

Bakalářský studijní program: **Ekonomika a management**

Studijní obor: **Účetnictví a finanční řízení podniku**

Založení a vedení účetnictví Společenství vlastníků jednotek

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Autor: **Michaela NOVÁ**

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Eva SLÁDKOVÁ

Znojmo, 2012

Prohlášení

Prohlašuji, že bakalářskou práci na téma „Založení a vedení účetnictví Společenství vlastníků jednotek“ jsem vypracovala samostatně. Použitou literaturu a podkladové materiály uvádím v příloženém seznamu použitých zdrojů.

V Praze dne 28. 11. 2011

.....
Michaela Nová

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala Ing. Evě Sládkové za cenné připomínky a odborné rady při zpracování této bakalářské práce.



ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Autor **Michaela NOVÁ**
Bakalářský studijní program Ekonomika a management
Obor Účetnictví a finanční řízení podniku

Název: **Založení a vedení účetnictví Společenství vlastníků
jednotek**

Název (v angličtině): Establishing and Accounting "Společenství vlastníků jednotek"

Zásady pro vypracování:

1. Určení metodiky zpracování práce
2. Popis založení a činnosti SVJ
3. Metodika účetnictví SVJ a její aplikace v souladu s platnými zákony české legislativy
4. Účetnictví SVJ v praxi včetně porovnání programů pro vedení účetnictví a domovní evidence
5. Závěrečná analýza problematiky účetnictví SVJ

Rozsah práce: 50

Seznam odborné literatury:

1. KOCOUREK, J., ČERMÁK, J., PEŠTUKA, J. *Společenství vlastníků bytových jednotek*. 1. vyd. Praha: Eurounion, 2008. 368 s. ISBN 978-80-7317-073-8.
2. NEPLECHOVÁ, Marta. *Účetnictví pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek od A do Z*. 5. vyd. Praha: Anag, 2009. 352 s. ISBN 978-80-7263-524-5.
3. NEPLECHOVÁ, Marta. *Společenství vlastníků jednotek*. 1. vyd. Praha: Bilance, 2003. 114 s. ISBN 80-86371-35-2.
4. RYNEŠ, Petr. *Podvojně účetnictví a účetní uzávěrka*. 10. vyd. Praha: Anag, 2010. 988 s. ISBN 978-80-7263-580-1.
5. SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla, aj. *Praktický rádce pro společenství vlastníků jednotek*. Praha: Verlag Dashöfer, 2009. 1452 s.

Datum zadání bakalářské práce: říjen 2010

Termín odevzdání bakalářské práce: duben 2011

L. S.


Michaela NOVÁ
autor


Ing. Eva SLÁDKOVÁ
vedoucí bakalářské práce


prof. PhDr. Kamil FUCHS, CSc.
rektor SVŠE Znojmo

Abstrakt

Předmětem této bakalářské práce je popis a analýza současné legislativy týkající se společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, účetního a daňového. Cílem práce je tyto poznatky aplikovat do daňových a účetních postupů v této tak specifické účetní jednotce jako je společenství vlastníků jednotek.

Práce je rozdělena do čtyř kapitol. První tři kapitoly jsou teoretickou částí práce popisující právní úpravu společenství vlastníků jednotek a právní předpisy týkající se účetní a daňové problematiky. Praktická část se zabývá analýzou těchto právních předpisů a následnou aplikací do účetních a daňových postupů. Poslední kapitola je souhrnnou praktickou ukázkou všech získaných poznatků na konkrétním společenství vlastníků jednotek.

Klíčová slova

Společenství vlastníků jednotek, daně, účetnictví

Abstract

The subject of this bachelor thesis is description and analysis of the current legislation concerning associations of housing unit owners based on a legal, accounting and tax-related perspective. The aim of this thesis is to apply this knowledge on tax and accounting practice of a specific entity: an association of housing unit owners.

My thesis is divided into five chapters. The first three theoretical chapters describe the legislation concerning associations of housing unit owners and the accounting/tax legislation.

The “applied” part analyses this legislation and its usage in accounting/tax practice.

The last chapter is a summarised practical application of whole acquired knowledge on a particular association.

Key words

Flat owners associations, accounting, taxation

Obsah

1	Úvod.....	8
2	Cíl práce a metodika	9
3	SVJ – právnická osoba a její právní úprava.....	11
3.1	Vývoj SVJ	11
3.2	Vznik SVJ obecně	12
3.3	Orgány SVJ	14
3.4	Stanovy SVJ	15
3.5	Předmět činnosti SVJ	16
3.5.1	Práva a povinnosti členů SVJ	17
3.6	Zánik SVJ	17
4	SVJ účetní jednotka a její účetní režim	18
4.1	Účetní předpisy pro SVJ	19
4.2	Vedení účetnictví SVJ.....	19
4.3	Postupy účtování SVJ	20
4.4	Účetní závěrka SVJ	21
5	Daně a poplatky společenství vlastníků jednotek	24
5.1	Daň z příjmů právnických osob	24
5.2	Daň z příjmů fyzických osob	26
5.3	Sociální pojištění	27
5.4	Zdravotní pojištění	28
5.5	Daň z přidané hodnoty	29
5.6	Majetkové daně	30
5.6.1	Daň z nemovitostí	30
5.6.2	Daň z převodu nemovitosti	31
5.6.3	Daň darovací a dědická.....	32
5.6.4	Silniční daň	33

6	Praktická část	34
6.1	Postupy účtování SVJ	34
6.1.1	Účtování o nákladech.....	34
6.1.2	Účtování o výnosech.....	36
6.1.3	Účtování služeb spojených s užíváním jednotek	40
6.1.4	Účtování daně z přidané hodnoty	41
6.1.5	Účtování majetku	43
6.1.6	SVJ a stavební spoření.....	45
6.1.7	Výsledek hospodaření a jeho vypořádání	46
6.2	SVJ Kuželova 8.....	47
6.2.1	Účetní režim.....	48
6.2.2	Účetní závěrka	54
6.2.3	Daňový režim.....	58
6.2.4	Zpráva o hospodaření SVJ Kuželova 8.....	59
7	Závěr	61
	Seznam použitých zdrojů.....	63
	Seznam příloh	65
	Seznam tabulek	65
	Seznam zkratk.....	66
	Přílohy.....	67

