprávněny používat, aby jmi autor školního díla z výukového či vzdělávacího a související s učebním díla či poskytnutím licenci podle odstavce 2 přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přikládá k užití školního vzdělávacího školou nebo školním či vzdělávacím zařízením a užití školního díla podle odstavce 1.

ABSTRAKT

Předmětem bakalářské práce „Účetní a daňové aspekty bytového družstva a společenství vlastníků jednotek“ je analýza účetního režimu bytového družstva a společenství vlastníků jednotek. Dále se tato práce zabývá analýzou daňového režimu bytového družstva jako ziskové organizace v porovnání s daňovým režimem neziskové organizace – společenství vlastníků jednotek. V závěrečných kapitolách jsou analyzovány účetní a daňové aspekty konkrétního bytového družstva a společenství vlastníků jednotek. Cílem bakalářské práce je zhodnocení finanční situace konkrétních právnických osob a uvedení doporučení na zlepšení hospodaření.

Klíčová slova:

Společenství vlastníků jednotek, neziskové organizace, bytová družstva, ziskové organizace, účetnictví, daně

ABSTRACT

The object of the bachelor thesis „Tax and Accounting Aspects of Housing Cooperative and Flat Owners Associations“ is analysis of accounting regime of Housing cooperative and Flat owners associations. Furthermore the thesis analysis tax regime Housing cooperative as profit organization compared with tax regime not-for-profit organization - Flat owners associations. In the last chapters there is analysis of accounting and tax aspects of concrete cases Housing cooperative and Flat owners associations. The objective of the bachelor thesis is evaluation the financial situation these legal persons and recommendations to improve economy.

Keywords:

Flat Owners Associations, Not-For-Profit Organizations, Housing Cooperatives, Profit Organizations, Accounting, Taxation

Na tomto místě bych ráda poděkovala Ing. Haně Ředinové za cenné připomínky a odborné rady, kterými přispěla k vypracování této bakalářské práce. Dále děkuji za poskytnutí informací a účetních údajů panu předsedovi bytového družstva XY a paní předsedkyni společenství vlastníků jednotek XYZ. V neposlední řadě bych chtěla poděkovat paní Radmile Pavelkové, zaměstnankyni společnosti Teplo Břeclav, s.r.o., odbornici na účetnictví bytových družstev a společenství vlastníků jednotek, za cenné rady, které mi poskytla.

„Non schoale sed vitae discimus. – Neučíme se pro školu, ale pro život.“

Seneca

Prohlašuji, že odevzdaná verze bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

OBSAH

ÚVOD.....	10
I TEORETICKÁ ČÁST.....	12
1 PRÁVNÍ ÚPRAVA BYTOVÉHO DRUŽSTVA A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	13
1.1 BYTOVÉ DRUŽSTVO	14
1.1.1 Předmět činnosti	14
1.1.2 Vznik	14
1.1.3 Orgány	15
1.1.4 Stanovy	15
1.1.5 Zánik	16
1.2 SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	16
1.2.1 Předmět činnosti	16
1.2.2 Vznik	17
1.2.3 Orgány	17
1.2.4 Stanovy	18
1.2.5 Zánik	18
2 ÚČETNÍ ASPEKTY BYTOVÉHO DRUŽSTVA A SPOLEČENSTVÍ VLASNÍKŮ JEDNOTEK.....	19
2.1 BYTOVÉ DRUŽSTVO	19
2.1.1 Zřizovací výdaje	19
2.1.2 Účtování vzniku družstva	20
2.1.3 Pořízení bytového domu	21
2.1.4 Nájemné a zabezpečování služeb spojených s užíváním bytu	22
2.1.5 Opravy a udržování domu a jejich financování	24
2.1.6 Výnosy, náklady a výsledek hospodaření	25
2.2 SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	26
2.2.1 Příspěvek na úhradu správy, provozu a oprav domu	27
2.2.2 Pořízení majetku a zásob ke správě domu	28
2.2.3 Úvěry	29
2.2.4 Výnosy, náklady a výsledek hospodaření	30
3 DAŇOVÉ ASPEKTY A JEJICH POROVNÁNÍ V RÁMCI BYTOVÉHO DRUŽSTVA A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	32
3.1 DAŇ Z PŘÍJMŮ PRÁVNICKÝCH OSOB.....	32
3.2 PROBLEMATIKA ODVODŮ Z ODMĚN (DAŇ ZE ZÁVISLÉ ČINNOSTI)	34
3.3 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY.....	34
3.4 DAŇ Z NEMOVITOSTÍ	35
3.5 SILNIČNÍ DAŇ	36
3.6 DAŇ DĚDICKÁ, DAROVACÍ A Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ.....	36
II PRAKTICKÁ ČÁST	37
4 BYTOVÉ DRUŽSTVO XY	38
4.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE	38
4.1.1 Správa nemovitosti.....	39

4.2	ÚČETNÍ ASPEKTY.....	39
4.2.1	Zřizovací výdaje.....	40
4.2.2	Účtování vzniku družstva.....	40
4.2.3	Pořízení bytového domu	41
4.2.4	Nájemné a služby spojené s užíváním bytu	42
4.2.5	Opravy a udržování domu a jejich financování	44
4.2.6	Výnosy, náklady a způsob užití zisku	45
4.3	DAŇOVÉ ASPEKTY	46
4.4	ZHODNOCENÍ A DOPORUČENÍ KE ZLEPŠENÍ HOSPODAŘENÍ.....	48
5	SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK XYZ.....	50
5.1	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	50
5.1.1	Správa nemovitostí.....	51
5.2	ÚČETNÍ ASPEKTY.....	51
5.2.1	Příspěvek na úhradu správy, provozu a oprav domu	52
5.2.2	Pořízení majetku a zásob ke správě domu	53
5.2.3	Úvěry.....	53
5.2.4	Výnosy, náklady a výsledek hospodaření	54
5.3	DAŇOVÉ ASPEKTY	56
5.4	ZHODNOCENÍ A DOPORUČENÍ KE ZLEPŠENÍ HOSPODAŘENÍ.....	57
	ZÁVĚR	59
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	61
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....	63
	SEZNAM OBRÁZKŮ	64
	SEZNAM TABULEK.....	65
	SEZNAM PŘÍLOH.....	66

ÚVOD

Bydlení je základní potřeba každého z nás a je uspokojována různými formami. Jednou z nich je právě vlastnictví, a to domu nebo bytu. Jakým způsobem budeme bydlet je jenom naše vlastní rozhodnutí, ale je zapotřebí si uvědomit, že svou roli zde hraje i určitá objektivita, která vyplývá z právní úpravy této problematiky.

Až při podrobnějším pohledu zjistíme, že bytové vlastnictví je poměrně mladou záležitostí. Poprvé se s ním totiž setkáváme až v zákoně č. 521/1966 Sb., na základě něhož bylo možné nabývat do vlastnictví i byty, do té doby se jednalo pouze o domy. Ovšem tento zákon měl svá omezení a na ty reagoval nový, který jej plně nahradil, a to zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Novela vycházela ze zkušeností získaných do roku 1994 a potvrzovala to, co bylo známo již dříve, že vlastnictví bytů „pod jednou střechou“ má svá specifika. Jedná se o spojení několika vlastněných bytů a spoluvlastněných částí domu. Je zde tedy několik vlastníků, kteří se musí společně podílet na chodu společných prostor a zajistit tak plnou funkci nemovitosti. V praxi by bylo nemožné, aby to vykonával každý zvlášť. Právní forma spojená se spoluvlastnictvím společných částí domu je obecně známá i v Severní Americe a jiných státech především západní Evropy pod názvem „condominium“, jak uvádí Economic Commission for Europe, najdeme zde např. jako zajímavost různé tragédie společenství vlastníků.

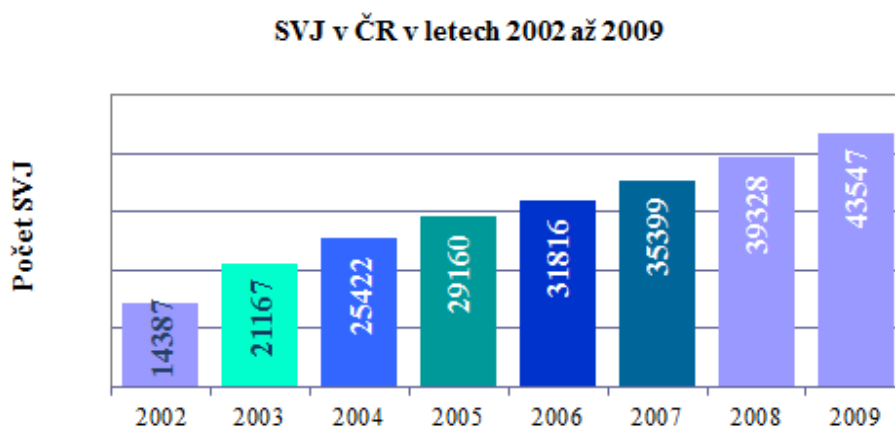
Do roku 2000 – kdy byla do našeho právního řádu zakotvena, novelou č. 103/2000 Sb., kterou se změnil zákon č. 72/1994 Sb., další právnická osoba - společenství vlastníků jednotek, zde bylo možno založit různá sdružení bytů a bytová družstva. Společenství vlastníků jednotek se výrazně rozmohlo. Svědčí o tom fakt, že během devíti let jejich počet vzrostl až na 43 547. Novým trendem v posledních letech je odkup bytů od měst a záleží na dohodě, jakým způsobem k tomu dojde. Jednou z možností je, že celou nemovitost odkoupí bytové družstvo a cenu rozpočítá mezi jednotlivé družstevníky, ti tak zůstávají v nájemním vztahu. Druhou je, že si byty odkoupí jednotliví vlastníci a pak založí společenství vlastníků jednotek, zde se jedná o vztah vlastnický. V podstatě se tak rozhodují, jakou organizaci založí, vybírají mezi ziskovou a neziskovou, je zapotřebí situaci pečlivě zvážit. Při přechodu ze ziskové organizace – bytového družstva na neziskovou organizaci – společenství vlastníků jednotek, v případě použití úvěru na odkup nemovitosti, vznikají v pozdějších letech problémy.

Celá bakalářská práce je rozdělena do pěti kapitol. V první kapitole popíši právní úpravu jak bytového družstva, tak společenství vlastníků jednotek, kde bude vysvětlen předmět činnosti, vznik, orgány, stanovy a také jejich zánik. Druhá část bude věnována hlavní problematice této práce, a to účetnictví. Jsou zde popsány teoretické poznatky účtování jak ziskové organizace, tak neziskové, které se zabývají bytovým vlastnictvím. Ve třetí kapitole se zaměřím na porovnání daní u bytového družstva a společenství vlastníků jednotek. Daně se u těchto právnických osob neobjevují velmi často, ale s některými se setkáváme téměř pravidelně. V posledních dvou kapitolách nalezneme analýzu způsobu vedení účetnictví a zdanění konkrétního bytového družstva a společenství. Cílem této práce je celkové zhodnocení finanční situace bytového družstva XY a společenství vlastníků jednotek XYZ a následné doporučení na zlepšení hospodaření těchto účetních jednotek na základě informací získaných z analýzy jejich účetnictví a daní.

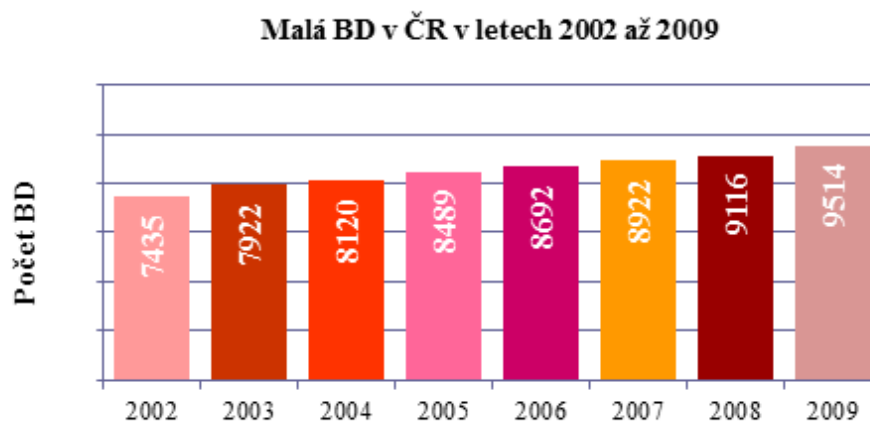
I. TEORETICKÁ ČÁST

1 PRÁVNÍ ÚPRAVA BYTOVÉHO DRUŽSTVA A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

V našem právním řádu existuje několik možností formy právnické osoby jako vlastníka bytového domu. Mezi ně patří právě bytové družstvo a společenství vlastníků jednotek. Podle statistik Českého statistického úřadu (2011) se často bytová družstva mění na společenství vlastníků jednotek. Vše názorně ukazují následující dva grafy, zveřejněné na internetových stránkách ČSÚ (2011), vývoje BD a SVJ za roky 2002 – 2009 v České republice, kdy počet SVJ výrazně roste a počet BD sice roste, ale od roku 2002 velmi pomalým tempem a je jich výrazně méně než společenství.



Obrázek 1: Graf vývoje počtu SVJ v ČR, zdroj: ČSÚ (2011)



Obrázek 2: Graf vývoje počtu BD v ČR, zdroj: ČSÚ (2011)

Obě tyto PO mají společný cíl, a to zajištění bezproblémového chodu nemovitosti a zabezpečení potřeb svých členů. I přes společný cíl je mezi nimi několik zásadních rozdílů. Zejména to, že BD se stále řadí mezi ziskové organizace, na rozdíl od SVJ, které je vedeno jako neziskové. Z tohoto důvodu se na ně vztahují jak společné předpisy, tak i úplně odlišné.

Základními předpisy upravujícími obě tyto PO jsou především zákon o účetnictví, zákon o daních z příjmů, zákoník práce, zákon o rezervách a daňový řád. Co se týče obchodního zákoníku, ten se sice týká obou jednotek, ale najdeme v něm převážně informace o bytovém družstvu. Protože se jedná o ziskový subjekt, tak se na něj vztahuje vyhláška č. 500/2002 Sb. pro účetní jednotky, které jsou podnikateli. Společenství upravuje zákon 72/1994 Sb., známý pod názvem zákon o vlastnictví bytů. Podstatná změna byla provedena novelou č. 103/2000 Sb., kdy bylo stanoveno, že SVJ se stává PO ze zákona. Vzhledem k tomu, že jde o osobu neziskovou, řídí se podle vyhlášky č. 504/2002 Sb. pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání.

1.1 Bytové družstvo

Obchodní zákoník klasifikuje družstvo jako: „*společenství neuzavřeného počtu osob, založené za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních nebo jiných potřeb svých členů...*“. Dále uvádí: „*pokud družstvo zajišťuje bytové potřeby svých členů, je družstvem bytovým*“.

1.1.1 Předmět činnosti

Římalová a Holejšovský (2004) píše, že bytovým družstvem chápeme družstvo, které vlastní byty a pronajímá je svým členům, ale může vedle toho vyvíjet i jinou činnost. Tato práce vychází z toho, že družstvo skutečně zajišťuje pouze bytové potřeby svých členů, ať už přímo nebo nepřímo. Podmínky založení a činnosti družstva jsou uvedeny v § 221 až § 260 obchodního zákoníku.

1.1.2 Vznik

Obchodní zákoník uvádí, jakým způsobem družstvo vzniká. Je zapotřebí dvou základních fází. První z nich je založení družstva, druhou je jeho vznik.

Založit jej může nejméně pět FO nebo dvě PO. Pro založení družstva se vyžaduje konání ustavující schůze, kde se určí zapisovaný základní kapitál, který je podle občanského zá-

koníku minimálně 50 000 Kč, schválí stanovy a zvolí představenstvo a kontrolní komise. Celý průběh je osvědčen notářským zápisem.

Družstvo vzniká dnem zápisu do obchodního rejstříku, přičemž musí být splacena alespoň jedna polovina zapisovaného ZK. Návrh na zápis podává představenstvo a podepisují jej všichni jeho členové. (Římalová a Holejšovský, 2004) V obchodním zákoníku je uvedeno, že společně s návrhem se dokládá notářský zápis o ustavující schůzi, stanovy družstva a doklad o splacení části ZK.

Družstvo musí povinně tvořit nedělitelný fond – ten je jeho zvláštností. Musí činit nejméně 10 % zapisovaného základního kapitálu, během trvání družstva se nesmí použít k rozdělení mezi členy, v dalším období se doplňuje z čistého zisku. (Neplechová a Durec, 2011)

1.1.3 Orgány

Obchodní zákoník stanoví v § 237 orgány družstva, jsou jimi:

- členská schůze,
- představenstvo,
- kontrolní komise,
- další orgány podle stanov.