1 Úvod

Otázka bydlení je aktuální pro každého z nás. Každý člověk potřebuje ke svému plnohodnotnému životu mít tzv. "střechu nad hlavou" a zároveň však vyvstává otázka, která čeká každého z nás – jakým způsobem si své bydlení zajistíme? Vlastní nebo nájemní, toť otázka! Rozhodování mezi koupí vlastního bytu a nájemním bydlením není zdaleka tak jednoduché, jak se nám může na první pohled zdát. Obě tyto varianty mají své výhody i nevýhody, záleží na mnoha aspektech při rozhodování. V případě, že jsme si zvolili variantu vlastního bydlení, nemáme tím zabezpečené bezstarostné bydlení do konce života.

Podle statistických údajů tvoří polovinu bytového fondu vlastnické bydlení, na kterém se velkou měrou podílí domy s bytovými jednotkami, k nim stále přibývá výstavba nových bytových domů a prodej obecních nájemních bytů. S tímto jevem přibývá nových vlastníků jednotek, kteří se ze zákona stávají členy společenství vlastníků jednotek, jelikož spolu s vlastnictvím bytové jednotky v obytném domě se zároveň stáváme i podílovým spoluvlastníkem společných částí domu, z čehož vyplývá celá řada práv a povinností.

Vlastnictví bytů upravuje zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů ze dne 24. března 1994. Tímto zákonem byly přijaty dříve dlouho očekávané nové právní normy, kterými se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a je veřejnosti známý pod názvem „Zákon o vlastnictví bytů“. Tento zákon zaznamenal do dnešní doby řadu úprav, avšak stále jde o problematiku velice živou. Současná situace svědčí o tom, že legislativní proces v tomto směru ještě není dokončen.

Současná právní úprava zákona nedává odpověď na některé otázky a příslušná řešení se staví na úvahách a připravovaných návrzích na právní úpravu. Totéž je možné konstatovat i z hlediska účetních předpisů, zejména pro společenství vlastníků jednotek, neboť je jejich řešení pro společenství vlastníků jednotek v řadě případů značně problematické. Praxe je taková, že mnoho vlastníků o svých právech a povinnostech ví jen velmi málo a netuší nic o složité legislativě související se společenstvím vlastníků jednotek jako o právnické osobě. Myslím si, že toto téma je aktuální nejen pro samotné vlastníky, ale i pro odbornou veřejnost, a ještě nějakou dobu stále bude. Proto jsem se rozhodla zvolit si jako téma své bakalářské práce problematiku společenství vlastníků a jednotek.

2 Cíl práce a metodika

Cílem této bakalářské práce je popsat a analyzovat současnou legislativu z pohledu právního, účetního, daňového a získané poznatky aplikovat do praktických všeobecných účetních postupů a závěrem tyto postupy použít v konkrétní účetní jednotce společnosti vlastníků jednotek. Vlastní práce je rozdělena do čtyř kapitol.

V první kapitole popisují vznik a právní úpravu společenství vlastníků jednotek dle zákona o vlastnictví bytů (č. 72/1994 Sb.). Také jsem se snažila zmapovat všechny potřebné kroky, které musí společenství učinit tak, aby byla naplněna legislativa týkající se tohoto druhu právnické osoby a zároveň její funkčnost. Závěrem se zmiňuji rovněž o právech a povinnostech členů a o zániku společenství, jelikož se vznikem a zánikem souvisí povinnost stát se účetní jednotkou a vést účetnictví dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví. Jde o ryze teoretickou část, která je vypracovaná studiem odborné literatury a platných právních předpisů.

V druhé kapitole se věnuji SVJ jako účetní jednotce a s ní spojeným právním předpisům a povinnostem vyplývající z této skutečnosti, jako je například účtování o činnosti, majetku, sestavení účetní závěrky a další. Větší pozornost této problematice bude věnována v praktické části.

Třetí kapitola podrobně popisuje daňový režim SVJ a aplikuje daňové předpisy na právnickou osobu SVJ. Řeší různé situace, ke kterým může během činnosti SVJ dojít a SVJ tak vznikne povinnost zaplatit určitou daň nebo se k ní zaregistrovat. Zejména řeší daň z příjmů právnických a fyzických osob, neboť tyto daně budou v praxi obvyklé. Ale rovněž ostatní daně, které uvádím, mohou v běžné praxi nastat. Záměrem mé práce je analyzovat všechny možnosti, které mohou za existence SVJ nastat. V této kapitole uvádím rovněž řadu praktických příkladů z daňové problematiky.

Praktickou částí bakalářské práce je čtvrtá kapitola, která je rozdělena do dvou dílů. V prvním z nich jsem analyzovala související právní předpisy a následně je aplikovala do účetních postupů účetní jednotky SVJ v souladu s platnými zákony české legislativy. Popisují účtování všech účetních případů, které jsou v účetnictví SVJ více či méně obvyklé. Zejména se podrobně věnuji účtování nákladů a výnosů, které souvisejí

s daňovým základem. Mojí snahou bylo vystihnout celou problematiku účtování SVJ. Zjistila jsem, že ne všechny účetní případy mají svá řešení v současné legislativě, jako jsou například oblast účtování majetku a některých výnosů a nákladů. V praxi již mají tyto nejčastější případy navržená řešení tak, aby nebyla v přímém rozporu se zákonem. To ovšem nevylučuje, že se v praktickém životě můžeme setkat s účetním případem, který nikdy nebyl popsán či řešen odbornou veřejností a budeme ho muset řešit vlastními zkušenostmi a intuicí. Druhý díl je aplikace poznatků z předcházejících kapitol do konkrétní účetní jednotky společenství vlastníků jednotek Kuželova 8, tj. její vznik, statutární orgány, způsob účtování, vyúčtování služeb, daňový režim a účetní závěrka.