Římalová a Holejšovský v jejich knize (2004) popisují jednotlivé orgány takto: členská schůze je nejvyšším orgánem družstva a účastní se jí všichni jeho členové. Musí se sejít minimálně jednou ročně. Do její působnosti patří např.: změna stanov, volba členů představenstva a kontrolní komise, schvalování účetní závěrky, zvýšení či snížení ZK, rozdělení zisku, zrušení družstva. Představenstvo je statutárním orgánem, počet členů určují stanovy, ale minimálně musí být tři. Navenek za něj vystupuje předseda. Funkční období je pět let. Za úkol má řízení činnosti družstva a všechny ostatní záležitosti, které nejsou v působnosti jiného orgánu. Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost, volí a odvolává členskou schůzi, projednává stížnosti členů a je nezávislá na ostatních orgánech. Má opět minimálně tři členy volené na pět let a musí se sejít nejméně jednou za tři měsíce.

1.1.4 Stanovy

Stanovy jsou základním vnitrodružstevním dokumentem, jak uvádí Římalová a Holejšovský (2004). Dále také vyjmenovávají jejich důležitost, a to: upravují základní družstevní instituty, které považují sami členové za nutné, zakotvují vzájemná práva a povinnosti čle-

nů vůči družstvu a právní postavení družstva ke třetím osobám a v neposlední řadě svou povahou jsou závazné pouze pro členy a orgány družstva, ale dotýkají se i třetích osob.

Obchodní zákoník v § 226 určuje, co musí obsahovat:

- firmu a sídlo družstva,
- předmět činnosti,
- vznik a zánik členství, práva a povinnosti členů,
- výši členského vkladu a způsob jeho placení,
- orgány družstva,
- použití zisku a úhrada ztráty,
- tvorbu a použití nedělitelného fondu,
- další ustanovení, vyplývá-li to z tohoto zákona.

1.1.5 Zánik

Jak při vzniku, tak i při zániku nás provází obchodní zákoník. Stanovuje, že i zánik družstva má dvě fáze. Nejprve dojde k jeho zrušení a následně k zániku.

Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku, čemuž předchází zrušení. Ke zrušení může dojít usnesením členské schůze, konkursem, rozhodnutím soudu, uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno nebo dosažením účelu, pro který bylo založeno.

1.2 Společenství vlastníků jednotek

Zákon o vlastnictví bytů v § 9 odst. 1 definuje společenství takto: „*Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám.*“

1.2.1 Předmět činnosti

Neplechová a Durec (2011, s. 106) uvádí, že správa domu společenstvím vlastníků jednotek nemá podle zákona o vlastnictví bytů znaky podnikání, tzn., že společenství nemůže vyvíjet činnost, která je podnikáním podle § 2 odst. 1 obchodního zákoníku. Jak je výše zmíněno SVJ může vykonávat pouze práva, která jsou spojena se správou, provozem a opravami společných částí domu, a to je jejím předmětem činnosti.

1.2.2 Vznik

Vznik společenství je upraven v § 9 odst. 3 a 4 zákona o vlastnictví bytů:

- SVJ vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, které vlastní minimálně tři různí vlastníci, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí,
- pokud bylo původním vlastníkem budovy družstvo, vzniká společenství prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž společenství doložilo, že se družstvu snížil podíl na společných částech domu na méně než jednu čtvrtinu.

Pokud byla splněna jedna z těchto podmínek, vznikne společenství přímo ze zákona, a to bez projevení vůle vlastníků, jak píše Holejšovský aj. (2008). U ostatních PO je vznik podmíněn zápisem do obchodního rejstříku. SVJ se zapisuje do rejstříků společenství vlastníků jednotek, zápis je podle zákona povinný, ale jedná se spíše o formalitu, nelze jej tedy slučovat se zápisem do OR, jak podotýká Růžičková (2011).

1.2.3 Orgány

Jako u všech ostatních právnických osob, i společenství musí mít své orgány. Zákon o vlastnictví bytů stanovuje povinné orgány:

- shromáždění vlastníků jednotek,
- výbor společenství nebo pověřený vlastník,
- další orgány podle stanov společenství.

Zákon o vlastnictví bytů nám také tyto orgány charakterizuje. Shromáždění je nejvyšší orgán a je složen ze všech členů společenství. Schůze se koná minimálně jednou za rok. Při hlasování rozhoduje velikost spoluvlastnického podílu vlastníků bytů na společných částech domu. Výbor je výkonným orgánem a musí mít alespoň tři členy, kteří jsou zvoleni shromážděním na pět let. Navenek za něj jedná předseda. Je oprávněn jednat o věcech, které nespádají do působnosti shromáždění nebo jiného orgánu, jedná se např. o vedení účetnictví, sestavení a předkládání účetní závěrky. Dalším orgánem může být kontrolní komise nebo revizor. Jejich práva a povinnosti nalezneme ve stanovách daného společenství. Čáp (2011) podotýká, že svěřená působnost těmto orgánům nesmí zasahovat do zákonem stanovené výlučné působnosti shromáždění nebo statutárního orgánu.

1.2.4 Stanovy

Stanovy jsou základním dokumentem společenství. Než si vytvoří společenství své vlastní, má možnost postupovat podle vzorových stanov, které jsou vydané nařízením vlády č. 371/2004 Sb.

Náležitosti opět stanoví zákon o vlastnictví bytů § 9 odst. 14:

- sídlo společenství a jeho název,
- předmět činnosti, kterým je správa domu,
- orgány společenství, jejich práva a povinnosti,
- práva a povinnosti členů společenství,
- způsob úhrady nákladů spojených se správou domu,
- způsob nakládání s majetkem.

1.2.5 Zánik

SVJ zaniká dnem zániku domu nebo zánikem spoluvlastnictví vlastníků jednotek nebo stane-li se vlastníkem všech bytových i nebytových prostor jeden vlastník. Otázky zániku by měly být řešeny ve stanovách. (Růžičková, 2011, s. 59)

V zákoně o vlastnictví bytů § 5 odst. 6 a 7 je přímo napsáno:

- *„Je-li vlastníkem všech jednotek v domě jedna osoba, může formou notářského zápisu prohlásit, že ruší vymezení jednotek v domě a mění vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy.“*
- *„Vlastníci všech jednotek v domě mohou uzavřít dohodu o tom, že se vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy.“*

2 ÚČETNÍ ASPEKTY BYTOVÉHO DRUŽSTVA A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

V první řadě si musíme uvědomit to, že i když se obě právnické osoby zabývají tím samým cílem, v praxi je ještě stále bytové družstvo vedeno jako zisková organizace, z tohoto důvodu se orientuje podle jiných vyhlášek a jiných účetních standardů než společenství vlastníků jednotek. To je rozhodující pro to, jaké postupy budou při účtování dodržovat.

2.1 Bytové družstvo

Postupy účtování u bytového družstva je nutné odvíjet od základního právního předpisu, a to zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník.

Podle Neplechové a Durece (2011) nelze diskutovat o tom, zda tyto právnické osoby povedou podvojně účetnictví, neboť jim to přímo ukládá zákon. Znamená to, že i pro tyto PO platí beze zbytku povinnost dodržovat účetní předpisy. Pro družstva sice není přímo v obchodním zákoníku uvedena povinnost vést účetnictví, ale vyplývá to jednak z obecného ustanovení pro PO, které jsou zapsané v OR a také povinnosti dané účetním jednotkám zákonem o účetnictví.

Většinou je s touto situací spojena panika, zákon o účetnictví v § 5 ovšem uklidňuje statutární orgány a umožňuje jim, aby účetnictví zabezpečily u jiné právnické nebo fyzické osoby, která má potřebnou odbornou způsobilost. Zároveň však ÚJ není zbavena odpovědnosti za vedení účetnictví. (Neplechová a Durec, 2011)

Římalová a Holejšovský (2004) uvádí, že družstva stejně jako SVJ mají možnost vést účetnictví ve zjednodušeném rozsahu, čehož se stejně jako u SVJ v praxi moc často nevyužívá a tak i tato práce o něm pojednávat nebude. Zjednodušený rozsah přináší určitá zjednodušení administrativy, více je uvedeno u účetnictví společenství vlastníků jednotek 0.

Zákon o účetnictví stanovuje účetním obdobím dvanáct nepřetržitě po sobě jdoucích měsíců. Může se jednat jak o rok kalendářní, tak i hospodářský. Rozdíl je v tom, že hospodářský rok začíná jiným měsícem, než je leden.

2.1.1 Zřizovací výdaje

Pro založení družstva je rozhodující usnesení schůze či valné hromady, vzniká ovšem až v okamžiku, kdy je zapsáno v obchodním rejstříku. Od tohoto dne je povinno vést účetnictví. (Neplechová a Durec, 2011)

Vyštejnová (2009) uvádí, že ještě před samotným vznikem družstva je nutno vynaložit výdaje, které jsou spojeny se založením této právnické osoby. Mezi tyto výdaje řadíme notářské poplatky, zhotovení razítka, poplatky za ověření podpisů, cestovné, poplatky za poradenskou činnost, nájem sálu pro členskou schůzi. Zřizovací výdaje jako DNM se odepisují ve smyslu účetních předpisů nejvýše pět let nepřímou prostřednictvím účetních odpisů. Podle Neplechové a Durce (2011) jimi však není pořízení dlouhodobého hmotného majetku nad částku stanovenou ÚJ pro vymezení DHM nebo pořízení zásob a výdaje na reprezentaci či výdaje související s přeměnou družstva.

Vzhledem k tomu, že dokud není družstvo zapsané v OR, nemůže mu být zřízen bankovní účet. V praxi lze tedy postupovat tak, že náklady uhradí pověřený člen družstva, je pověřen správou vkladu od dalších členů na jím zřízeném účtu nebo v pokladně. Tyto prostředky jsou složeny členy družstva ještě před zápisem do OR. (Vyštejnová, 2009)

V následující tabulce je uveden příklad, jak zřizovací výdaje účtovat.

Tab. 1: Účtování zřizovacích výdajů

Účetní případ	MD	DAL
Výdaje spojené se zřízením družstva		
• poplatky za poradenskou činnost	041	211
• nájem sálu	041	321
• notářské a soudní poplatky	041	379
Úhrada výdajů z bankovního účtu		
• nájem sálu	321	221
• notářské poplatky	379	221
Výdaje na zřízení PO		
• nedosáhly hranice pro zařazení	548	041
• dosáhly hranice pro zařazení	011	041
○ následné zaúčtování odpisu	551	071

Zdroj: Vyštejnová, 2009, s. 22

2.1.2 Účtování vzniku družstva

V obchodním zákoníku jsou stanoveny podmínky vzniku družstva, obecně družstvo, tak jako jiné PO, začíná existovat dnem zapsání v obchodním rejstříku, svou existenci musí doložit výpisem z obchodního rejstříku. Nyní je tedy možné založit např. bankovní účet a zažádat o převod zbylých finančních prostředků.

Vznik družstva se v účetnictví promítne při otevření účetních knih zápisem na vrub účtu 353 – Pohledávky za upsaný vlastní kapitál se souvztažnými zápisy ve prospěch účtů 411 – Základní kapitál a 422 – Nedělitelný fond.

Tab. 2: Účtování vzniku družstva

Účetní případ	MD	DAL
Pohledávka za upsaný vklad <ul style="list-style-type: none"> • základní kapitál • další vklady nad rámec min. ZK • nedělitelný fond 	353	411 AU 411 AU 422
Úhrada vkladu	221	353

Zdroj: Neplechová a Durec, 2011, s. 24

Během účetního období může dojít k navýšení ZK. U družstev k tomu obvykle nedochází, neboť do obchodního rejstříku zapisují pouze část svého ZK a další případné vklady členů, tak zápisu nepodléhají. Změny základního kapitálu by se účtovaly přes účet 411 – Základní kapitál AU. (Neplechová a Durec, 2011)

2.1.3 Pořízení bytového domu

Podle Neplechové a Durce (2011) po uzavření kupní smlouvy na základě platných předpisů vzniká povinnost zúčastněných stran požádat příslušný katastrální úřad o vklad do katastru nemovitostí, na jehož základě je teprve převod vlastnického práva potvrzen. Žádost o provedení vkladu do KN podává obvykle prodávající subjekt (obecní úřad). V praxi bývá potvrzení přechodu vlastnictví k nemovitosti dlouhodobou záležitostí a překročí i jedno zúčtovací období. V účetnictví je však možno účtovat pouze o majetku, který má ÚJ ve vlastnictví, vzhledem k uplatnění odpisů. A tak se setkáváme s „ekonomickým vlastnictvím“.

Tab. 3: Účtování pořízení bytového domu

Účetní případ	MD	DAL
Kupní cena bytové domu	042	379
Vedlejší náklady spojené s pořízením domu	042	379
Pořízení pozemku	042	379
Zařazení nemovitosti do hmotného majetku <ul style="list-style-type: none"> • Cena budovy • Cena pozemku 	021 031	042
Splátka závazku k obci podle harmonogramu	379	221

Zdroj: Vyšejnová, 2009

2.1.4 Nájemné a zabezpečování služeb spojených s užíváním bytu

Neplechová a Durec (2011) se shodují s názorem, který najdeme i v jiných publikacích, že založením družstva končí nájemnická idyla. Nájemníci, kteří se dříve nemuseli o nic starat, teď musí zabezpečit provoz domu. V první řadě musí zajistit kompletní správu objektu. Povinnosti vyplývají přímo z obchodního zákoníku: zastupování družstva navenek, zabezpečení vnitřních záležitostí. Následně je důležité zabezpečit finanční prostředky pro:

- provozuschopnost bytového domu,
- režijní náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti,
- úhradu služeb spojených s užíváním bytů,
- úhradu případných splátek kupní ceny podle přijatého harmonogramu.

Financování nákladů je zabezpečováno nájemným (pro členy družstva nadále vyplývá ve vztahu k užívání bytů v takto zakoupených domech nájemní vztah, členové družstva nejsou individuálními vlastníky bytů, v nichž bydlí, ale jsou nájemníci svého družstva) a taktéž zálohami na služby spojené s užíváním bytu. Nájemné zabezpečuje finanční prostředky na jinou činnost spojenou s užíváním bytu.

Ústavním soudem zrušený cenový výměr Ministerstva financí č. 06/2002 uvádí: „*Nájemné... z bytů bytových družstev označovaných podle dřívějších předpisů jako lidová bytová družstva, zahrnuje jen ekonomicky oprávněné náklady zvýšené o tvorbu rezerv k jejich úhradám a o tvorbu zdrojů na rekonstrukce a modernizace týkající se budovy a jejího příslušenství a snížené o zdaněné příjmy z užívání bytů jinými osobami než společníky vlastníka domu, o příjmy z nebytových prostorů, případně o jiné příjmy z domu a nezahrnuje zisk. Ekonomicky oprávněné náklady jsou:*

- a) náklady na opravy a údržbu bytu a domu,*
- b) náklady na správu domu,*
- c) náklady na pojištění domu,*
- d) odpisy domu nebo bytů podle předpisů o účetnictví,*
- e) daň z nemovitosti,*
- f) náklady spojené s užíváním zastavěných pozemků včetně pozemku na něj navazujícího.“*

Na druhé straně stojí zálohy na služby spojené s užíváním bytu, tyto nejsou zahrnuty v nájemném, a proto musí být vybrány jiným způsobem. I této oblasti se týká zrušený ce-

nový výměr Ministerstva financí. Neplechová a Durec (2011) do těchto služeb zahrnují např.: ústřední (dálkové) vytápění, dodávku teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávku pitné vody, užívání domovní prádely a mandlu, osvětlení společných prostor, kontrolu a čištění komínů, odvoz domovního odpadu, čištění žump, vybavení bytů společnou anténou.

Výši záloh stanoví buď zvláštní právní předpis anebo se na ní dohodne pronajímatel s nájemcem. Pokud k dohodě nedojde, nájemce stanoví zálohy jako měsíční podíl z předpokládaných nákladů za zúčtovací období. Tyto zálohy na konci ÚO podléhají vyúčtování.

Neplechová a Durec (2011) dělí účtování do několika kroků:

- a) Veškeré faktury za služby dodavatelů se zúčtují nejdříve jako pohledávka za uživateli těchto služeb (vycházíme z předpokladu, že pronajímatel pouze tyto služby zprostředkovává a v nákladech se mu tak neobjeví).
- b) Na konci stanoveného zúčtovacího období pro vyúčtování služeb se provede zúčtování faktur dodavatelů se zálohami zaplacenými uživateli na konkrétní služby a vyčíslí se vzniklé nedoplatky nebo přeplatky.

Účtování nájemného, záloh a jeho následné vyúčtování je uvedeno v následující tabulce

Tab. 4 Účtování záloh na služby a nájemného a následné vyúčtování služeb

Účetní případ	MD	DAL
Předpis nájemného a záloh na služby		
• nájemné	311	602
• záloha na služby	311	324 AU
Úhrada měsíčních plateb nájemníky	221	311 AU
Poskytnuté zálohy dodavatelům služeb	314 AU	221
Vyúčtování dodavatelů za dodávky služeb	315 AU	321
Zúčtování záloh k faktuře dodavatele	321	314
Vyúčtování záloh od nájemníků za služby	324 AU	315 AU
Předpis výsledku vyúčtování		
• doplatek (zálohy jsou nižší)	311 AU	324 AU
• přeplatek (zálohy jsou vyšší)	324 AU	311 AU
Úhrada doplatku nájemci	221	311 AU
Vrácení přeplatku nájemcům	311 AU	221

Zdroj: Neplechová a Durec, 2011, s. 59

2.1.5 Opravy a udržování domu a jejich financování

V knize Neplechové a Durce (2011) nalezneme i informace týkající se zpětně příslušné částky. Toto ustanovení můžeme nalézt přímo v kupní smlouvě na nemovitost. Jedná se o zpětné použití části ceny nemovitosti na její opravu, neboť jsou často prodávány ve velmi špatném stavu. Tuto situaci je důležité správně pojmenovat, obvykle se setkáváme s účtováním stejným jako u dotace. Toto je jeden ze způsobů financování oprav. Dalšími způsoby úhrady oprav jsou dlouhodobé zálohy nebo úvěry od bank. V níže uvedených tabulkách naleznete možnosti účtování o opravách.

Tab. 5: Oprava hrazená částečně z dotace

Účetní případ	MD	DAL
FaP - opravy	511	321
Přijatá dotace	221	346
Zúčtování dotace	346	648
Úhrada dodavateli	321	221
Zúčtování nákladů z fondu oprav	475	648

Zdroj: Neplechová a Durec, 2011, s. 53

Tab. 6: Oprava hrazená z dlouhodobé zálohy na opravy

Účetní případ	MD	DAL
FaP - opravy	511	321
Úhrada dodavateli	321	221
Zúčtování nákladů z dlouhodobých záloh	475	648

Zdroj: Neplechová a Durec, 2011, s. 54

Tab. 7: Oprava hrazená z úvěru (splátka a úroky hrazené z dlouhodobých záloh)

Účetní případ	MD	DAL
FaP – opravy	511	321
• souběžně	315	648
Úvěr	221 (321)	461
Úroky z úvěru	562	461
Úhrada úroků	461	221
• souběžně	475	648
Předpis do dlouhodobých záloh	311	475
Úhrada předpisu	221	311
Splátka úvěru z dlouhodobých záloh	461	221
• souběžně	475	315

Zdroj: Neplechová a Durec, 2011, s. 55

2.1.6 Výnosy, náklady a výsledek hospodaření

Odměny

Odměna členům statutárních orgánů představuje mzdový náklad družstva. Z pohledu příjemce se jedná o příjem ze závislé činnosti, i když člen statutárního orgánu není v pracovněprávním poměru k družstvu, jedná se o výkon funkce. Základem pro zdanění je „superhrubá“ mzda a ta se mění v závislosti na výši odměny, viz 3.2. S účinností od 1. ledna 2008 vzniká této PO náklad ve formě zdravotního pojištění. Při účtování je zapotřebí si uvědomit, že se jedná o výkon funkce v družstvu a využívá se jiných účtů než u klasických zaměstnanců, a to účtu 366 – Závazky ke společníkům a členům družstva ze závislé činnosti. (Neplechová a Durec, 2011)

Tab. 8: Účtování odměn

Účetní případ	MD	DAL
Odměna člena statutárního orgánu	523	366
Zdravotní pojištění hrazené z nákladů družstva	524	336 AU
Zdravotní pojištění z odměny člena	366	336 AU
Zálohová daň z odměny	366	342
Vyplacení odměny	336	221

Zdroj: Vyšejnová, 2009, s. 89

Odpisy domu

Majetek pořízený v rámci bytového družstva patří do jeho vlastnictví. Avšak vyhláška č. 500/2002 Sb., říká: „*Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek, který je majetkem bytových družstev, pokud neslouží k podnikání, se nemusí odpisovat. Právníky osoby založené za účelem, aby se staly vlastníkem domu s byty v nájmu společníků, členů nebo zakladatelů, nemusí tento dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek odpisovat, pokud neslouží k podnikání.*“ Ovšem tato ÚJ může svůj majetek odepisovat pomocí nákladového účtu 551 – Odpisy DHM a DNM na straně MD a účtu oprávek, např. 081 – Oprávky ke stavbám na straně DAL.

Výsledek hospodaření

Podle Římalové a Holejšovského (2004) o VH rozhoduje členská schůze, v její působnosti je rozhodování o použití hospodářského výsledku, o přidělu fondům podle zákona, o ostatním použití zisku či eventuálně o způsobu úhrady ztráty. Činností, při kterých vznikne výsledek hospodaření v rámci BD není mnoho, ale tato situace je celkem častým jevem.

Vyštejnová (2009) radí jak účtovat v případě zisku, ten bude nejprve přidělen zákonným fondům, tj. na účet 422 – Nedělitelný fond a teprve následně se bude postupovat podle stanov, např. na účet 423 – Statutární fondy nebo může být přesunut do dlouhodobých záloh na účet 475. Případná ztráta by byla převedena na účet 429 – Neuhrazená ztráta minulých let.

2.2 Společenství vlastníků jednotek

Postupy účtování u společenství vlastníků jednotek je nutné odvíjet od základního právního předpisu, a to zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vztahy k bytům a nebytovým prostorům, známého jako zákon o vlastnictví bytů, jak uvádějí Nepřechová a Durec (2011).

Zákon o účetnictví uvádí, že ÚJ jsou povinny vést účetnictví v plném rozsahu, ale společenství vlastníků jednotek má možnost ho vést i ve zjednodušeném, což může přinést určité zjednodušení administrativy. V některých případech je sporné, zda je zjednodušený rozsah vzhledem k charakteru ÚJ dostačující. V rámci zjednodušení je tedy umožněno:

- sestavit účtový rozvrh do úrovně účtových skupin,
- spojit účtování v deníku a účtování v hlavní knize,
- neúčtovat v knihách analytických a podrozvahových účtů,
- sestavit účetní závěrku ve zjednodušeném rozsahu,
- je zakázáno používat oceňování majetku a závazků reálnou hodnotou.

V rámci této práce bude postupováno tak, že účetnictví je vedeno v plném rozsahu, neboť je to v praxi jasnější a logičtější.

V mnoha publikacích, které jsou pro tento typ ÚJ napsány, vždy najdeme pouze doporučené postupy účtování, neboť odborná účetní veřejnost na to nemá jednotný názor, jednou z nich je i kniha Holejšovského aj. (2008). Dále také uvádí, že aktiva, pasiva a zejména pak náklady a výnosy nejsou pro tyto účetní jednotky dostatečně konkretizovány. Příčinou rozdílných pohledů jsou chybné jednoznačné ustanovení zákona o vlastnictví bytů k charakteru činnosti. Základem je však, aby účetní závěrka sestavená na základě těchto postupů podávala věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a správně zachycovala finanční situaci ÚJ. Čáp (2011) doporučuje těmto PO, protože ve většině případů neovládají všechny potřebné právní předpisy, aby si zabezpečily tuto činnost u specializované firmy.

Účetním obdobím, ve kterém SVJ vede své účetnictví, je vždy kalendářní rok. Zákon o účetnictví v §3 odst. 3 zakazuje vést účetnictví v hospodářském roce.

2.2.1 Příspěvek na úhradu správy, provozu a oprav domu

V knize Nepelchové a Durce (2011, s. 109) se dozvíme, jak je to s účtováním příspěvku na úhradu správy, provozu a oprav domu. Vlastníci jednotek skládají předem určené finanční částky jako zálohu, která podléhá vyúčtování. Výši této zálohy stanoví společenství dopředu tak, aby tyto zálohy pokryly předpokládané náklady na správu společných částí domu jak pro běžné účetní období, tak i do budoucna. Tyto přijaté prostředky představují v účetnictví přijatou zálohu a v podstatě závazek vůči členům společenství a byl pro ně vžit pojem „fond oprav“, viz § 15 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů.

Kocourek aj. (2011) dodávají, že označení „fond oprav“ není přesné, jelikož se nejedná o žádný vlastní zdroj financování společenství, jsou to pouze přijaté zálohy, které dělí na:

- Krátkodobé – účtují se na účtu 324 – Přijaté zálohy (doporučuje se účet 324 analyticky rozčlenit, podle jednotlivých rozpočtovaných nákladů, např. 324100 – náklady na správu, 324200 – náklady na služby) a používají se na hrazení běžných ročních nákladů. Pro tento účel by měl být vytvořen roční rozpočet, který obsahuje plánovanou výši a strukturu nákladů, četnost a výši podílů úhrad jednotlivých vlastníků hrazených formou záloh. Tyto zálohy je nejlepší vyúčtovat při uzavírání účetního období.
- Dlouhodobé – účtují se na účtu 955 – Přijaté dlouhodobé zálohy a používají se na nákladnější jednorázové akce (oprava střechy, fasády, zateplení atd.). Zde se výše záloh vypočítává podle rozpočtu dané akce, podílů jednotlivých vlastníků a četnosti placení záloh. Vyúčtování probíhá po dokončení akce.

Dále také nabízí možnosti jak je účtovat. K účtování předpisu záloh se používá účet 311- Odběratelé na straně MD a na straně DAL pak dlouhodobých přijatých záloh - 955 nebo krátkodobých - 324, při úhradě zálohy se nám vynuluje účet 311- Odběratelé a přibudou peníze na běžném účtu 221 – Bankovní účet.

Rozpory vznikají až při čerpání tohoto „fondu oprav“. Existují v podstatě dvě možnosti. Jedna z nich je, že se nepoužívají výsledkové účty a faktura se účtuje na MD přímo do záloh. Druhou možností je použití výsledkových účtů a faktura se účtuje klasicky na MD

do nákladů, zde musí dojít na konci roku k přeúčtování faktury do záloh, pomocí nákladového nebo výnosového účtu.

Tab. 9: Účtování předpisu záloh a čerpání fondu oprav

Účetní případ	MD	DAL
Předpis úhrady zálohy (dle vlastníků a úhrad)	311	324 (955)
Úhrada zálohy vlastníkem	221	311
1) Čerpání fondu oprav – bez použití výsledkových účtů		
• Faktura za služby (spojené s užíváním bytu)	324 (955)	321
• Úhrada faktury	321	221
2) Čerpání fondu oprav – s použitím výsledkových účtů		
• Faktura za služby (správa nemovitosti)	518	321
• Úhrada faktury	321	221
• Přeúčtování faktury varianta 1	324 (955)	518
• Přeúčtování faktury varianta 2	324 (955)	649

Zdroj: Kocourek aj., 2011

2.2.2 Pořízení majetku a zásob ke správě domu

V zákonu o vlastnictví bytů v § 9 odst. 1 je uvedeno, že: „*Společenství může nabývat věci, práva a jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným ve větě první,*“ tj. správa domu, provozování společných částí domu, pro jiné FO nebo PO. Z pohledu Neplechové a Durce (2011) z toho vyplývá, že SVJ může nabývat zásoby a dlouhodobý majetek pouze za účelem správy, provozu a oprav společných částí domu. Jedná se především o počítač s účetním softwarem, úklidové stroje, kancelář či archiv.

Opět z hlediska vlastnictví a účtování neexistuje jednotné tvrzení a Kocianová ve svém článku (2012) uvádí dvojí pohled na věc.

- a) Pořízený DM a zásoby jsou ve vlastnictví SVJ a účtuje se tedy o dlouhodobém majetku a zásobách i s možností tvorby rezerv na opravu a odepisováním.
- b) DM a zásoby nejsou majetkem SVJ, ale jsou spoluvlastnictvím jednotlivých členů. Protože tento majetek není ve vlastnictví SVJ není možno jej odepisovat a ani tvořit rezervy na jeho opravy. O majetku se účtuje jen podrozvahově.

Peštuka (2008, s. 175) uvádí, že podrozvahová evidence je evidencí mimo podvojné rozvahové, výsledkové a závěrkové zápisy. Neznamená to ale, že je podřadná nebo druhotná. Skutečnosti sledované podrozvahou jsou stejně důležité. Údaje v podrozvahové evidenci se

používají např. při kontrolách. Jestliže ÚJ má svěřený nějaký majetek, může požadovat jiná ÚJ, která majetek svěřila, kontrolu stavu a pohybu svěřeného majetku.

Tab. 10: Účtování pořízení DM

Účetní případ	MD	DAL
Pořízení DHM ve vlastnictví SVJ		
• Pořizovací cena (přijatá faktura)	042	321
• Převedení do užívání	022	042
• Souběžně (snížení záloh a vznik vlastního jmění)	955	901
• Odpis	551	082
Pořízení DM ve spoluvlastnictví členů		
• Faktura za DM	315	321
• Účtování do podrozvahy	971	972
• Vyrovnání nákupu DM proti dlouhodobé záloze	955	315

Zdroj: Vlastní zpracování

2.2.3 Úvěry

Kterékoli společenství vlastníků jednotek má možnost vzít si úvěr na finančně náročnější akce. Podstatou je, že úvěr splácejí jednotliví vlastníci, a to v poměru, jaké mají vlastnické podíly na realizované akci, to znamená, že úvěr je hrazen ze záloh vlastníků (Kocourek aj., 2011, s. 351)

Pro dlouhodobé úvěry se u SVJ používá účtu 951- Dlouhodobé bankovní úvěry. Souběžně s úvěrem nám vznikne pohledávka za členy společenství a ta nám navýší zálohy na účtu 955 – Přijaté dlouhodobé zálohy. Vůči účtu 955 – Přijaté dlouhodobé zálohy, poté zúčtu- jeme faktury za dodavateli.

Tab. 11: Účtování úvěru u SVJ

Účetní případ	MD	DAL
Přijetí úvěru na základě úvěrové smlouvy	221	951
Splácení úvěru SVJ	951	221
Zúčtování pohledávky za členy (dlouhodobé zálohy)	315	955
Úhrada pohledávek vlastníky	221	315

Zdroj: Kocourek aj., 2011, s. 351

2.2.4 Výnosy, náklady a výsledek hospodaření

Příjmy z úroků a bankovní poplatky

V knize Neplechové a Durce (2011) se dovíme, že příjmy z úroků jsou příjmem konkrétní osoby, na kterou je zřízen bankovní účet. Konkrétní osobou je myšleno celé společenství. Protože SVJ nezaložilo svůj účet za účelem podnikání, nejsou úroky z běžného účtu předmětem daně z příjmů (úroky z termínovaného vkladu podléhají dani z příjmů právnických osob).

Dále také mají názor tento: přijaté úroky nejsou příjmem SVJ, ale jednotlivých vlastníků. Po odečtení nákladů by mělo dojít k jejich rozdělení mezi vlastníky. V současné době se jedná o velmi nízké částky, tudíž této možnosti společenství nevyužívá. Je pro ně výhodnější využít daňové úlevy, a proto budou účtovat o přijatých úrocích jako každá jiná právnická osoba.

Tab. 12: Účtování úroků u SVJ

Účetní případ	MD	DAL
Celková částka úroku	221	644AU
Bankovní poplatky	549AU	221
V případě vyplacení vlastníkům		
• Závazek vyplatit úroky členům (úroky-poplatky)	549AU	379
• Úhrada členům	379	221

Zdroj: Neplechová a Durec, 2011

Dotace

Odehnalová (2009) ve své práci popisuje dotaci jako nenávratnou částku získanou ze státního rozpočtu, např. na rozvoj bydlení. Díky ní se majitelé bytových domů dostanou snadněji k dlouhodobým úvěrům na financování nákladnějších akcí. Podle ní existují dotace na:

- opravu panelového domu vlastníků jednotek,
- na úhradu úroků z úvěru,
- technické zhodnocení.