3 SVJ – právnická osoba a její právní úprava

Skutečné právní vlastnictví bytů a nebytových prostor umožnil v České republice až zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (dále jen ZoVB), kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony. Zákon navazuje na § 125 odst. 1 Občanského zákoníku, který konstatuje, že zvláštní zákon upravuje vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům a dále na § 118 odst. 2 občanského zákoníku, podle něhož mohou být předmětem občanskoprávních vztahů byty a nebytové prostory.

Společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ) je zvláštní právnickou osobou podle Zákona o vlastnictví bytů. Ke vzniku SVJ jako právnické osoby je zapotřebí nejen zákonných předpokladů, ale také musí nastat právní skutečnosti, s nimiž ZoVB spojuje vznik SVJ. Více v kapitole Vznik SVJ (SCHÖDELBAUEROVÁ, 2009, část 3, díl 4, kap. 1).

SVJ je právnická osoba způsobilá vykonávat práva a povinnosti ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popř. vykonávat činnosti v rozsahu ZoVB. a jeho podstata spočívá ve sdružení osob (právnických i fyzických) na majetkovém principu. Podle § 9 odst. 1 ZoVB může SVJ nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty a nebytové prostory pouze k uvedeným účelům. Pro existenci právnické osoby, řídící se právními předpisy, jsou zapotřebí nezbytné náležitosti, jako je název, sídlo, předmět činnosti, vnitřní organizační struktura a identifikační číslo. Členství v SVJ vzniká a zaniká spolu s vlastnictvím jednotky.

3.1 Vývoj SVJ

Právní vývoj společenství vlastníků jednotek lze rozdělit do **dvou etap** vývoje:

- SVJ od 1. 5. 1994 do 1. 7. 2000.
- SVJ od 1. 7. 2000.

Návrh zákona z roku 1994 předpokládal vytvoření právnické osoby z vlastníků jednotek, jejímž úkolem mělo být zabezpečování záležitostí týkajících se společných částí domů. Přijatý zákon řešil pouze rozhodování vlastníků v rámci tzv. společenství vlastníků jednotek, které však nemělo právní subjektivitu. Společenství představovali jednotliví

vlastníci, kteří se měli sejít ve stanovených lhůtách a rozhodnout o hospodaření se společnou věcí – společnými prostory domu. Tato úprava byla obdobná úpravě rozhodování v případě ideálního podílového spoluvlastnictví podle ObčZ, kdy spoluvlastníci nemovitosti rozhodují nadpoloviční většinou hlasů počítanou dle podílů.

V tomto období se nejednalo o právní subjekt, ale o jednotlivé právnické nebo fyzické osoby – vlastníky jednotek a spoluvlastníky společných prostor domu, přičemž ZoVB stanovil požadavky na rozhodování těchto spoluvlastníků budovy. Vlastníci jsou dle této úpravy povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku dle vlastnického podílu, pokud se vlastníci nedohodli jinak. K tomuto účelu byli vlastníci povinni skládat finanční prostředky formou ročních či měsíčních záloh. O výši záloh bylo rozhodnuto na shromáždění vlastníků a to vždy na rok dopředu. Společenství svolával správce, který rovněž zajišťoval správu, provoz a opravy společných prostor domu na základě smlouvy o správě domu, jak do 1. 7. 2000 předpokládal ZoVB. Vlastníci do 1. 7. 2000 měli možnost, nikoli povinnost, dle tehdejší úpravy založit právnickou osobu dle zvláštního zákona (např. ObchZ nebo podle zákona č. 83/1990 Sb.). Pokud byla tato právnická osoba založena, tak plnila funkci správce (SCHÖDELBAUEROVÁ, 2009, část 3, díl 2, kap. 1).

Novelou provedenou zákonem č. 103/200 Sb. bylo s účinností od 1. 7. 2000 se změnilo právní postavení společenství vlastníků jednotek, které se ze zákona stalo právnickou osobou. SVJ je dle současné úpravy platné od 1. 7. 2000 zvláštním druhem právnické osoby, která vzniká a uskutečňuje svoji činnost podle ZoVB. Základem právní úpravy je § 18 písm. d) ObčZ, dle kterého jsou právnickými osobami sdružení fyzických nebo právnických osob účelová sdružení majetku.

3.2 Vznik SVJ obecně

SVJ vzniká přímo ze zákona (ex lege), existují-li zákonné předpoklady. Jde o předpoklady stanovené v § 9 odst. 3 ZoVB a pokud existují, musí ještě vzniknout právní skutečnosti, s nimiž ZoVB spojuje vznik SVJ, rovněž stanovené v § 9 odst. 3 ZoVB a pro některé případy vzniku SVJ stanovené v § 9 odst. 4 ZoVB. Zápis SVJ v rejstříku společenství (vedený tímtož soudem, který vede Obchodní rejstřík jako samostatný rejstřík společenství) nemá konstitutivní význam (jako např. u obchodních společností a družstev),

nýbrž jen význam deklaratorní, což znamená, že vznik není spojen až se zápisem v rejstříku (SCHÖDELBAUEROVÁ, 2009, část 3, díl 4, kap. 3).

Vznik SVJ dle § 9 odst. 3 ZoVB

Tzv. standardní vznik SVJ jako právnické osoby, tj. stávající budova je rozdělena na dům s nejméně pěti jednotkami (ať bytovými či nebytovými) nebo vznikne výstavbou nového domu podle ZoVB s jednotkami, přičemž je potřeba alespoň pěti jednotek. Další podmínkou je vlastnictví jednotek alespoň tří různých vlastníků a vzniká dnem doručení příslušných listin.