Tab. 13: Účtování příjmu a čerpání dotace na opravu panelového domu

Účetní případ	MD	DAL
Příjem dotace	221	346 (348)
Čerpání dotace neúčtované v nákladech	346 (348)	324 (955)
Čerpání dotace účtované v nákladech	346 (348)	691

Zdroj: Kocourek aj., 2011

Pronájem společných částí domu

Odehnalová taktéž ve své práci (2009) konstatuje toto: společenství může např. pronajmout střechu či fasádu pro reklamu nebo společný prostor pro podnikání, ale tento příjem nepatří jemu. SVJ totiž nepronajímá svůj majetek, ale majetek, který je ve spoluvlastnictví majitelů bytů. Tento příjem je pak tedy příjmem z pronájmu všech vlastníků po odečtení nákladů s ním souvisejících. Na konci účetního období se příjmy na základě velikosti spoluvlastnického podílu vyúčtují. Společenství může rozhodnout, že příjem nechá ve „fondu oprav“, to ale nemění nic na tom, že vlastník musí tento příjem zahrnout do svého daňového přiznání.

Tab. 14: Účtování příjmu z pronájmu společných částí domu

Účetní případ	MD	DAL
Příjem z pronájmu společných částí domu	221 (311)	379 AU
Vyplacení příjmu z pronájmu vlastníků	379 AU	221
Příjem ponechán ve „fondu oprav“	379 AU	955

Zdroj: Neplechová a Durec, 2011, s. 118

Odměny

Kocourek aj. (2011) se zmiňují i o odměňování a výsledku hospodaření. Odměňování mohou být členové výboru SVJ, pověřený vlastník a další orgány. Tyto odměny jsou součástí nákladů na správu domu, musí být součástí rozpočtu a jsou hrazeny z „fondu oprav“. Členové orgánů neuzavírají žádné pracovní smlouvy ani dohody a jejich odměny se zdaňují podle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 586/1992. Od roku 2008 se z nich platí ZP a od roku 2009 i SP. Základem pro zdanění je „superhrubá“ mzda a z ní se sráží zálohová daň 15%. Při účtování se využívá místo účtu 331 účet 379.

Více o odměnách a ostatních příjmech z dohod v kapitole 3.2.

Výsledek hospodaření

Vzhledem k účtování nákladů na správu a služby spojené s užíváním bytu je zřejmé, že ve většině případů nevznikne žádný výsledek hospodaření SVJ. Pokud však dojde k vytvoření VH, má ÚJ více možností zaúčtování. V případě zisku se doporučují 3 možnosti. Zisk můžeme převést do „fondu oprav“ SVJ na straně DAL 911, můžeme jej také ponechat v zálohách vlastníků na straně DAL 955 a poslední možností je vyplatit jej majitelům bytů prostřednictvím účtu 325. Na straně MD je klasicky účet 931 – Výsledek hospodaření ve schvalovacím období.

3 DAŇOVÉ ASPEKTY A JEJICH POROVNÁNÍ V RÁMCI BYTOVÉHO DRUŽSTVA A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

V rámci bytového družstva i společenství vlastníků jednotek se můžeme setkat téměř s každou daní. Jedinou, kterou zde nenajdeme vůbec je spotřební daň. Není možné, aby se společenství či BD vzhledem k charakteru předmětu činnosti stalo jejím plátcem. V následující části práce budou popsány jednotlivé daně v komparaci BD a SVJ.

3.1 Daň z příjmů právnických osob

Haráková (2009) ve své publikaci uvádí, že bytové družstvo nevzniklo za účelem dosahování zisku, ale s cílem uspokojovat bytové potřeby svých členů, většinou na neziskovém principu, i tak ovšem není považováno za poplatníka, který nebyl založen za účelem podnikání. Je tak úplně ve stejné pozici, jako kterákoliv jiná zisková organizace a nemůže tak využít výhod, které ZDP poskytuje neziskovým subjektům, např. snížení základu daně podle § 20 odst. 7 ZDP a nedanění úroků z běžného bankovního účtu.

I přes tento pohled, má přece jenom určité výhody od „standardních“ poplatníků. Některé jeho příjmy jsou osvobozeny od daně, jak píše Haráková (2009), jedná se především o:

- příjmy z cenově regulovaného nájemného z bytů, z garáží a z úhrad za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů a garáží podle § 19 odst. 1 písm. c) bodu 1 ZDP,
- příjmy z nájemného z bytů a garáží podle § 19 odst. 1 písm. c) bodu 2 ZDP.

Haráková (2009) taktéž uvádí, je třeba zmínit důležitou zásadu – náklady vynaložené na příjmy osvobozené od daně nelze pro daňové účely uznat. Je tedy otázkou, jestli tyto osvobození bytovým družstvům poskytují nějakou výhodu.

Neplechová a Durec (2011) sepisují nejčastěji se vyskytující druhy výnosů u BD:

- nájemné z bytů a garáží hrazené členy družstva,
- nájemné z bytů a garáží hrazené jinými osobami,
- nájemné z nebytových či společných prostor,
- výnosy z práva umístit telekomunikační či reklamní zařízení na domě,
- výnosy ze sankcí za pozdní úhrady,
- výnosy z poplatků (zpracování smlouvy o převodu),
- úroky z bankovního účtu.

Jak je výše uvedeno, na první bod a v některých případech i na bod druhý se vztahuje osvobození od daně, ale všechny ostatní jsou zdanitelné.

V případě BD je zapotřebí podat daňové tvrzení bez ohledu na to, zda v daném období vznikla daň, či ne, a to do 1. dubna následujícího roku, v případě, že daňové tvrzení podává daňový poradce, je termín posunut na 1. července.

Kocourek aj. (2011) se věnují daňové problematice u SVJ. Z povahy jeho hlavní činnosti, zdanitelné příjmy nevznikají, protože se přeúčtovávají na jednotlivé vlastníky bytů. Vznikly by z činností souvisejících s provozováním společných částí domů a nakládání s věcmi, právy a jinými majetkovými hodnotami, byty a nebytovými prostorami, které nabývají při plnění svého poslání.

Uvádějí činnosti, při kterých mohou vznikat společenství zdanitelné příjmy:

- úroky z termínovaných vkladů – pokud statutární orgán rozhodne, že se nebudou rozdělovat mezi jednotlivé vlastníky,
- penále a úroky z prodlení za opožděné platby jednotlivých vlastníků,
- příjmy z nájemného za společné prostory,
- příjem z činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným FO nebo PO,
- příjmy z prodeje majetku, který je součástí společného zařízení.

Je zapotřebí si uvědomit, podle § 18 odst. 4 písm. c, zákona o DZP, že úroky z běžného účtu nejsou u SVJ předmětem daně z příjmů.

Z tohoto pohledu podle Kocourka aj. (2011) mohou vzniknout dvě situace:

- 1) Výsledek hospodaření nevznikne, tudíž nevzniká ani základ daně z příjmů a zde je velmi důležité, že SVJ nemusí předkládat tvrzení k dani z příjmu, stačí pouze doložit prohlášení, že k žádným zdanitelným příjmům nedošlo.
- 2) Výsledek hospodaření vznikne a taktéž i základ daně z příjmů. Zde má společenství velkou výhodu, může postupovat dle § 20 odst. 7, tj. může základ daně snížit až o 30 %, maximálně však o 1 milion Kč. Pokud by činil ZD méně jak 300 tis. Kč, je možné odečíst celou jeho výši. Je zde podmínka, že SVJ musí výši snížené daně použít ke krytí nákladů souvisejících s hlavní činností v následujících 3 letech.

3.2 Problematika odvodů z odměn (daň ze závislé činnosti)

SVJ i BD vyplácejí odměny členům statutárních orgánů nebo zaměstnanci vykonávající činnosti na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce. Z těchto výplat je SVJ a BD plátcem daně z příjmů ze závislé činnosti jako kterýkoli jiný zaměstnavatel. (Kocourek aj., 2011, s. 342) V této práci bude pojednáváno pouze o dani z odměn statutárních orgánů.

Neplechová a Durec (2011) se věnují odměnám u BD i SVJ. Z odměn vyplácených za činnost v orgánech PO se odvádí zálohová daň ve výši 15 %. U bytových družstev se výpočet daně mění v závislosti na výši odměny a na tom, zda je či není předem určena. V případě, že není předem určena, tak se u odměny do 2000 Kč hrubého měsíčního výdělku vypočítá zálohová daň: $\text{odměna} \times 0,15$. Pokud je vyšší jak 2000 Kč poté je nutno odvést i zdravotní pojištění a daň se tak počítá: $\text{odměna} \times 1,09 \times 0,15$. Sociální pojištění se v tomto případě neodvádí. Pokud je ovšem výše předem stanovena, tak v případě do 2000 Kč je to stejné, ale dále je to ještě rozčleněno. Z odměn mezi 2000 Kč a 6200 Kč se odvádí zdravotní pojištění, tudíž se zálohová daň počítá jako $\text{odměna} \times 1,09 \times 0,15$. Z odměn, které přesahují 6200 Kč je nutno odvést už i sociální pojištění, tím pádem se zálohová daň počítá: $\text{odměna} \times 1,305 \times 0,15$. Klímová (2012) uvádí, že od roku 2012 jsou členové družstva poplatníci i nemocenského pojištění. V případě SVJ je jedno, zda je odměna předem stanovena nebo jaká je její výše, vždy se odvádí pouze zdravotní pojištění, tudíž se zálohová daň počítá jako $\text{odměna} \times 1,09 \times 0,15$.

3.3 Daň z přidané hodnoty

Zákon o DPH určuje v § 94, kdo se stává plátcem: „*plátcem daně se může stát pouze osoba povinná k dani*“ a v § 5 najdeme, že: „*osoba povinná k dani je fyzická nebo právnická osoba, která samostatně uskutečňuje ekonomické činnosti*“.

Tzn., že družstvo, které poskytuje plnění v rámci své ekonomické činnosti, by byla osoba povinná k dani, ale družstvo, které ji neuskutečňuje (bytové družstvo), jež poskytuje pouze plnění bezprostředně související s uspokojováním bytových potřeby svých členů - fyzických osob, se osobou povinnou k dani nestane a tudíž ani plátcem. Pokud by však plnění poskytovalo nečlenům – fyzickým osobám nebo právnickým osobám (členům i nečlenům), jednalo by se již o činnost ekonomickou a pokud by nebyla plně osvobozena od daně bez nároku na odpočet, má povinnost se k této dani registrovat, jak uvádí Haráková (2009).

Společenství je na tom velmi podobně. Správa společných částí domů není činností vykazující znaky podnikání a nemůže proto být ani ekonomickou činností. Jinou činnost v podstatě provádět nemůže, tudíž je možnost, že by se stalo plátcem velmi omezena. V praxi připadá v úvahu provoz vlastní kotelny, a to pouze ve vztahu k jiným osobám, než jsou osoby vlastníků. Pokud srovnáme SVJ a BD je u společenství možnost stát se plátcem ještě více omezena. (Nepelchová a Durec, 2011, s. 136)

Obě dvě právnické osoby se stanou plátcem DPH, pokud překročí obrat 1 mil. Kč za nejvýše 12 po sobě jdoucích kalendářních měsíců. Samozřejmě mají možnost se stát plátcem i dobrovolně, ale je velmi těžké pro dobrovolnou registraci najít výhody, podotýkají Kocourek aj. (2011).

3.4 Daň z nemovitostí

Poplatníkem a plátcem daně z nemovitostí je vlastník stavby, bytu nebo samostatného nebytového prostoru či pozemku. Daň tedy platí ten, kdo nemovitost vlastní k 1. lednu, a to na celý rok. (Kocourek aj., 2011, s. 343) Ing. Děrgel ve svém článku uvádí, že je potřeba si uvědomit, že u daně z nemovitosti se daňové tvrzení nepodává, pokud je poplatník podal v některých z předchozích zdaňovacích období, jestliže ve srovnání s tímto předchozím zdaňovacím obdobím nedošlo ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně.

Nepelchová a Durec (2011) s Cihlářovou (2008) se shodují, že u bytových družstev se v tomto případě postupuje standardně, jako u ostatních daňových subjektů. Družstvo je vlastníkem domu a přilehlých pozemků. Daň zaplatí členové družstva v nájemném. BD má možnost uplatnit daňové osvobození týkající se změny systému vytápění a snížení tepelné náročnosti stavby.

Pelc (2010) poukazuje na možnost některých neziskových subjektů využít osvobození u daně z pozemků a staveb. Jedná se o ty, jež jsou ve vlastnictví obce, státu, nelimitovaného okruhu osob, církve, sdružení občanů a obecně prospěšné společnosti, nikde však není konkrétně uvedeno společenství vlastníků jednotek, reálně to však není ani potřeba.

Jak bylo řečeno, poplatníkem a plátcem je vždy vlastník nemovitosti. V případě společenství jsou spoluvlastníci staveb a pozemků všichni jeho členové, tudíž se plátcem stát nemůže. Plátcem jsou jednotliví vlastníci bytů a celková částka daně se rozděluje podle spoluvlastnických podílů (Nepelchová a Durec, 2011). Majitelé bytů mohou využít různých osvobození, které najdeme v § 9 zákona o dani z nemovitostí. Existuje však možnost, kdy by se spole-

čenství stalo plátcem daně z nemovitostí, a to tehdy, když by pořídilo nemovitost pro účely správy domu a účtovalo o tom, jako o dlouhodobém majetku. Pak by při zdanění postupovalo klasicky, jako ostatní daňové subjekty. Tato situace je v praxi dost výjimečná (Odehnalová, 2009)

3.5 Silniční daň

Předmětem silniční daně u osob, které nebyly založeny za účelem podnikání, jsou vozidla používaná k činnosti, jejichž výtěžkem jsou příjmy podléhající dani z příjmu. Použití silničního vozidla pro plnění hlavního předmětu činnosti nevede ani k registraci k silniční dani u SVJ, podle poznatků Kocourka aj. (2011).

U bytového družstva je pohled poněkud odlišný, pokud má v majetku vozidlo nebo zaměstnanec použije své vlastní ke služební cestě, je BD poplatníkem silniční daně, stejně jako jiný podnikatelský subjekt.

3.6 Daň dědická, darovací a z převodu nemovitostí

Řada neziskových organizací je od těchto daní osvobozena, ale bohužel nikde není uvedeno společenství vlastníků jednotek, tudíž se na něj vztahují stejné podmínky, jako při zdanění ziskových subjektů – bytové družstvo. Možnost těchto případů můžeme připustit spíše teoreticky, v praxi k této situaci často nedochází.

Pan Brychta v jeho článku (2005) připouští možnost, aby společenství obdrželo např. bytovou jednotku darem nebo dědictvím, při zdanění by se postupovalo stejně jako u jiných poplatníků. Co se týče daně z převodu nemovitostí, tak pokud vezmeme v potaz možnost, že společenství může nabývat nemovitosti, tak musím připustit možnost i této daně, ovšem poplatníkem je většinou prodávající.

V rámci bytového družstva také může vzniknout povinnost k těmto daním. Ovšem družstvo má možnost využít v některých případech osvobození od daní, a to v těch uvedených v § 24 odst. 1 až 4 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Týká se to bezúplatných převodů bytů a nebytových prostorů z vlastnictví bytových družstev do vlastnictví členů – FO (zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí).

II. PRAKTICKÁ ČÁST

4 BYTOVÉ DRUŽSTVO XY

V rámci této práce je analyzováno bytové družstvo XY, které je typickým příkladem bytového družstva v České republice. Názorně na něm budou popsány veškeré teoretické informace z předchozí kapitoly a následně bude zhodnocena jejich současné situace a uvedena doporučení ke zlepšení jeho hospodaření. Na základě požadavku BD nemohou být použity údaje, které by jej identifikovaly. Veškeré informace jsou získány ze stanov, zápisů ze schůzí, účetnictví a účetních výkazů daného bytového družstva z let 2009, 2010 a 2011.

4.1 Základní údaje

Dne 3. 9. 2008 proběhla ustavující schůze bytového družstva XY, které se skládá ze dvou vchodů s celkovým počtem bytů 34, kde bylo schváleno:

- a) název,
- b) sídlo,
- c) základní kapitál,
- d) základní členský vklad,
- e) stanovy,
- f) volba předsedy.

Zápis byl notářsky ověřen a na základě něho dne 3. 10. 2008 bylo BD zapsáno do obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Brně v oddílu Dr. Vznik je datován ke dni zápisu do OR, tedy k 3. 10. 2008. Výše zapsaného základního kapitálu byla ponechána na zákonem stanovených 50 000 Kč a výše jednotlivých členských vkladů je 3 000 Kč.

Důvodem vzniku družstva je vytvoření PO za účelem koupě domu a souvisejících pozemků. Předmětem činnosti je zajišťování bytových potřeb svých členů, zejména pronájem bytů a nebytových prostor a poskytování základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitosti a užívání bytů a nebytových prostor, jakož i hospodaření se společným majetkem družstva.

Orgány popisovaného družstva jsou členská schůze, představenstvo a kontrolní komise. Navenek jménem představenstva jedná předseda nebo místopředseda představenstva. Pokud je ovšem předepsaná písemná forma právního úkonu, podepisují ji vždy dva členové představenstva.

Stanovy byly schváleny na ustavující schůzi a jsou v nich všechny zákonem stanovené povinnosti, které jsou uvedeny v kapitole 1.1.4.

4.1.1 Správa nemovitosti

Za hospodaření družstva odpovídá plně statutární orgán. Družstvo je povinno vést účetnictví a sestavovat řádnou účetní závěrku. Toto bytové družstvo využívá služeb specializované firmy, a to kompletně v celé správě nemovitosti, na základě smlouvy o správě nemovitosti z ledna 2009. Smlouva je uzavřena v souladu s ust. § 269 odst. 2 zák. č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Účelem této smlouvy je realizace komplexní správy nemovitostí, tzn. především správa, údržba a zajištění oprav, úprav a řádného provozu společných částí domu. Těmito úkony se rozumí především:

- provoz objektu včetně jeho údržby a oprav, aby byl provozuschopný a sloužil k řádnému užívání bytů a nebytových prostor,
- realizace práv a povinností vyplývajících z řádně uzavřených smluv,
- předepsané prohlídky, kontroly, revize a zkoušky společně užívaných technických prostor a zařízení,
- obstarání povinností při provozu společných technických zařízení a pro požární ochranu, včetně revizí a oprav,
- prověřování, evidence a nakládání s fakturami a jinými doklady,
- realizace případné havarijní služby na technická zařízení.

Dále jsou ve smlouvě stanoveny práva a povinnosti týkající se financování provozu objektu, odměna poskytovatele, která činí 101 Kč bez DPH za jeden kalendářní měsíc za každou bytovou jednotku v objektu, práva a povinnosti smluvních stran, odpovědnost poskytovatele a smluvní sankce a doba účinnosti smlouvy.

4.2 Účetní aspekty

Bytové družstvo vede podvojně účetnictví na podkladě účtové osnovy a postupů účtování pro podnikatele v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. BD postupuje podle vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojněho účetnictví a dále také podle Českých účetních standardů pro podnikatele. Možnosti vést účetnictví ve zjednodušeném rozsahu nevyužívá.

4.2.1 Zřizovací výdaje

Než bylo bytové družstvo XY, 3. 10. 2008, založeno, vznikly mu výdaje, které souvisejí právě s jeho založením. Celková částka činila 40 000 Kč a byla zaplacená hotově 3. 9. 2008 z přijatých vkladů všech členů družstva. Podle vnitřních směrnic, nedosáhla stanovené hranice pro zařazení do DM a následné odepisování, zúčtovala se tudíž s nákladovým účtem. Rozpis nákladů této přijaté faktury vypadá následovně:

• příprava podkladů ustavující schůze družstva	5 000 Kč
• zajištění ustavující schůze BD, odměna notáři	15 000 Kč
• zpracování návrhu na zápis společnosti do OR	10 000 Kč
• kolek (OR)	5 000 Kč
• administrativa a ostatní hotovostní výdaje	5 000 Kč
<hr/>	<hr/>
celkem	40 000 Kč

Výše zmíněno bylo, že před vznikem družstva mu nemůže být zřízen bankovní účet. Toto bytové družstvo má účet vedený u České spořitelny, která nabízí možnost BÚ pro dosud nevzniklý subjekt, byl založen 9. 9. 2008. Je zde přímo uveden správce vkladu a ve smlouvě je stanoveno: „Správce vkladu může nakládat s peněžními prostředky na tomto BÚ jen v případě, že bance prokáže, že jde o úhradu zřizovacích výdajů anebo o vrácení splacených peněžitých vkladů oprávněným osobám v případě, že obchodní společnost nevznikne.“ V tomto případě nedošlo k úhradě zřizovacích výdajů z BÚ, ale přímo hotově z vkladů členů a zbylá částka vkladů (59 000 Kč) byla uložena na tento BÚ.

Účtování vypadá následovně.

Tab. 15: Účtování zřizovacích výdajů u bytového družstva XY

Účetní případ	Částka v Kč	MD	DAL
FaP – výdaje související se založením BD	40 000	041	321
Úhrada výdajů hotově	40 000	321	211
Výdaje nedosáhly hranici pro zařazení	40 000	548	041

Zdroj: Účetnictví bytového družstva XY

4.2.2 Účtování vzniku družstva

Tak jako jiné PO, i toto BD vzniklo dnem zapsání do OR. Následně na to byl BÚ pro dosud nevzniklý subjekt převeden na BÚ pro právnické osoby se zůstatkem 59 000 Kč. Celková částka upsaného vkladu je 99 000, v domě je 33 družstevníků a členský vklad na jed-

noho činí 3 000 Kč. Z těchto 99 000 Kč bylo splaceno úplně vše před zapsáním do OR, částka 40 000 Kč zůstala v pokladně a byla z ní uhrazena faktura za výdaje související se založením PO, zbylých 59 000 Kč je uloženo na běžném účtu. Základní kapitál je podle zákona ve výši 50 000 Kč, další vklady společně s nedělitelným fondem činí 49 000 Kč. Nedělitelný fond zřizuje ve výši 10 % ze zapisovaného základního kapitálu, tedy 5 000 Kč a bude ho doplňovat o 10 % čistého ročního zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne poloviny zapisovaného kapitálu. Kromě nedělitelného fondu tvoří družstvo ještě fond dlouhodobých záloh na opravy, údržbu, správu a investice (zajišťující fond).

Tab. 16: Účtování vzniku bytového družstva XY

Účetní případ	Částka v Kč	MD	DAL
Pohledávka za upsaný ZK	99 000	353	
• základní kapitál	50 000		411.1
• další vklady nad rámec ZK	44 000		411.2
• nedělitelný fond	5 000		422
Úhrada vkladu na BÚ	59 000	221	353
Úhrada vkladu do pokladny	40 000	211	353

Zdroj: Účetnictví bytového družstva XY

Během následujících let nedošlo k navýšení základního kapitálu a vzhledem k tomu, že se zapisuje do OR pouze část ZK, tak o tom ani do budoucna neuvažují.

4.2.3 Pořízení bytového domu

Bytový dům a pozemek je pořizován od města Břeclav, a to za kupní cenu 11 754 776 Kč. Kupní smlouvu podepsal předseda a místopředsedkyně představenstva u realitní kanceláře RealTeam, s.r.o., se sídlem v Břeclavi dne 28. 5. 2009. V souvislosti s koupí bylo potřeba ještě uhradit další náklady, první dva vstupují do pořizovací ceny:

- daň z převodu nemovitosti 352 644 Kč
- náklady na zpracování geometrického plánu 5 100 Kč
- poplatek za ověření podpisu 60 Kč
- poplatek za provedení vkladu do KN 500 Kč

Kupní cena budovy byla rozdělena na jednotlivé byty podle metrů čtverečných, taktéž byl určen i podíl na pozemku. Do celkové ceny za jeden byt, bylo potřeba započítat podíl na jeden byt, který je obýván nájemníkem a zatím nemá zájem o případnou koupi bytu, jinak by nemohlo dojít k odkoupení nemovitostí. Tento podíl činil 12 455 Kč.

Dne 5. 6. 2009, po úhradě všech dluhů za nájmné, město Břeclav podalo návrh na zápis do katastru nemovitostí, následně 22. 6. 2009 bylo rozhodnuto o povolení vkladu a dne 29. 6. 2009 byl dům fyzicky převzat do družstevního vlastnictví a všichni členové družstva obdrželi nájemní smlouvu. Kupní cena byla hrazena částečně z úvěru od společnosti Wüstenrot, který je splácen z nájmného a část byla položena družstevníky.

Tab. 17: Účtování pořízení nemovitostí bytového družstva XY

Účetní případ	Částka v Kč	MD	DAL
Kupní cena bytové domu	11 521 376	042.1	379
Kupní cena pozemku	233 400	042.2	379
Vedlejší náklady spojené s pořízením domu	352 644	042.1	379
Vedlejší náklady spojené s pozemkem	5 100	042.2	379
Zařazení budovy v PC	11 874 020	021	042.1
Zařazení pozemku v PC	238 500	031	042.2
Splátka závazku k městu z úvěru	12 112 520	379	221
Získání úvěru od společnosti Wüstenrot	7 019 266,30	221	461
Získané prostředky od družstevníků do fondu	5 093 253,70	221	427
Splátka úvěru z nájmného za rok	576 600	461	221

Zdroj: Účetnictví bytového družstva XY

4.2.4 Nájemné a služby spojené s užíváním bytu

Po provedení vkladu vlastnického práva družstvo uzavřelo s každým zakládajícím členem družstva nájemní smlouvu o užívání družstevního bytu a příslušenství nebo nebytového prostoru, který dosud užíval. Tuto smlouvu uzavře i s tím, kterému vznikne členství později. Člen družstva je povinen tuto nájemní smlouvu s družstvem uzavřít do 60 dnů ode dne provedení vkladu, v případě pozdějšího členství, lhůta běží ode dne vzniku jeho členství.

Družstvo potřebuje k zabezpečení chodu nemovitosti peněžní prostředky, jedním způsobem je výběr nájmného. U bytového družstva XY nájmné financuje:

- fond dlouhodobých záloh na opravy, údržbu, správu a investice,
- odměny představenstvu a členům družstva,
- správu nemovitostí,
- splátku družstevního úvěru.

Co se týče fondu dlouhodobých záloh, ten je tvořen pravidelnými i mimořádnými (jednorázovými) příspěvky z nájmného, ve výši, kterou stanovila členská schůze, původně se jednalo o 800 Kč, poté byl navýšen na 845 Kč. Dlouhodobá záloha se používá na financování

vání oprav, údržby, provozních nákladů (daň z nemovitosti, revize plynových a elektrických zařízení) a na financování investičních výdajů (rekonstrukce společných částí domu).

Na druhé straně jsou finanční prostředky získané ze záloh na služby spojené s užíváním bytu, které nejsou zahrnuty v nájemném. Jedná se o financování:

- tepla,
- TUV,
- vodného a stočného,
- společné elektřiny,
- drobných oprav společných prostor,
- pojistky domu.

Tyto zálohy a nájemné jsou rozpočítané na jednotlivé byty podle jejich velikosti a počtu osob v nich žijících. Na výši zálohy se dohodli společně družstevníci s družstvem. Ukázkový rozpis jednoho z bytů naleznete v příloze P I (byt velikosti 66,6 m², dvě evidované osoby) a jeho příkladné zaúčtování i společně s nájemným je uvedeno v následující tabulce, taktéž je zde uvedeno ukázkové roční vyúčtování záloh.

Tab. 18: Ukázkové účtování nájemného, záloh na služby a ročního vyúčtování

Účetní případ	Částka v Kč	MD	DAL
Předpis nájemného	1000	311	
• Fond dlouhodobých záloh	845		427
• Ostatní (odměny, správa, splátka)	155		602
Předpis zálohy na služby	2660	311	
• Teplo	1411		324
• TUV	705		324
• Vodné/stočné	424		324
• Společná elektřina	30		324
• Drobné opravy společných prostor	50		324
• Pojistka domu	40		324
Úhrada měsíčních plateb	3 660	221	311
Správa nemovitosti – zaplacená družstvem	4 120,80	518	221
FaP – služby (vodné/stoční)	36 526	315	321
Vyúčtování záloh	36 526	324	315
Zaplacení FaP	36 526	321	221
Roční vyúčtování - přeplatek	745	324	311
Vrácení přeplatku družstevníkovi	745	311	221

Zdroj: Účetnictví bytového družstva XY

Bytové družstvo XY má i jednoho podnájemníka. Jeden byt byl odkoupen ne konkrétní fyzickou osobou, ale celým družstvem, které jej teď dále pronajímá. V bytě žijí tři osoby a je o velikosti 78,2 m². Jako podnájemník nehradí přímo toto nájemné, které je rozděleno na fond dlouhodobých záloh a ostatní, jako odměny, správa nemovitosti a splátka úvěru. Má stanoveno smluvní nájemné v celkové výši 3789 Kč. Když ho porovnáme s nájemným uvedeným výše, po přepočtu na jednu osobu, je podstatně vyšší. Samozřejmě hradí i zálohy na ostatní služby, které jsou totožné jako u družstevníků.

4.2.5 Opravy a udržování domu a jejich financování

Přestože cena nemovitosti byla celkem vysoká a budova nebyla při prodeji v nejlepším stavu, nenalezneme ve smlouvě zmínku o zpětně získatelné částce na opravy domu. Veškeré opravy si tedy BD musí hradit z vlastních zdrojů nebo z peněžních prostředků získaných od finančních institucí.

Město Břeclav uspělo se žádostí v rámci Integrovaného operačního programu a mohlo čerpat z peněz Evropské unie přes 58 000 000 Kč na regeneraci bytových domů na sídlišti v Břeclavi v roce 2009. Bytové domy měly tedy možnost přihlásit se k čerpání těchto peněz na zateplení, opravu střechy a výtahů, výměnu oken apod. Možnost byla projednávána na schůzi 2. 6. 2009 a vzhledem k nevýhodám (navýšení fondu oprav, zaplacení 200 000 Kč za projekt, nejistota, jestli dotaci získají) byli všichni přítomní členové proti a tak zatím nedošlo k žádné nákladnější opravě.

Na schůzi 8. 12. 2009 byly schváleny opravy, které budou financovány z fondu dlouhodobých záloh:

- údržba a základní opravy elektrických rozvodů,
- výměny vchodových dveří, zvonků a schránek (cena za dům 300 000 Kč),
- oprava regulace topné soustavy (cena za dům 200 000 Kč).

Tab. 19: Účtování opravy dveří, která je hrazená z fondu dlouhodobých záloh

Účetní případ	Částka v Kč	MD	DAL
FaP – výměna vchodových dveří, zvonků a poštovních schránek	300 000	511	321
Úhrada dodavateli	300 000	321	221
Zúčtování nákladů z dlouhodobých záloh	300 000	427	648

Zdroj: Účetnictví bytového družstva XY

4.2.6 Výnosy, náklady a způsob užití zisku

Odměny

Odměny jsou u tohoto BD jediným mzdovým nákladem, nezaměstnává nikoho v rámci pracovně právních vztahů. Odměnu za výkon člena statuárního orgánu dostává předseda a místopředsedkyně od prosince 2008, kdy byla schválena pro předsedu ve výši 1 000 Kč za měsíc a pro místopředsedkyni ve výši 200 Kč na měsíc, v roce 2010 došlo k navýšení odměny místopředsedkyně na 600 Kč.

Odměna je předem známa a je do částky 2 000 Kč, i tak z něj bytové družstvo odvádí ZP, sociální pojištění není bráno v úvahu.

Tab. 20: Výpočet čisté mzdy za měsíc v roce 2011

Položka za měsíc	Předseda (odměna v Kč)	Místopředsedkyně (odměna v Kč)
Základní mzda	1 000	600
Superhrubá mzda (ZM x 1,09 = pouze ZP)	1 090	654
Daň	163	98
Zdravotní pojištění	45	27
Sociální pojištění	0	0
Čistá mzda	792	475

Zdroj: Účetnictví bytového družstva XY

Celková hrubá mzda za rok 2011 byla 19 200 Kč, z toho se odvedla daň v hodnotě 3 132 Kč. Zdravotní pojištění zaměstnanců (4,5 %) činilo 864 Kč a za zaměstnavatele (9 %) 1 728 Kč. Celkové mzdové náklady zaměstnavatele za rok 2011 byly 20 928 Kč. Celkové vyúčtování mezd je uvedeno v příloze P II.

BD účtuje stejným způsobem, který je uveden v teoretické části, a to pomocí účtu 366 – Závazky ke společníkům a členům družstva ze závislé činnosti.

Odpisy

Jediným majetkem, který má tato účetní jednotka ve vlastnictví je bytový dům a pozemek zakoupený společně s bytovým domem. Pozemek se řadí do dlouhodobého majetku neodpisovaného, protože jeho hodnota během let neklesá. Nemovitost není používána k podnikání, proto podle vyhlášky č. 500/2002 nemusí být odepisována, ale toto BD odpisy využívá. Roční výše účetních odpisů činí 296 851 Kč a počítá se rovnoměrně. Je zaúčtována

v nákladech na účtu 551 – Odpisy dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku a na straně DAL na účtu 082 – Oprávky ke stavbám.