Vznik dle §9 odst. 4 ZOVB

Tzv. odložený vznik SVJ jako právnické osoby, který se však netýká nových bytových družstev (družstva vznikající po roce 1992), kdy vzniká SVJ až prvním dnem následujícího kalendářního měsíce od doručení příslušných listin. Použití tohoto ustanovení přichází v úvahu jedině pro domy v původním vlastnictví.

- a) Bytové družstvo uvedené v § 24 odst. 1 ZOVB – jedná se o družstvo převádějící jednotky do vlastnictví členů družstva (fyzických osob), nájemní vztah vznikl až po splacení členského podílu družstvu. Byty a nebytové prostory v domech ve vlastnictví těchto členů, na jejichž stavbu byl poskytnut finanční úvěr nebo jiná pomoc dle dřívějších zvláštních předpisů¹.
- b) Bytové družstvo uvedené v § 24 odst. 2 ZoVB – jedná se družstvo, které převádí jednotky do vlastnictví jednotlivých členů a jejich nájemní vztah k bytové či nebytové jednotce vznikl na základě právního předpisu o lidových družstvech².
- c) Bytové družstvo, které je vyčleněno z původního družstva dle § 29 ZoVB. Spoluvlastnický podíl bytového družstva byl snížen na méně jak jednu čtvrtinu.

¹ zvláštním právním předpisem je např. vyhláška MF ČR, MF SR a předsedy Státní banky Československé č. 136/1985 Sb., č. 73/1991 Sb. a č. 398/1992 Sb.

² Takový právní předpis byl např. zákon č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a o družstevních organizacích.

Vznik ke dni 1. 7. 2000

SVJ vznikne za předpokladu, že před datem 1. 7. 2000 byl dům rozdělen na pět a více jednotek, měl minimálně tři a více vlastníků a dále ke dni 1. 7. 2000 toto rozdělení vlastnictví trvalo (HOLEJŠOVSKÝ, a další, 2008, s.65-74).

3.3 Orgány SVJ

Společenství vlastníků jednotek musí mít jako každá právnická osoba povinné (obligatorní) orgány a těmi jsou:

- Shromáždění vlastníků jednotek.
- Statutární a výkonné orgány.
- Kontrolní komise.

Shromáždění vlastníků jednotek je nejvyšší orgán SVJ a není volený. Shromáždění se musí konat alespoň jednou ročně. Je svoláváno shromáždění řádné (pravidelný termín dle stanov společenství) a mimořádné (mimo termín řádného).

Kompetence tohoto orgánu stanoví:

- ZoVB přímo a takto stanovené kompetence nelze přenést na jiný subjekt.
- Shromáždění si rozhodování vyhradí v konkrétní věci nebo obecně (týká se pouze záležitostí správy domu, které ZoVB shromáždění výslovně nesvěřuje).
- Ve věcech, které nejsou správou domu, rozhoduje rovněž shromáždění (SCHÖDELBAUEROVÁ, 2009, část. 3, díl 6, kap. 2).

Statutární a výkonný orgán SVJ je dle § 9 odst. 11 ZoVB výbor, který musí mít nejméně tři členy

Výbor rozhoduje ve věcech:

- Kde ZoVB jeho kompetence přímo stanoví.
- Ve věcech správy domu, pokud si rozhodování nevyhradí shromáždění nebo pokud ZoVB přímo shromáždění nestanoví.

Výbor je povinen:

- Do 60 dnů ode dne svého zvolení podat návrh na zápis SVJ do rejstříků společenství.

- Svolávat jedenkrát ročně shromáždění vlastníků jednotek.
- Sdělit jedenkrát ročně výši částky zálohy na náklady spojené se správou domu.

Výbor zajišťuje:

- Plnění usnesení shromáždění.
- Přípravu podkladů pro shromáždění.
- Vymáhání jménem SVJ plnění povinností uloženým členům SVJ.
- Vyúčtování záloh a skutečných nákladů za poskytované služby.
- Jednání a zastupování ve věcech SVJ (SCHÖDELBAUEROVÁ, 2009, část 3, díl 6, kpt. 3).

Pověřený vlastník má obdobné postavení jako výbor SVJ. Je tedy statutárním orgánem, se stejnými pravomocemi a povinnostmi výboru SVJ. Pověřený vlastník je zvolen i odvolán shromážděním. Funkční období je na pět let. Pověřený vlastník tedy plní funkci výkonného a statutárního orgánu společenství.

Kontrolní komise (popř. revizor) je nepovinný orgán SVJ. ZoVB existenci dalších orgánů připouští, avšak blíže nespecifikuje. Pokud shromáždění rozhodne o volbě kontrolní komise, upraví buď ve stanovách její činnost, nebo se bude řídit vzorovými stanovami (SCHÖDELBAUEROVÁ, 2009, část 3, díl 6, kpt. 4).

3.4 Stanovy SVJ

SVJ jako právnická osoba se řídí ZoVB a dále také svými stanovami, schválenými usnesením shromáždění SVJ za účasti notáře a měly by být schváleny na první schůzi shromáždění SVJ. Ke schválení stanov je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů členů SVJ. Do doby schválení vlastních stanov se řídí SVJ vzorovými stanovami, které jsou součástí přílohy nařízení vlády č. 371/2004 Sb. ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb. Stanovy podrobněji upravují některé náležitosti, které jsou upraveny jen rámcově (SCHÖDELBAUEROVÁ, 2009, část 3, díl 7, kpt. 1).

Náležitosti obsažené ve stanovách jsou děleny na:

- **Povinné** (obligatorní) – dle §9 odst. 14 ZoVB těmi jsou:
Sídlo společenství
Název společenství

Předmět činnosti společenství

Orgány společenství

Práva a povinnosti členů SVJ

Způsob úhrady nákladů spojených se správou domu

Způsob nakládání s majetkem společenství

- **Nepovinné (fakultativní)**

Tyto nesmí být v rozporu se závaznými ustanoveními ZoVB a jejich úprava nesmí jít nad rámec ZoVB. Často se tyto náležitosti v praxi týkají činností kolem správy domu (HOLEJŠOVSKÝ, a další, 2008, s.249-250).