Výsledek hospodaření

Ve stanovách je uvedeno, že čistý zisk může být použit pouze k úhradě ztráty, přidělu do nedělitelného fondu a pokud není ztráta a nedělitelný fond už je naplněn podle stanov, tak i k placení představenstva, vyrovnávání splacené uhrazovací povinnosti a přidělu do jiných zajišťovacích fondů. Ztráta se převádí do následujících let nebo je uhrazena z nedělitelného fondu, bohužel za dobu existence BD je vždy ve ztrátě, z důvodu vysokých účetních odpisů. V roce 2011 to byla ztráta 230 130,69 Kč a byla převedena na účet 429 – Neuhrazená ztráta minulých let. Celkové náklady činily 300 715,77 Kč a celkové výnosy 70 585,08 Kč.

4.3 Daňové aspekty

Co se týče daňových aspektů bytového družstva XY, je to velmi jednoduché, protože toto BD převážně ukazuje svůj neziskový charakter.

BD musí vždy podat daňové tvrzení k dani z příjmu právnických osob, i kdyby nebyla vypočítána žádná daň. Bytové družstvo XY, ale daňové tvrzení podává opodstatněně, protože vedle příjmů, které jsou osvobozeny, jako příjmy z cenově regulovaného nájemného z bytů, má také příjmy, které osvobozeny nejsou, jedná se o pronájem bytu a pronájem střechy z důvodu umístění antény. V § 19 odst. 1 písm. c), zákona o daních z příjmů je sice uvedeno, že jsou osvobozeny i příjmy z nájmu od nečlenů družstva, ale je potřeba si uvědomit, že to platí pouze pro BD označovaná podle dřívějších předpisů jako lidová bytová družstva a družstvo XY jím není, dalším příjmem jsou také kladné úroky na běžném účtu. Účetní hospodářský výsledek po zaokrouhlení byl 230 131 Kč. Jeho výše musela být upravena kvůli odpisům, je zapotřebí vypočítat podíl daňových odpisů připadající na pronájemné prostory, ten činil 26 247 Kč, což znamená, že účetní odpisy převýšily o 270 604 Kč daňové odpisy. Základ daně tudíž činil po zaokrouhlení na tisíce 40 000 Kč a daň z příjmu právnických osoby byla stanovena na 7 600 Kč. Daňová analýza, na základě níž došlo k upravení výše odpisů je k nahlédnutí v příloze P III.

Problematika odvodů z odměn je na denním pořádku u všech bytových družstev a toto není výjimkou. Z odměn se odvádí zálohová daň 15 %, za celý rok 2011 činila celkem 3 132 Kč. I přesto, že v teoretické části byl uveden určitý výpočet odměny, viz 3.2, je to

zde trochu odlišné. Odměna je předem známa a je nižší jak 2 000 Kč, i tak z ní družstvo odvádí zdravotní pojištění. Je to způsobeno požadavkem zdravotní pojišťovny v Břeclavi a bylo to doporučeno i daňovým poradcem. Proto se nám samozřejmě zvýšila hodnota daně, protože se již nepočítá pouze z odměny, ale z odměny navýšené o 9 % za ZP odváděné zaměstnavatelem. Nikdo ze členů nepodepsal prohlášení k dani, nemohou tedy uplatňovat slevy na dani ze závislé činnosti.

Osobou povinnou k dani z přidané hodnoty je ta, která provozuje ekonomickou činnost. Toto bytové družstvo uskutečňuje plnění související s uspokojováním bytových potřeb svých členů, což jsou pouze fyzické osoby, nejedná se o ekonomickou činnost. Ovšem pronajímá jeden byt osobě, která není členem družstva a tady už to činnost ekonomická je, ale v § 95 odst. 10, zákona o DPH nalezneme případy, kdy je plnění osvobozeno od daně bez nároku na odpočet, jedním z nich je i nájem bytu nečlenovi, z toho by vyplývalo, že není osobou povinnou k dani a nesmí tak podávat přihlášku k registraci, nesmíme zapomenout na pronájem nebytového prostoru – střechy, ze kterého odvádí daň z příjmů, tudíž se registrovat k DPH může. Ale vzhledem k tomu, že za 12 po sobě jdoucích měsíců nepřekročilo stanovený obrat, tak se nestává plátcem DPH, má ale možnost se stát plátcem dobrovolně, v tom výhody nenašlo a této možnosti nevyužilo.

Poplatníkem a plátcem daně z nemovitosti je vlastník nemovitosti, který ji má v držení 1. ledna daného roku. Vzhledem k tomu, že toto bytové družstvo odkoupilo budovu a pozemek až v květnu roku 2009, tak se stalo poplatníkem daně z nemovitosti až v roce 2010. Celková daň z nemovitostí za rok činní 6 904 Kč. Nevyužívá žádných osvobození, protože nesplňuje potřebné podmínky. Daň zaplatí družstevníci v nájemném, konkrétně z fondu dlouhodobých záloh na opravy, údržbu, správu a investice.

Silniční daň je v tomto případě bezpředmětná. Bytové družstvo nemá v majetku žádný automobil a ani členové orgánů nevyužívají své vlastní vozidla ke služebním cestám, tudíž se nemůže stát poplatníkem silniční daně.

Daň dědická, darovací a z převodu nemovitosti v tomto družstvu zatím nevznikla. Bytové družstvo má jeden byt v pronájmu, protože v době, kdy bylo družstvo založeno jeho obyvatelé neměli finanční prostředky na koupi a tak jej odkoupilo BD a následně jim jej pronajímá. V případě, že by projevíli v budoucnu zájem o odkup bytu, po vyřešení problémů s exekucí, bylo by možné využít bezplatného převodu. Smluvní nájemné pro nájemníka bylo stanoveno vyšší, obsahuje totiž, kromě klasického nájemného ještě splátky úvěru,

kteří budou převedeny následně na jednotlivé družstevníky, kteří společně se svou cenou zaplatili i část ceny tohoto bytu. Po splacení tak může dojít k bezúplatnému převodu bytu a nebytových prostor z vlastnictví BD do vlastnictví člena. Zde by tedy došlo k povinnosti k dani z převodu nemovitostí, ale zákon o vlastnictví bytů, uvádí pro BD právě pro tuto situaci osvobození.

4.4 Zhodnocení a doporučení ke zlepšení hospodaření

Domnívám se, že bytové družstvo XY hospodaří velmi dobře a družstevníci svou „nájemní“ situaci pochopili, zastávají ji velmi poctivě a z toho důvodu se zde nesetkáváme s nedoplatky na nájemném, následně pak s úroky z prodlení, což bych řekla, že je velmi vzácné u těchto právnických osob. Hospodaří s peněžními prostředky zhruba v hodnotě 400 000 Kč, to jím stačí k zabezpečení běžných potřeb, nesnaží se zbytečně vybírat nadměrné a nepotřebné částky na nájemném a zálohách, čímž by neoprávněně finančně zatěžovali nájemníky. Úvěr splácují v pravidelných splátkách bez sebemenších problémů, protože je zde plynulý a nenarušený příjem peněz od družstevníků. Ze své pozice mohu navrhnout několik změn, které by mohly vést ke zlepšení průhlednosti účetnictví a jejich hospodaření.

Účetnictví je vedeno správně, jediné co bych doporučila je analytická evidence účtu 311, 324 a následně i účtu 315. Účet 311 – Odběratelé, slouží k předpisu nájemného a záloh, bylo by tak vhodné jej rozčlenit podle jednotlivých družstevníků, aby bylo jednodušší provést roční vyúčtování a vyčíslit tak nedoplatky a přeplatky na jednotlivé vlastníky na konci účetního období. Případně je tak jednodušší kontrolovat, zda došlo k úhradě nájemného na BÚ včas. Účet 324 je dobré rozčlenit podle toho, na co jsou jednotlivé zálohy určeny, v tomto případě např. 324.1 – Zálohy na teplo, 324.4 – Zálohy na společnou elektřinu a účet 315, by se pak členil podle toho, na kterou službu se faktura vztahuje, např. na účtu 315.1 nalezneme fakturu za teplo a spojíme jí se zálohou 324.1 – Záloha na teplo. Orientace v účetnictví je tak snadnější, ale není to nezbytné.

Dále bych chtěla podotknout odlišnost v teoretické a praktické části u odměn. Zjistila jsem informaci, že do 2 000 Kč se z odměny počítá pouze daň a ne zdravotní pojištění, to se počítá z částky vyšší jak 2 000 Kč. U tohoto družstva jsou odměny nižší jak 2 000 Kč a i přesto je z nich vypočítané zdravotní pojištění. Je to způsobeno tím, že zdravotní pojišťovny po změně zákona o stabilizaci veřejných rozpočtů v roce 2007 neposkytly jednoznačný výklad, každá tak může postupovat jiným způsobem. Zdravotní pojišťovna

v Břeclavi to tak vyžaduje a daňový poradce, se kterým spolupracují, jim sdělil, že to tak bude lepší. Při kontaktování zdravotní pojišťovny v Brně, bylo sděleno, že ZP nemusí být odváděno, ovšem ministerstvo zdravotnictví zastává názor, že členové představenstva družstva, statutární zástupci a další funkcionáři z odměn obdržených za tuto činnost vždy bez ohledu na výši odměny ZP odvádějí.

Družstvo má ve vlastnictví 34 jednotek, 33 vlastní jednotliví družstevníci a jeden je ve vlastnictví pouze družstva a je pronajímán. Pokud by mělo dojít k jeho odprodeji obyvatelům, bylo by vhodné uvažovat o bezúplatném převodu z vlastnictví BD do vlastnictví člena, není tak potřeba odvádět žádnou daň z převodu, neboť je to od daně z převodu nemovitosti osvobozeno. Zbytek kupní ceny by byl stále součástí nájemného a došlo by tak k celkovému splacení úvěru, který hradí ostatní družstevníci.

Samozřejmě vzhledem k celkovému vývoji ekonomiky a finanční situaci družstevníků, doporučila bych i úvěr na rekonstrukci nemovitosti – výměna oken, fasáda, oprava společných prostor.

Jako poslední bych doporučila rozhodně přechod bytového družstva na společenství, sice je to velmi komplikované, ale stane se tak ze ziskového subjektu neziskovým a může využít různých výhod. Především ušetří na daních, protože může využít možnosti snížit si o určitou výši základ daně. V tomto případě už bylo uvažováno o přechodu, ale bytové družstvo XY má dlouhodobý úvěr a banka by tak musela úvěry převádět na jednotlivé vlastníky bytů, což je pro ni značně nevýhodné z pohledu vymáhání splátek, zatím tedy není možno, aby k převodu došlo.

5 SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK XYZ

Společenství vlastníků jednotek XYZ je mladým společenstvím, od svého počátku se řídí již novelou zákona č. 72/1994 S., o vlastnictví bytů, a to zákonem č. 103/2000 Sb. Všechny výše zmíněné teoretické poznatky na něm budou prakticky aplikovány a poté bude zhodnoceno jeho hospodaření a analyzována doporučení k možnému zlepšení. I zde byl požadavek společenství na neuvádění jakýchkoli identifikovatelných údajů. Veškeré údaje jsou získány ze stanov, účetnictví a účetních výkazů společenství z let 2010 a 2011.

5.1 Základní údaje

Společenství XYZ vzniklo 4. 1. 2010 (v den doručení listiny o vyznačení vkladu do katastru nemovitosti), po odkoupení bytů od města Břeclav. V domě je více jak pět bytových jednotek, které byly odkoupeny do osobního vlastnictví, tudíž i počet různých vlastníků přesahuje tři. Konkrétně je tam 80 bytů, tedy i 80 různých vlastníků. V tomto případě, zákon stanovuje, že SVJ musí povinně vzniknout, bez projevení vůle vlastníků. Společenství je zapsáno v rejstříku SVJ a i přesto, že nemá povinnost se zapisovat do rejstříku obchodního, bylo rozhodnuto o jeho zápisu a dne 29. 1. 2010 tak bylo učiněno u Krajského soudu v Brně. Tento zápis je jenom formální, není tím podmíněn jeho vznik, jako to bylo v případě bytového družstva.

Společenství bylo založeno z důvodu zajištění správy domu a dalších činností, jako je například: sjednávání smluv o dodávkách služeb spojených s užíváním jednotek, kontrola plnění uzavřených smluv, zřízení účtu a hospodaření s finančními prostředky.

Tak jako bytové družstvo má i toto SVJ své orgány. Jedná se o shromáždění vlastníků jednotek, výbor společenství a i když nemá zákonnou povinnost, tak je zde i kontrolní komise, která má za úkol kontrolovat činnost výboru. Výbor musí mít minimálně tři členy, toto SVJ má členů pět – předsedu, místopředsedu a tři členy. Za výbor jedná navenek předseda. Pokud je potřeba k právnímu úkonu písemná forma, musí ji podepsat předseda a ještě jeden člen výboru.

Společenství si vytvořilo své vlastní stanovy, které vycházejí ze stanov vzorových. Byly schváleny na schůzi 20. 1. 2010 a jsou v nich obsaženy veškeré povinné náležitosti, viz 1.2.4.

5.1.1 Správa nemovitostí

Tak jako družstvo i společenství se nemůže oprostít od odpovědnosti za řádné hospodaření, s čímž souvisí vedení účetnictví a sestavování účetních výkazů. Společenství XYZ využívá taktéž služeb specializované firmy (jedná se o stejnou firmu jako u BD), a to v kompletní správě nemovitostí, na základě smlouvy o správě nemovitostí ze dne 1. 4. 2010. Smlouva je uzavřená v souladu s ust. § 269 odst. 2 zák. č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Účelem této smlouvy je realizace komplexní správy nemovitostí, tzn. především správa, údržba a zajištění oprav, úprav a řádného provozu společných částí domu. Těmito úkony se rozumí především:

- provoz objektu včetně jeho údržby a oprav, aby byl provozuschopný a sloužil k řádnému užívání bytů a nebytových prostor,
- realizace práv a povinností vyplývajících z řádně uzavřených smluv,
- předepsané prohlídky, kontroly, revize a zkoušky společně užívaných technických prostor a zařízení,
- obstarání povinností při provozu společných technických zařízení a pro požární ochranu, včetně revizí a oprav,
- prověřování, evidence a nakládání s fakturami a jinými doklady,
- realizace případné havarijní služby na technická zařízení.

Dále jsou ve smlouvě stanoveny práva a povinnosti týkající se financování provozu Objektu, odměna poskytovatele, která činí 101 Kč bez DPH za jeden kalendářní měsíc za každou bytovou jednotku v objektu, práva a povinnosti smluvních stran, odpovědnost poskytovatele a smluvní sankce a doba účinnosti smlouvy.

5.2 Účetní aspekty

Společenství XYZ vede podvojně účetnictví na podkladě účtové osnovy a postupů účtování pro neziskové organizace v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších předpisů. Jelikož se jedná o nevýdělečnou organizaci, postupuje podle vyhlášky č. 504/2002 Sb., pro účetní jednotky, u kterých není hlavním předmětem činnosti podnikání a dále postupuje podle Českých účetních standardů pro PO, které účtují podle vyhlášky č. 504. Společenství má možnost vést účetnictví ve zjednodušeném rozsahu, což v tomto případě není využito, pouze účetní výkazy na konci účetního období jsou sestavovány v rozsahu zjednodušeném, pro jejich lepší přehlednost.

5.2.1 Příspěvek na úhradu správy, provozu a oprav domu

Vlastníci bytů skládají předem určené finanční částky jako zálohu, která podléhá vyúčtování. Výše této zálohy je stanovena společenstvím dopředu, a to na zajištění dlouhodobých a krátkodobých potřeb. Do dlouhodobých záloh, které se účtují na účet 955 – Přijaté dlouhodobé zálohy se řadí platba do fondu oprav, která je pevně stanovena podle velikosti bytu. V krátkodobých zálohách, které se účtují na účet 324 – Přijaté zálohy a slouží k hrazení běžných výdajů, jsou zařazeny platby na teplo, TUV, vodné a stočné, společnou elektřinu, výtah, správu nemovitosti, odměny představenstva a pojistku domu.

Tyto platby se rozúčtují na jednotlivé vlastníky podle různých pravidel:

- teplo a TUV – dle vyhlášky č. 372/2001 Sb.,
- vodné/stočné – podle zjištěných náměrů jednotlivých bytových vodoměrů,
- společná elektřina – podle průměrného počtu osob v bytě,
- výtah – podle průměrného počtu osob v bytě, přízemí se na nákladech nepodílí
- správa nemovitosti – je rozpočítána na jeden byt
- odměny představenstvu – jsou rozpočítány na jeden byt
- pojistka domu – dle velikosti spoluvlastnického podílu

Tab. 21: Účtování předpisu záloh a čerpání „fondu oprav“ u konkrétního vlastníka

Účetní případ	Částka v Kč	MD	DAL
Předpis úhradu dlouhodobé zálohy	1 496	311	955
Předpis úhrady krátkodobé zálohy	3 375	311	
• teplo	2 200		324
• TUV	600		324
• vodné a stočné	300		324
• společná elektřina	15		324
• výtah	60		324
• správa nemovitosti	120		324
• odměny představenstvu	50		324
• pojistka domu	30		324
FaP za správu nemovitosti	9 696	518	321
Úhrada faktury	9 696	321	221
Přeúčtování faktury – z krátkodobých záloh	9 696	324	649

Zdroj: Účetnictví společenství XYZ

Čerpání fondu oprav je u společenství XYZ účtováno pomocí výsledkových účtů, tedy nákladů a na konci účetního období jsou faktury přeúčtovány variantou dvě, což je pomocí výnosového účtu 649, tím dojde k vynulování téměř celého výsledku hospodaření.