3.5 Předmět činnosti SVJ

Předmět činnosti SVJ je vymezen ustanoveními ZoVB. Vzhledem k tomu, že jde o právnickou osobu zřizovanou podle ZoVB pouze k účelům v tomto zákoně uvedeným, tj. správa domu a související činnosti v zákoně uvedené, a nesmí proto vykonávat jiné činnosti než takové, které jsou povoleny podle ZoVB.

Základními činnostmi SVJ jsou podle:

§ 9 Odst. 1 ZoVB

- Činnosti spojené se správou, provozem a opravami společných částí domu.
- Činnosti s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám (např. provoz kotelny sloužící i k vytápění vedlejšího domu apod.).
- Nabývat věci a práva jiné majetkové hodnoty, avšak pouze k účelům správy domu.

§ 9 odst. 2 ZoVB

- Sjednání smluv o zástavním právu k jednotce pro zajištění pohledávek, které vyplývají z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu dle §9 odst. 1.

§9 odst. 3 ZoVB

- Vymáhání vlastním jménem plnění peněžních i nepeněžních povinností uložených vlastníkům jednotek (SCHÖDELBAUEROVÁ, 2009, část 3, díl 9, kpt. 1).

3.5.1 Práva a povinnosti členů SVJ

Člen SVJ má v první řadě práva a povinnosti vlastníka jednotky, která jsou bez ohledu, zda je vlastníkem člen SVJ či nikoli³, stanovena v ZoVB a dále pak práva a povinnosti spojené s existencí SVJ a těmi jsou:

- Právo a povinnost podílet se na správě domu.
- Odpovědnost za poškození.
- Povinnost umožnit přístup do jednotky v zákonem stanovených případech.
- Povinnost přispívat na náklady spojené se správou domu.
- Práva a povinnosti vyplývající nepřímo z jiných ustanovení (např. účastnit se shromáždění a hlasovat, volit orgány SVJ, dodržovat stanovy SVJ apod.) (SCHÖDELBAUEROVÁ, 2009, část 3, díl 9, kpt. 1).

3.6 Zánik SVJ

Způsoby zániku společenství jsou obsaženy v § 9 odst. 15 ZoVB a dále v případech uvedených v § 5 odst. 6 a 7 ZoVB.

SVJ zaniká:

- a) Dle § 9 odst. 15 ZoVB dnem zániku domu tj. přírodní katastrofa, odstranění stavby, přestavba domu, která změní charakter domu (např. stane se z něj sýpka či garáž).
- b) Dle § 5 odst. 6 a 7 dohodou všech vlastníků jednotek (formou notářského zápisu), kterou se spoluvlastnictví domu s jednotkami mění na ideální spoluvlastnictví budovy podle ObčZ.
Jediný vlastník všech jednotek v domě učiní prohlášení (formou notářského zápisu), že mění vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy.

Jiné právní skutečnosti k zániku SVJ nevedou, tedy SVJ nezaniká ani zánikem některého z předpokladů pro vznik SVJ, tj. např. snížení počtu jednotek pod pět jednotek, či snížením počtu vlastníků pod tři vlastníky.

³ Členem SVJ se stává vlastník ze zákona (ex lege).

4 SVJ účetní jednotka a její účetní režim

Předmětem účetnictví je dle § 2 zákona o účetnictví účtování o stavu a pohybu majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasiv, dále pak o nákladech a výnosech a o výsledku hospodaření. Účetnictví je tedy v podstatě systém, jehož základní funkcí je poskytnout všem zainteresovaným uživatelům (zde výbor SVJ) potřebné informace o stavu majetku, o finanční situaci a o výsledku hospodaření konkrétní účetní jednotky za určité časové období. Rovněž jsou pro SVJ informace z účetnictví podstatné i k řízení finanční strategie do budoucna a tím k zajištění fungujícího bydlení „pod jednou střechou“.

SVJ je tedy právnickou osobou a ta je tudíž také účetní jednotkou ve smyslu zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví a je povinno vést účetnictví, tj. otevřít účetní knihy a sestavit zahajovací rozvahu ode dne vzniku až do dne svého zániku. Den vzniku je den, kdy podmínky vzniku SVJ jako právnické osoby nastanou dle ZoVB. Na rozdíl od obchodních společností není rozhodující den zápisu v obchodním rejstříku (NEPLECHOVÁ, a další, 2011, s.103-104).

SVJ má možnost zpracovávat své účetnictví tzv. „doma“, nebo může pověřit jinou právnickou či fyzickou osobu vedením účetnictví. Pověřením se však nezbavuje účetní jednotka odpovědnosti za vedení účetnictví.

Praxe je však taková, že většina SVJ svěřuje správu domu včetně zpracování účetnictví správním firmám či realitním kancelářím. Technika samotného zpracování účetnictví je pak často poněkud odlišná, ne však z pohledu legislativy, ale z důvodu, že tito správci používají řadu různého software tzv. domovních evidenčních systémů. Tyto systémy zajišťují správu a předpisy služeb, zpracovávají vyúčtování služeb a následnou evidenci pohledávek za majiteli jednotek. Tato evidence většinou umožňuje předpřipravené výstupy pro účetnictví. Některé systémy mají i moduly s účetnictvím.

Vzhledem k tomu, že SVJ je také účetní jednotkou dle zákona o účetnictví, vztahuje se na něj ustanovení § 37, které umožňuje oprávněným orgánům udělit pokutu dle zjištění porušení zákona o účetnictví. Oprávněným orgánem je příslušný územní finanční orgán a kontrolní orgán podle zvláštních předpisů.