5.2.2 Pořízení majetku a zásob ke správě domu

Společenství může nabývat věci a jiné majetkové hodnoty pouze k účelu správy domu a provozování společných částí. Toto SVJ nevlastní žádný majetek ani zásoby, protože zastává názor, že veškerý majetek je ve spoluvlastnictví jednotlivých členů a účtuje tak o majetku pouze podrozvahově.

Vlastníci mají v majetku jednu místnost určenou pro archiv, sekačku na trávu a tiskárnu. Vzhledem k tomu, že veškerou správu jim zajišťuje externí firma, není potřeba jiného majetku, jako je třeba počítač a k tomu účetní software nebo software na správu nemovitostí, který je často hodně drahý.

Tab. 22: Účtování majetku u společenství XYZ

Účetní případ	Částka v Kč	MD	DAL
Pořízení majetku ve spoluvlastnictví členů			
• sekačka	8 000	315	321
• archiv	40 000	315	321
• tiskárna	4 320	315	321
Vyrovnaní nákupu s dlouhodobými zálohami	52 320	955	315
Zaúčtování do podrozvahy			
• sekačka	8 000	971.1	972.1
• archiv	40 000	971.2	972.2
• tiskárna	4 320	971.3	972.3

Zdroj: Účetnictví společenství XYZ

5.2.3 Úvěry

Společenství XYZ má byty v domě, který není zrovna v dobrém stavu. Zatím nebyly provedeny žádné větší opravy či investice, je zde problém s některými vlastníky, neboť nejsou v nejlepší finanční situaci a nemohou si dovolit úvěr. Společenství jako celek by úvěr získalo, bohužel ostatní mají strach, že dojde k situaci, kdy někteří nebudou mít dostatek finančních prostředků a budou muset být dotováni jinými. V plánu by byla výměna oken ve společných částech domu, oprava fasády a zateplení, oprava dveří a sklepních prostor.

Společenství nemá úvěr, jako tomu bylo u bytového družstva, na odkup domu a pozemku, neboť jej odkupovali jednotliví vlastníci sami a ti jej financovali ze svých finančních prostředků, které měli nebo získali od banky.

5.2.4 Výnosy, náklady a výsledek hospodaření

Příjmy z úroků a bankovní poplatky

Společenství XYZ je názoru, že příjmy z úroků jsou příjmem konkrétní osoby, na kterou byl zřízen účet, tedy společenství XYZ. Názor, že by měly být přijaté úroky rozděleny mezi vlastníky, rozhodně nepodporují, neboť se jedná o částku 229,42 Kč za rok 2011 a při rozdělení na 80 bytů, by se jednalo asi o 3 Kč na jeden byt. Je tedy lepší, je nechat ve fondu oprav. Vznikne sice výsledek hospodaření, ale pro společenství není předmětem daně z příjmů.

Co se týče bankovních poplatků, ty jsou podle předpokladu vyšší jak získané úroky, jedná se o částku 3 090 Kč za rok 2011, tato částka je hrazena z dlouhodobých záloh, které hradí vlastníci bytů, tudíž se vyúčtovává na konci účetního období a nevstupují tak do VH.

Tab. 23: Účtování kladných úroků a bankovních poplatků

Účetní případ	Částka v Kč	MD	DAL
Celková částka úroků	229,42	221	662
Celková částka bankovních úroků	3 090	549	221
Vyúčtování s dlouhodobými zálohami	3 090	955	649

Zdroj: Účetnictví společenství XYZ

Dotace

Společenství mělo možnost v minulých letech získat dotaci Zelená úsporám, bohužel vlastníci se nedohodli na opravách a na možnosti úvěru, tudíž tuto možnost promeškali. Samozřejmě je možné získat i jiné dotace z Evropské unie, stejně jako mělo možnost bytové družstvo XY. I zde bylo nabídnuto městem Břeclav využít finančních prostředků získaných z Integrovaného operačního programu, ale nedošlo k tomu.

Pronájem společných částí domu

Společenství nepronajímají žádné společné části domu. V podstatě ani nemůže pronajímat majetek, neboť žádný nevlastní, pronajímali by ho všichni vlastníci společně a museli by výtěžek z něj zdaňovat ve vlastním daňovém tvrzení, ovšem mohli by tak navýšit příjem peněžních prostředků do „fondu oprav“, kdyby jej nerozdělovali mezi sebe.

Odměny

Odměny nejsou u tohoto SVJ jediným mzdovým nákladem, společnost zaměstnává ještě na základě dohody o provedení práce jednoho ze členů výboru. Mzda je mu vyplácena jednou ročně v prosinci a je ve výši 36 125 Kč po zdanění. Hrubá mzda je pak 42 500 Kč a srážková daň 15 % činí 6 375 Kč.

Odměny dostává všech pět členů výboru, a to jednou za rok v prosinci na základě návrhu na výplatu odměn členům výboru, který předá předsedkyně externí účetní firmě, viz příloha P IV. U SVJ se z odměn, ať jsou v jakékoli výši, odvádí pouze zdravotní pojištění, zálohová daň se tak počítá z hrubé mzdy zvýšené o 9 % zdravotního pojištění odváděného zaměstnavatelem. Ukázkový výplatní lístek předsedkyně družstva je uveden v příloze P V.

Tab. 24: Výpočet čisté mzdy za rok 2011

Položka za měsíc	Předsedkyně (odměna v Kč)	Místopředseda (odměna v Kč)	Člen (odměna v Kč)	Dva členové (odměna v Kč)
Základní mzda	12 000	11 500	11 100	7 000
Superhrubá mzda	13 080	12 535	12 099	7 630
Daň	1 965	1 890	1 815	1 155
ZP	540	518	500	630
SP	0	0	0	0
Čistá mzda	9 495	9 092	8 785	5 530

Zdroj: Účetnictví společenství XYZ

Celková hrubá mzda za rok 2011 byla 48 600 Kč, z toho se odvedla daň v hodnotě 7 980 Kč. Zdravotní pojištění zaměstnanců (4,5 %) činilo 2 188 Kč a za zaměstnavatele (9 %) 4 374 Kč. Celkové mzdové náklady zaměstnavatele za rok 2011 byly 52 974 Kč.

Účtování je odlišné od účtování u bytového družstva, využívá se účtu 379, viz následující tabulka.

Tab. 25: Účtování celkových odměn na konci roku 2011

Účetní případ	Částka v Kč	MD	DAL
Základní mzda	48 600	521	379
Daň	7 980	379	342
Zdravotní pojištění hrazené společenstvím	4 374	524	336
Zdravotní pojištění z odměny člena	2 188	379	336
Výplata odměny po zdanění a odvodu ZP	38 432	379	221

Zdroj: Účetnictví společenství XYZ

Výsledek hospodaření

Společnost nevykonává žádnou jinou činnost, než tu, která je předmětem činnosti. Během účetního období účtuje sice pomocí nákladových účtů, ale nejsou to náklady společenství, ale náklady jednotlivých vlastníků, společenství je jen zprostředkovatel těchto služeb, proto se na konci účetního období tyto náklady zúčtují s přijatými zálohami, ať už dlouhodobými nebo krátkodobými, a to pomocí výsledkového účtu. Vzhledem k tomu, že se společenství dohodlo, že přijaté úroky zůstanou společenství a následně budou převedeny na účet 955 - Dlouhodobé přijaté zálohy, vznikl v roce 2011 výsledek hospodaření (zisk) v této výši – 229,42 Kč. Který se zaúčtoval na straně MD na účtu 931 – Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení a na straně DAL účet 955.

5.3 Daňové aspekty

Společenství vlastníků jednotek XYZ je typickým příkladem neziskové organizace, nevzniká žádný zisk, který by podléhal dani z příjmu PO a neprovozuje jakoukoli činnost, která by směřovala ke vzniku jiné daně, kromě odvedené daně z odměn.

Daň z příjmu PO u tohoto společenství nevzniká, neboť neprovozuje činnost, při které by vznikly zdanitelné příjmy, jako pronájem společných částí domu, provozování společných částí domu, které slouží i jiným FO nebo PO nebo založení termínovaného účtu, úroky z něj by podléhaly zdanění. Jediným příjmem, který nepodléhá vyúčtování, jsou úroky z běžného účtu, které v tomto případě tvoří jediný výsledek hospodaření, ale zákon o dani z příjmu uvádí, že úroky z běžného účtu nejsou předmětem daně z příjmů. V tomto případě tedy nevzniká žádný základ daně a na rozdíl od bytového družstva společenství nepodávalo daňové přiznání k dani z příjmu PO, pouze písemně doložilo finančnímu úřadu, že během účetního období k žádným zdanitelným příjmům nedošlo.

Daň z odměn a dohody o provedení práce je jedinou daní, se kterou se u společenství XYZ setkáme. Z odměn se odvádí zálohová daň 15 %, za celý rok 2011 byla ve výši 7 980 Kč. Daň se počítá z hrubé mzdy navýšené o 9 % zdravotního pojištění odváděného zaměstnavatelem. Z dohody o provedení práce byla odvedena srážková daň 15 %, která činila 6 375 Kč. Tak jako u bytového družstva, nikdo z výboru nepodepsal prohlášení k dani, takže není možno uplatňovat slevy na dani.

S daní z přidané hodnoty je na tom společenství XYZ úplně stejně jako bytové družstvo XY. Osobou povinnou k DPH je ta, která provozuje ekonomickou činnost, v tomto

případě k žádné takové činnosti nedošlo a nestává se tak osobou povinnou k dani, nemůže se tak tedy stát ani plátcem, leda dobrovolně, čehož nebylo využito.

Daň z nemovitosti se této PO také netýká. Bytový dům je ve spoluvlastnictví všech členů. Plátcí jsou tedy jednotliví vlastníci bytů a částku si mezi sebe rozdělují na základě spoluvlastnických podílů. Jak bylo uvedeno v části účetnictví, společenství XYZ neúčtuje o majetku jako ve vlastnictví společenství, ale zachycuje jej pouze podrozvahově, takže i přestože má místnost pro archiv k žádné dani z nemovitosti nedochází, ze stejného důvodu, jako tomu bylo u bytového domu.

Členové orgánů společenství nevyužívají vozidla k výkonu činnosti pro SVJ a i kdyby používali (pouze pro činnost uvedenou v předmětu daně) nevedlo by to k registraci k silniční dani. Stejně jako pro bytové družstvo i pro SVJ je tato daň úplně bezpředmětná.

Daň dědická, darovací a z převodu nemovitostí se u tohoto bytového družstva nevyskytla a je velmi pravděpodobné, že se ani nikdy nevyskytne. Dochází k tomu jen ve velmi výjimečných situacích. Představa o tom, že někdo daruje byt nebo jej odkáže v závěti společenství, je nereálná.

5.4 Zhodnocení a doporučení ke zlepšení hospodaření

Je těžké zhodnotit finanční situaci společenství a doporučit něco, co by zlepšilo jeho hospodaření, když se v rámci jeho činnosti nic významného neděje. V podstatě jím protékají jenom příjmy a výdaje vlastníků jednotek a cokoli mu bude doporučeno, nepovede ke zlepšení situace společenství, ale jednotlivých spoluvlastníků. V podstatě hospodaří relativně dobře, toto společenství je celkem velké, 80 vlastníků se velmi těžko domlouvá na jakékoli činnosti, která má být financována společně, proto nedochází k téměř žádné, jenom k té nezbytně nutné. Ovšem musím mu vytknout celkem velký počet „neplatičů“, proti této situaci se dá bojovat – sankcemi, úroky z prodlení, ale společenství XYZ toho nevyužívá, je zapotřebí být ráznější, dojde tak ke zvýšení příjmů v dlouhodobých zálohách.

Co se týče účetnictví, doporučila bych to stejné jako u bytového družstva, a to analyticky rozčlenit účty 311 a 324. U účtu 311 opět rozčlenit podle jednotlivých vlastníků, z důvodů snadnější evidence splacených záloh a možnosti brzkého zastížení nedoplatků. Čím dříve se společenství dozví o „neplatiči“, tím dříve může učít kroky k zamezení této činnosti. U účtu 324 se jedná o třídění podle služeb, na které jsou zálohy přijaty.

S účtování faktur přes nákladový účet a následným vyúčtováním přes účet výnosový plně souhlasím, je to přehlednější, jak pro účetní, tak i pro výbor, který na základě toho informuje vlastníky. I když u tohoto společenství to není až tak potřeba. Dochází ke stálým platbám a bylo by tak pro účetní jednodušší faktury při zaúčtování rovnou zúčtovat se zálohami, byl by ušetřen čas na konci účetního období.

Vzhledem k tomu, že je velmi příznivá situace, co do získávání úvěrů a úrokové sazby jsou na jedněch z nejnižších, které banky kdy nabízely, bylo by vhodné, aby se společenství dohodlo o možnosti oprav některých částí domu. Je možné získat např. dotaci od Evropské unie na opravy výtahů, tím by se potřeba částky z úvěru snížila na únosnější hranici.

Také je možné, aby společenství pronajímalo některé části domu. Vzhledem k dobrému umístění na hlavním tahu města Břeclavi, je možné nabídnout k pronájmu např. bok domu k umístění reklamy nebo střechu k umístění antény na internet, který by se rozváděl po této části města. Pokud se vlastníci dohodnou, že příjmy zůstanou v dlouhodobých zálohách společenství, je možné tím zvýšit jeho finanční prostředky. Strach z danění není opodstatněný, protože SVJ tyto příjmy nezdaňují, každý z vlastníků by je musel zdanit ve svém daňovém přiznání, ale jednalo by se o velmi nízké částky, při stížnosti na placení daně na víc, by se mohl o tuto částku snížit příspěvek na úhradu do „fondu oprav“ nebo by mohlo dojít k navrácení v rámci ročního vyúčtování.

ZÁVĚR

Předmětem této bakalářské práce je na základě průzkumu literárních pramenů zpracovat teoretické poznatky o účetnictví v rámci bytového družstva a společenství vlastníků jednotek, dále také teoretická analýza daňových aspektů týkajících se bytového družstva a SVJ. Výsledky těchto teoretických poznatků jsou v posledních dvou kapitolách aplikovány na tyto dvě konkrétní právnické osoby. Cíl, který byl stanoven v úvodu práce, a to zhodnocení celkové finanční situace a navržení možných způsobů zlepšení hospodaření byl naplněn na konci každé z kapitol praktické části. Doporučení, která byla navržena, jsou reálná a záleží na těchto účetních jednotkách, zda jich využijí.

Před samotným zpracováním účetního a daňového režimu bytového družstva XY a společenství vlastníků jednotek XYZ bylo zapotřebí shrnout všechny potřebné informace, týkající se právní úpravy, to vše bylo popsáno v rámci první kapitoly, jedná se o předmět činnosti, vznik, orgány, stanovy a také zánik. Je zapotřebí si uvědomit jejich odlišnost v ziskovosti a neziskovosti a následně pak i uplatňování jiných právních předpisů, to je největší chyba, které se např. účetní dopouštějí.

Následně se práce zabývá účetními aspekty všeobecně týkajícími se bytových družstev a SVJ. Vzhledem k tomu, že se jedná o specifické právnické osoby, nalezneme zde spoustu odlišností od klasických společností, jako společnost s ručením omezeným. Nejdůležitější je způsob financování veškerých činností v rámci těchto jednotek a také to, že peněžní prostředky jimi obvykle jenom „protékají“ a nevstupují tak do výsledku hospodaření. Významné rozdíly najdeme v účtování vlastního kapitálu, který je u ziskové organizace v rámci účtové třídy 4, ale u neziskové jej najdeme ve třídě 9.