4.1 Účetní předpisy pro SVJ

Podle stavu k 1. 1. 2011 se na SVJ vztahují tyto účetní předpisy:

- **Zákon o účetnictví** je právním předpisem, který se vztahuje na všechny účetní jednotky bez ohledu na to, zda podnikají či nikoli.
- **Vyhláška č. 504/2002 Sb.**, kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví pro účetní jednotky, u kterých není hlavním předmětem činnosti podnikání. Při použití příslušných ustanovení této vyhlášky je nutno postupovat v souladu s příslušným ustanovením zákona o vlastnictví bytů.
- **České účetní standardy č. 401 až 414** vydané Ministerstvem financí pro účetní jednotky, jejichž hlavním předmětem činnosti není podnikání a které účtují dle vyhlášky č. 504/2002 Sb. Vydání změn Českých účetních standardů č. 401 až 414 je zveřejněno ve Finančním zpravodaji č. 12/2/2005. Další případné změny Českých účetních standardů jsou uveřejňovány vždy ve Finančním zpravodaji (NEPLECHOVÁ, a další, 2011, s.107).

4.2 Vedení účetnictví SVJ

Rozsah vedení účetnictví – účetní jednotky **jsou povinny vést účetnictví v plném rozsahu**, avšak některým účetním jednotkám, **kam patří i SVJ**, je umožněno vést účetnictví ve **zjednodušeném rozsahu**, který upravuje zákon o účetnictví v § 13.

Účetní rozvrh – SVJ používá **směrnou účtovou osnovu vzor D** pro neziskové organizace (viz příloha č. 1)⁴. Tato směrná účtová osnova obsahuje uspořádání a označení účtových tříd a v jejich rámci uspořádání a označení účtových skupin, do kterých je možné zavést vyčerpávajícím způsobem všechny **potřebné syntetické účty**, a v rámci syntetických účtů mohou účetní jednotky vytvářet **účty analytické** umožňující získání potřebných informací pro účetní jednotku. Účetní rozvrh je možné průběžně doplňovat v případě, nastane-li nový účetní případ. Pokud účetní rozvrh vyhovuje účtování účetních případů, není třeba ho měnit, ale musí mít však vyznačenou platnost pro dané účetní období.

⁴ Rozdíl od osnovy pro podnikatele není zásadní, hlavní rozdíl je v záměně účtové třídy 4-Kapitálové účty a dlouhodobé závazky za účtovou třídu 9-Vlastní jmění, fondy, výsledek hospodaření, rezervy a půjčky.

Archivace – verze pro jednotlivá účetní období má účetní jednotka povinnost archivovat **po dobu pěti let od konce účetního období**, jehož se týká.

Odpovědnost – odpovědnost za vedení účetnictví má **účetní jednotka**, tedy SVJ⁵.

Vnitřní směrnice pro vedení účetnictví SVJ (viz příloha č. 2) – cílem vnitřních směrnic není jen splnění **právního předpisu**, ale také **zavedení určitého systému** do účetnictví SVJ. Důležitý prvek směrnic je stanovení odpovědnosti osob za konkrétní činnost. Nastanou-li významné změny právních norem, musí být vydána nová verze vnitřních směrnic. V případě drobných změn stačí aktualizace příslušné stránky. Vnitřní směrnice SVJ musí být schválené a podepsané statutárním orgánem a odpovědnou osobou, buď správcem nebo osobou zpracovávající účetnictví SVJ(http1).

4.3 Postupy účtování SVJ

Postupy účtování o činnosti SVJ:

- **O nákladech a výnosech** – předmětem činnosti SVJ je především správa společných částí domu a tím vznikají účetní jednotce náklady související se společnými částmi domu a tyto jsou povinni hradit vlastníci jednotek podle velikosti spoluvlastnického podílu, nedojde-li k jiné dohodě. Z tohoto důvodu budeme postupovat při účtování činnosti SVJ na **podkladě Českých účetních standardů č. 412 – Náklady a výnosy**. V tomto doporučení je dána přednost praktickému vypovídajícímu zobrazení nákladů na vlastnické bydlení „pod jednou střechou“. (SCHÖDELBAUEROVÁ, 2009, část 6, díl 3, kpt. 1). SVJ účtuje náklady v účtových skupinách 52-Osobní náklady (např. odměna členů výboru SVJ), 51-Opravy a udržování (např. údržba, revize), 54-Ostatní provozní náklady (např. bankovní poplatky, úroky). Výnosy účtuje v účtových skupinách 64-Ostatní provozní výnosy (příspěvky na správu domu, úroky z bankovních účtů, úroky z prodlení, pojistná plnění) a 69-Provozní dotace (např. dotace na úhradu nákladů).
- **O dani z přidané hodnoty** – daň z přidané hodnoty je nepřímou daní, která je u plátce daně účtována jako průběžná položka v rámci zúčtovacích vztahů v účtové

⁵ Odpovědnost za vedení účetnictví se dávají často do výlučné kompetence výboru, avšak obavy statutárních orgánů v tomto směru jsou neopodstatněné.

skupině 34 (obvykle syntetický účet 343-Daň z přidané hodnoty). Tato daň je založena na průběžném zdaňování rozdílů mezi cenami nákupů (vstupů) a zdanitelnými plněními (výstupy). Dani podléhají také přijaté zálohy např. zálohy od vlastníků jednotek na plnění poskytovaná v rámci ekonomické činnosti SVJ. Účetní předpisy neudávají konkrétní postup účtování o dani z přidané hodnoty.

Účtování o majetku – ZoVB uvádí, že společenství může nabývat věci, práva a jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům správy domu. Majetek ve vlastnictví SVJ (bývá většinou jen u SVJ, které provozuje správu tzv. „doma“) je tedy určen ke správě domu, což je dlouhodobý hmotný majetek (např. zakoupení nebytového prostoru pro kancelář), dále pak drobný hmotný a nehmotný majetek (např. počítač nebo software pro zpracování účetnictví, sekačka na trávu, úklidový stroj). Z účetního hlediska se jedná o cizí zdroje, tzn. finanční prostředky, které složili či složí vlastníci jednotek a nejedná se o vklady jako např. u družstev. Vzhledem k tomu, že ZoVB tuto problematiku neřeší a nespecifikuje, tak se o spoluvlastnictví majetku pořízeného ke správě společných částí domu bude účtovat podle postupů, které uvádějí účetní předpisy. Těmi jsou vyhláška č. 504/2002 Sb., ve znění vyhlášky č. 548/2004 Sb. a České účetní standardy č. 409, 413.