Poslední kapitolou teoretické části je porovnání vlivu daní na ziskový subjekt – BD a neziskový subjekt – SVJ. U obou se můžeme setkat téměř s každou daní, jedinou, kterou zde, z povahy jejich předmětu činnosti, nenajdeme je daň spotřební. S daní silniční, dědickou, darovací a z převodu nemovitostí se taktéž často neseťkáváme. Velká SVJ a BD se mohou stát plátcem DPH, ovšem stává se to ve výjimečných situacích. Rozdíl mezi bytovým družstvem a společenstvím je u daně z nemovitosti, kde BD je plátcem vždy, protože budovu vlastní, na rozdíl od SVJ, kde ji spoluvlastní majitelé bytů. Daň z příjmů je také reálnější u BD. Nejčastěji se u obou právnických osob setkáme s daní ze závislé činnosti (z odměn), protože každé BD i SVJ musí mít výkonný orgán, který je za svou práci odměněn.

Čtvrtá a pátá kapitola se zabírá konkrétním bytovým družstvem XY a společenstvem XYZ. Při studiu materiálů je jednoznačné, že je lepší u obou účetních jednotek svěřit správu, vedení účetnictví a činnosti s tím související odborné firmě, která má všechny teoretické a praktické znalosti a vlastní potřebný software. Nezabývá se tím odpovědností, ale zabezpečí si správnost. Odpovědnost má možnost zamezit v řádně uzavřené smlouvě se spravovatelem nemovitosti.

V samotném závěru lze konstatovat, že obě tyto účetní jednotky hospodaří dobře, bohužel vždy je co zlepšovat. Největším problémem jsou vlivy, které při hospodaření nemohou ovlivnit, jedná se o přírodní podmínky, ale především o samotné členy, ať už bytového družstva nebo společenství vlastníků jednotek. Na rozdíl od členů jiných právnických osob, tito si tuto situaci nevybrali až tak dobrovolně a někdy ji nezastávají zodpovědně. I když teď třeba samy za sebe hospodaří dobře, nikdy neví, jak na tom jsou samotní družstevníci a vlastníci a nemohou tak ovlivnit pozitivní vývoj do budoucna. Vše je založeno na zodpovědném přístupu, každého z nich.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

BRYCHTA, Ivan. Daňové povinnosti společenství vlastníků jednotek. Daňáři online: Portál daňových poradců a profesionálů [online]. [cit. 2012-03-12]. Dostupné z: <http://www.danarionline.cz/archiv/dokument/doc-d1478v1454-danove-povinnosti-spolecenstvi-vlastniku-jednotek/>.

CIHLÁŘOVÁ, Jana. Daňové a účetní aspekty společenství vlastníků jednotek. Brno, 2008. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta. Vedoucí práce Ing. Jarmila Fojtíková.

ČÁP, Jiří, 2011. Vlastnictví bytů, správa domu a rozhodování ve společenství vlastníků. Praha: Wolters Kluwer Česká republika. 232 s. ISBN 978-80-7357-669-1.

ČESKÁ REPUBLIKA. Vyhláška č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení č. 563/1991 Sb., zákona o účetnictví. In: www.business.center.cz. 2002. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/ucto-v2002-500/>.

ČESKÁ REPUBLIKA. Výměr MF č. 06/2002. In: www.mfcr.cz. 2002. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/cenova_regulace_cr_764.html?year=PRESENT.

ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 72/1994 Sb. ze dne 24. března 1994, o vlastnictví bytů. In: www.business.center.cz. Dostupné také z: <http://www.portalsvj.cz/legislativa/72-1994-sb-zakon-o-vlastnictvi-bytu>.

ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. In: www.business.center.cz. 2004. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dph/>.

ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí. In: www.business.center.cz. 1992. Dostupné z: http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dan_z_nemovitosti/cast2.aspx.

ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. In: www.business.center.cz. 1992. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/trojdan/>.

ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. In: www.business.center.cz. 1991. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obchzak/cast1.aspx>.

DĚRGEL, Martin. Daň z nemovitosti. Účetnictví. 2012, 1.

Guidelines on condominium ownership of housing for countries in transition. New York: United Nations, 2003, 84 s. ISBN 92-111-6834-1.

HARÁKOVÁ, Lenka, 2009. Bytová družstva: zvláštnosti při uplatňování daně z příjmů právnických osob a daně z přidané hodnoty v bytových družstvech. Praha: Linde. 97 s. ISBN 978-80-86131-86-3.

HOLEJŠOVSKÝ, J., M. NEPLECHOVÁ a K. OLIVOVÁ, 2008. Společenství vlastníků jednotek: z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Plzeň: Aleš Čeněk. 473 s. ISBN 978-80-7380-091-8.

KLÍMOVÁ, Růžena. Změny pojištění. Účetnictví. 2012, 3.

KOCIANOVÁ, Jitka. Co vlastní společenství. Sondy revue: pro sebevědomé zaměstnance a firemní kulturu. 2012, 1.

KOCOUREK, J., J. ČERMÁK a J. PEŠTUKA, 2011. Společenství vlastníků jednotek 2011. 2. akt. vyd. Praha: EUROUNION. 441 s. ISBN 978-80-7317-089-9.

NEPLECHOVÁ, M. a M. DUREC, 2011. Účetní a daňová problematika: bytových družstev a společenství vlastníků jednotek. Olomouc: ANAG. 399 s. ISBN 978-80-7263-686-0.

ODEHNALOVÁ, Šárka. Daňový a účetní režim společenství vlastníků jednotek. Brno, 2009. Bakalářská práce. Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta. Vedoucí práce Ing. Jarmila Fojtíková.

PELC, Vladimír, 2010. Daňové podmínky působení neziskových subjektů. V Praze: C.H. Beck. 162 s. ISBN 978-80-7400-190-1 (BROŽ.).

PEŠTUKA, Jaroslav, 2008. Účetnictví nevýdělečných organizací: stav k 1.1.2008. Praha: EUROUNION. 286 s. ISBN 978-80-7317-067-7.

RŮŽIČKOVÁ, Růžena, 2011. Neziskové organizace: vznik, účetnictví, daně. Olomouc: ANAG. 256 s. ISBN 978-80-7263-675-4.

ŘÍMALOVÁ, Olga a Josef HOLEJŠOVSKÝ, 2004. Družstva. 2., dopl. a přeprac. vyd. Praha: C.H. Beck. 494 s. Beckova edice právo a hospodářství. ISBN 80-7179-812-6.

VEBROVÁ, Ludmila. Bytová družstva a společenství vlastníků jednotek - časové řady. Český statistický úřad [online]. c 2012 [cit. 2012-04-26]. Dostupné z: http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/bds_cr.

VYŠTEJNOVÁ, Alena, 2009. Účetnictví bytových družstev. Praha: Linde. 144 s. Praktická ekonomická příručka. ISBN 978-807-2017-904.

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

AU	Analytické účty
BD	Bytové družstvo
BÚ	Běžný účet
ČR	Česká republika
ČSU	Český statistický úřad
DM	Dlouhodobý majetek
DHM	Dlouhodobý hmotný majetek
DNM	Dlouhodobý nehmotný majetek
DPH	Daň z přidané hodnoty
FaP	Faktura přijatá
FO	Fyzická osoba
KN	Katastr nemovitostí
OR	Obchodní rejstřík
PO	Právnícká osoba
SP	Sociální pojištění
SVJ	Společenství vlastníků jednotek
s.r.o.	Společnost s ručením omezeným
ÚJ	Účetní jednotka
ÚO	Účetní období
VH	Výsledek hospodaření
ZD	Základ daně
ZDP	Zákon o dani z příjmů
ZK	Základní kapitál
ZP	Zdravotní pojištění

SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obrázek 1: Graf vývoje počtu SVJ v ČR, zdroj: ČSÚ (2011)</i>	13
<i>Obrázek 2: Graf vývoje počtu BD v ČR, zdroj: ČSÚ (2011)</i>	13

SEZNAM TABULEK

<i>Tab. 1: Účtování zřizovacích výdajů</i>	20
<i>Tab. 2: Účtování vzniku družstva</i>	21
<i>Tab. 3: Účtování pořízení bytového domu</i>	21
<i>Tab. 4 Účtování záloh na služby a nájemného a následné vyúčtování služeb</i>	23
<i>Tab. 5: Oprava hrazená částečně z dotace</i>	24
<i>Tab. 6: Oprava hrazená z dlouhodobé zálohy na opravy</i>	24
<i>Tab. 7: Oprava hrazená z úvěru (splátka a úroky hrazené z dlouhodobých záloh)</i>	24
<i>Tab. 8: Účtování odměn</i>	25
<i>Tab. 9: Účtování předpisu záloh a čerpání fondu oprav</i>	28
<i>Tab. 10: Účtování pořízení DM</i>	29
<i>Tab. 11: Účtování úvěru u SVJ</i>	29
<i>Tab. 12: Účtování úroků u SVJ</i>	30
<i>Tab. 13: Účtování příjmu a čerpání dotace na opravu panelového domu</i>	30
<i>Tab. 14: Účtování příjmu z pronájmu společných částí domu</i>	31
<i>Tab. 15: Účtování zřizovacích výdajů u bytového družstva XY</i>	40
<i>Tab. 16: Účtování vzniku bytového družstva XY</i>	41
<i>Tab. 17: Účtování pořízení nemovitostí bytového družstva XY</i>	42
<i>Tab. 18: Ukázkové účtování nájemného, záloh na služby a ročního vyúčtování</i>	43
<i>Tab. 19: Účtování opravy dveří, která je hrazená z fondu dlouhodobých záloh</i>	44
<i>Tab. 20: Výpočet čisté mzdy za měsíc v roce 2011</i>	45
<i>Tab. 21: Účtování předpisu záloh a čerpání „fondu oprav“ u konkrétního vlastníka</i>	52
<i>Tab. 22: Účtování majetku u společenství XYZ</i>	53
<i>Tab. 23: Účtování kladných úroků a bankovních poplatků</i>	54
<i>Tab. 24: Výpočet čisté mzdy za rok 2011</i>	55
<i>Tab. 25: Účtování celkových odměn na konci roku 2011</i>	55

SEZNAM PŘÍLOH

- P I Rozpis záloh na služby a nájemné
- P II Vyúčtování mezd – celkové náklady
- P III Daňová analýza - odpisy
- P IV Žádost na výplatu odměn
- P V Výplatní lístek

PŘÍLOHA P I: ROZPIS ZÁLOH NA SLUŽBY A NÁJEMNÉ

Vytlačeno programem SSB 2000 dne 24.04.2012

Správce budovy:

SSB

Evidenční list

Úhrady za užívání bytu č. 3

Podlaží: 2 Typ objektu: Nejedná se o byt se sníženou kvalitou dle par. 2 písm. e) až g)
 Pro vyúčtování je evidováno - osob: 2 Plocha m²: celková přepočtená otápěná
 66,60 63,95 61,60

Vlastník objektu: 01-06-3341 -003-01

Hospodář objektu

Složka

Úhrada

Z Teplo	1411.00 Kč
Z TUV	705.00 Kč
Z Vodné/stočné	424.00 Kč
Z Společná elektřina	30.00 Kč
F Fond oprav dlouhodobý	845.00 Kč
Z drobné opravy spol. prostor	50.00 Kč
Z pojistka domu	40.00 Kč
P splátka družstevního úvěru	0.00 Kč
F odměny představenstvu a členům družstva	36.00 Kč
F správce nemovitosti	119.00 Kč

Celkem k úhradě měsíčně 3660.00 Kč

.....
vystavil

.....
převzal

PŘÍLOHA P III: DAŇOVÁ ANALÝZA - ODPISY

Daňová analýza nákladů a výnosů 1. 1. 2011 - 31. 12

Účetní jednotka:

IČ:

Součet stavů tř. 6: 70 585,08 Kč

Součet stavů tř. 5: 300 715,77 Kč

HV před zdaněním: - 230 130,69 Kč

HV zaokrouhlený: - 230 131,00 Kč

Rozdíl mezi daňovými a účetními odpisy: 270 604,00 Kč ve prospěch účetních

Účetní odpisy celkem: 296 851,00 Kč

Daňové odpisy celkem: 26 247,00 Kč

(podíl připadající na pronajímané prostory)

Zpracoval:

PŘÍLOHA P IV: ŽÁDOST NA VÝPLATU ODMĚN

TEPLO Břeclav, s.r.o.
Pani Pavelková
17. listopadu 1a
690 02 Břeclav

Věc: Návrh na výplatu odměn členům výboru

Tato odměna se skládá:

převod z roku 2010	600.00 Kč	nečerpání platby vybraná za byt Města
příjem roku 2011	48 000.00 Kč	
	<hr/>	
celkem:	48 600.00 Kč	

Seznam členů výboru a výše odměny:

předseda:		12 000.00 Kč
místopředseda:		11 500.00 Kč
člen:		11 100.00 Kč
člen:		7 000.00 Kč
člen:		a 7 000.00 Kč

V Břeclavi 05.12.2011

Zapsala

předseda

PŘÍLOHA P V: VÝPLATNÍ LÍSTEK

Výplatní listek				prosinec 2011			
Absence:				kal. dnů	dnů	hodin	
OČR	0,00	0,00	0,00				
Mateřská dovolená	0,00	0,00	0,00				
Nemoc	0,00	0,00	0,00				
Karanténa	0,00	0,00	0,00				
Neplacené volno	0,00	0,00	0,00				
Neomluvená absence	0,00	0,00	0,00				
				0,00	0,00	0,00	
Pracovní poměr	člen družstva (není pracovní vztah k d						
Kalendářních dnů	31						
Hodinová sazba	0,00						
Měsíční sazba	0,00						
Měs. sazba na hodinu	0,0000						
Průměrná náhrada	71,43						
Prémie - odměny							částka
Prémie	0,00 % ze základu	12 000,00	0,00				
Odměny							0,00
Příplatky	sazba	hodin	částka				
Přesčas	25,00 %	0,00	0,00				
Práce ve svátky	100,00 %	0,00	0,00				
Práce v sobotu a neděle	10,00 %	0,00	0,00				
Pracovní prostředí	4,81 Kč	0,00	0,00				
Práce v noci	10,00 %	0,00	0,00				
Pracovní pohotovost	10,00 %	0,00	0,00				
	0,00 %	0,00	0,00				
	0,00 %	0,00	0,00				
Odměny celkem							0,00
Pojistné	%	základ	částka				
Sociální	6,50	0,00	0,00				
Zdravotní	4,50	12 000,00	540,00				
Pojistné celkem							540,00
Požadované slevy na dani							
Poplatník	0,00	Student	0,00				
Děti	0,00	Invalidita 1., 2. st.	0,00				
Invalidita 3. stupně	0,00	Držitel ZTP/P	0,00				
Dañ z příjmů	základ	daň	bonus				
srážková <input type="checkbox"/> zálohová <input checked="" type="checkbox"/>							
Hrubá mzda	12 000,00						
+ Neperážní příjmy	0,00						
+ Pojistné (zaměstnavatel)	1 080,00						
EUPEHRUBÁ MZDA	13 080,00						
- Úroky	0,00						
Základ / Daň před slevou	13 080,00	1 965,00					
Slevy na dani (ostatní)		0,00					
Sleva na dani (děti)		0,00					
Daň po slevě / Bonus		1 965,00	0,00				
Za účel na účet <input checked="" type="checkbox"/>	Účet	2011082990300					
Využívání na účet <input type="checkbox"/>	Československá obchodní banka, a.s.						
Běžné náhrady	dnů	hodin	částka				
Svátky	0,00	0,00	0,00				
Dovolená	0,00	0,00	0,00				
nárok: 0,00 dnů zůstatky: 0,00 / 0,00 dnů							
Paragraf	0,00	0,00	0,00				
	0,00	0,00	0,00				
Běžné náhrady celkem							0,00
Odpracováno	dnů	hodin	částka				
Pracovních dnů	21	168,00					
Odpracovaných dnů	21,00	168,00					
V hodinové mzdě		0,00	12 000,00				
V měsíční mzdě		6,00	0,00				
V úkolové mzdě							0,00
Celkem odpracováno							12 000,00
Pokuty							částka
Pokuty							0,00
Pokuty celkem							0,00
Výpočet hrubé mzdy							částka
- Odpracováno							12 000,00
+ Běžné náhrady							0,00
+ Odměny							0,00
- Příjmy mimo pojistné							0,00
- Pokuty							0,00
HRUBÁ MZDA							12 000,00
Náhrada mzdy za nemoc (karanténu)							0,00
Výpočet čisté mzdy							částka
Hrubá mzda							12 000,00
- Pojistné (zaměstnanec)							540,00
- Daň z příjmů							1 965,00
ČISTÁ MZDA							9 495,00
Vyúčtování							částka
+ Náhrada mzdy za nemoc (karanténu)							0,00
- Záloha							0,00
- Srážky							0,00
- Jiné srážky							0,00
+ Nerodanitelné dávky							0,00
+ Jiné nerodanitelné dávky							0,00
+ Přeplatek z DPFO							0,00
VYÚČTOVÁNÍ							9 495,00
Specifický symbol:							