Účtování o službách spojených s užíváním jednotek – vzhledem k tomu, že SVJ je pouze zprostředkovatelem těchto služeb mezi dodavateli a vlastníky jednotek a nebytových prostorů, je možné o těchto službách účtovat pouze jako o zúčtovacím vztahu mezi dodavateli a odběrateli.

Účtování o stavebním spoření je možné buď jako spoření členů SVJ s vinkulací cílové částky ve prospěch SVJ uzavřené členy SVJ, nebo jako spoření SVJ uzavřené SVJ a veškeré úroky i poplatky spojené s tímto spořením jsou součástí výsledku hospodaření.

4.4 Účetní závěrka SVJ

Zákon ukládá sestavení řádné roční účetní závěrky pro všechny právnické osoby, tudíž roční účetní závěrka spadá i do povinností účetních jednotek SVJ. V průběhu prvního čtvrtletí by měla být tato závěrka sestavena a s jejím výsledkem by měli být seznámeni, spolu se zprávou o hospodaření, všichni členové SVJ nejpozději na shromáždění vlastníků jednotek. Pouze **shromáždění vlastníků má v pravomoci schválit účetní závěrku SVJ**

za uplynulé účetní období. Tyto informace (stav závazků a pohledávek, stav bankovních účtů a pokladny, zůstatek dlouhodobé zálohy „fonde oprav“ a výsledek vyúčtování služeb) slouží k dalšímu plánování financování správy domu a služeb spojených s užíváním jednotek. Dalším uživatelem účetní závěrky je správce daně, pokud SVJ podává přiznání k dani z příjmů právnických osob.

Statutární orgán má následující úlohu při účetní závěrce:

- Rozhodnutí o sestavení výkazu v plném či zjednodušeném rozsahu.
- Převzetí účetní závěrky od zhotovitele závěrky.
- Seznámení s jejími výsledky jednotlivé vlastníky a na shromáždění vlastníků následné předložení ke schválení.
- Zveřejnění účetní závěrky.

Povinné náležitosti účetní závěrky:

- Výkaz zisku a ztráty.
- Rozvaha.
- Příloha k účetní závěrce.

Uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky uvádí **prováděcí předpis** k zákonu o účetnictví. V případě SVJ se jedná o přílohy 1 a 2 vyhlášky.

Výkaz zisku a ztráty obsahuje:

- Náklady na činnost SVJ v členění dle druhu za příslušné účetní období.
- Výnosy SVJ za příslušné účetní období.
- Výsledek hospodaření tj. rozdíl výnosů a nákladů v příslušném účetním období za hospodářskou činnost, kterou stanoví v případě SVJ ZoVB.

Rozvaha (balance) obsahuje:

- Položky aktiv (majetku SVJ), položky pohledávek (zejména pohledávky za členy SVJ).
- Závazky vůči dodavatelům služeb spojených s užíváním služeb.
- Výši nesplacených půjček (úvěrů).
- Výši poskytnutých záloh dodavatelům, stav dlouhodobých zdrojů „fonde oprav“.
- Výdaje na uhrazení služeb spojené s užíváním jednotek před vyúčtováním.

Příloha účetní závěrky:

- Vysvětluje údaje ve výše uvedených výkazech.
- Doplnuje informace o významných položkách rozvahy.
- Může být sestavena formou tabulky nebo písemným způsobem.
- Informace o účetních postupech, které byly použity mimo rámec účetních předpisů (SVJ má zvláštní charakter činnosti, pro který vždy není aplikovatelný platný předpis).

Zveřejnění účetní závěrky podle § 21 zákona o účetnictví je další povinnost související s účetní závěrkou. Ač ZoVB přímo neukládá tuto povinnost, tak v § 10 odst. 4 ZoVB uvádí, že platí pro rejstřík SVJ, jeho vedení a řízení obdobná ustanovení obchodního zákoníku vztahující se na vedení obchodního rejstříku. Dle tohoto výkladu lze usuzovat, že SVJ je rovněž povinno účetní závěrku zveřejňovat.

Povinností je tedy uložení účetní závěrky do sbírky listin v elektronické podobě příslušnému rejstříkovému soudu. Termín splnění této povinnosti je do 30 dnů od data schválení účetní závěrky, nejpozději však do konce následujícího účetního období.

5 Daně a poplatky společenství vlastníků jednotek

Daňový režim se odvíjí z charakteru SVJ jako právnické osoby, která vzniká dle ZoVB jako poplatníka, jehož činnost nevznikla za účelem podnikání.

5.1 Daň z příjmů právnických osob

Daň z příjmů upravuje zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZDP).

ZDP v § 18 odst. 3 uvádí, že u poplatníků, kteří nejsou založeni nebo zřízení za účelem podnikání, jsou předmětem daně vždy příjmy z reklam, členských příspěvků a příjmy z nájemného s výjimkou uvedenou v odst. 4 písm. d). Podle ZDP je tedy příjmem SVJ vstupujícím do základu daně (kromě již výše uvedených příjmů v § 18 odst. 3 ZDP) také úrok z **termínovaných vkladů, přijaté smluvní pokuty a penále, úroky z prodlení, úroky ze stavebního spoření a přijatá plnění od pojišťovny**. Příjmem nevstupujícím do základu daně jsou výnosy z činností **vymezených ZoVB** (příspěvků na správu domu a z úhrad za služby spojené s užíváním jednotek), **z dotací, z příspěvků na provoz ze státního rozpočtu** poskytnutých podle zvláštních právních předpisů, **z prostředků poskytnutých státními fondy** (u SVJ jde nejčastěji o dotace ze Státního fondu rozvoje bydlení) a **z úroků z vkladů na běžném účtu**.

Jak vyplývá z § 18 odst. 7 ZDP, je pro vedení účetnictví SVJ podstatné, že jejich účetnictví musí být vedeno tak, aby nejpozději ke dni účetní závěrky byly příjmy, které jsou předmětem daně a příjmy, které nejsou předmětem daně nebo jsou předmětem daně, ale jsou osvobozeny, vedeny odděleně. Obdobně to platí i pro vykazování nákladů (výdajů).

Jestliže SVJ vzniknou výnosy z činnosti, které jsou předmětem daně z příjmů, má SVJ povinnost se zaregistrovat k dani z příjmů právnických osob a podat daňové přiznání. ZoVB v § 10 odst. 5 ukládá tuto povinnost do 30 dnů ode dne, kdy SVJ začalo pobírat příjmy, které jsou předmětem této daně. ZDP v § 38 odst. 7 říká, že je-li již zaregistrované SVJ k dani z příjmů právnických osob a nemá v dalším roce žádné příjmy podléhající této dani nebo příjmy od daně osvobozené, nemá povinnost podat daňové přiznání za toto zdaňovací období. Tedy SVJ má povinnost podat daňové přiznání jen v případě, mělo-li ve

zdaňovacím období příjmy podléhající dani z příjmů a nikoli z důvodu registrace k této dani.

Například SVJ v roce 2010 mělo jen výnosy související se správou domu a 31. 12. 2010 byly na běžný účet SVJ připsány stavební spořitelnou úroky z vkladu. SVJ se musí do 30. 1. 2011 zaregistrovat u příslušného finančního úřadu k dani z příjmu právnických osob a vzniká mu povinnost podat daňové přiznání za rok 2010. Jestliže toto SVJ nebude mít v dalším roce žádné zdaňované příjmy, nemá pak za rok 2011 povinnost podat daňové přiznání.

Jak uvádí § 25 odst. 1 ZDP výdaje (náklady) vynaložené na příjmy osvobozené nebo nezahrnované do základu daně nejsou náklady daňově uznatelné, pokud má SVJ pouze výnosy nezahrnované do základu daně, pak jsou všechny jeho náklady daňově neuznatelné.

V případě, má-li výnosy podléhající dani z příjmů, může mít náklady s tímto příjmem související také zahrnuté do základu daně. Například pojistné plnění (výnos podléhající dani) a proti tomuto výnosu bude možné uplatnit náklad na opravu, kterou se odstranila škoda ze společných částí domu, do výše příjmu z pojistného plnění. Avšak peněžité sankce za nedodržení smluvních podmínek s dodavateli těchto služeb nejsou považovány za příjem přímo související s nákladem na opravu (SCHÖDELBAUEROVÁ, 2009, část 3, díl 2, kpt. 1).

Pro některé zdaňované příjmy nelze uplatnit související daňové výdaje a tím vznikne SVJ základ daně (např. úroky z prodlení, úroky z termínovaného vkladu).

Podle ZDP SVJ může využít možnosti **snížení základu daně**, protože je poplatníkem, který nebyl zřízen za účelem podnikání a může si základ daně snížit až o 30 %, maximálně však o 1 000 000 Kč za předpokladu, že tyto ušetřené prostředky použijí ke krytí nákladů spojených se správou domu. V případě, že 30% snížení činí méně než 300 000 Kč, může odečíst částku ve výši 300 000 Kč, maximálně však do výše základu daně.

Příklad řešení daňového základu:

- a) Základ daně je 320 000 Kč, 30% snížení je 96 000 Kč je menší než 300 000 Kč, SVJ odečte 300 000 Kč a základ daně činí 20 000 Kč.

- b) Základ daně je 1 300 000 Kč, 30% snížení je 390 000 Kč a je menší jak 1 000 000 Kč, SVJ si odečte 390 000 Kč a základ daně po odpočtu 390 000 Kč činí 910 000 Kč.
- c) Základ daně je 5 000 000 Kč, 30% snížení je 1 500 000 Kč, což je větší než 1 000 000 Kč. SVJ si tedy od základu daně může odečíst pouze 1 000 000 Kč a základ daně činí 4 000 000 Kč.

Z výše uvedeného vyplývá, že má-li SVJ zdanitelné výnosy, tak vzhledem k podmínkám pro snížení základu daně většina SVJ vykáže nulový daňový základ. Pouze SVJ, jehož základ daně před snížením překročí hranici 300 000 Kč, bude odvádět daň z příjmů právnických osob.

5.2 Daň z příjmů fyzických osob

Daň z příjmu fyzických osob je upravena zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

Daně z příjmů fyzických osob se rozdělují do pěti kategorií:

- Příjmy ze závislé činnosti.
- Příjmy z podnikání a jiné samostatné činnosti.
- Příjmy z kapitálového majetku.
- Příjmy z pronájmů.
- Ostatní příjmy.

Po odečtení souvisejících výdajů, vzniká pět samostatných dílčích základů daně. Příjmy související s SVJ jsou příjmy ze závislé činnosti a funkční požitky podle ZDP § 6.

- Do těchto příjmů spadají **odměny členům výboru SVJ** dle § 6 odst. 1 písm. c) ZDP jako příjem ze závislé činnosti a tento příjem se zdaňuje jako standardní mzda (SVJ je zaměstnavatel a člen výboru SVJ je zaměstnanec). Toto platí i pro pověřeného vlastníka (§ 9 odst. 7 písm. b) ZDP) a členy dalších případných orgánů SVJ např. kontrolní komise (§ 9 odst. 1 písm. c) ZDP).
- Příjmy z pracovněprávního poměru zejména podle § 6 odst. 1 písm. a) ZDP. Jedná se tedy o příjmy z pracovních poměrů (pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti, dohody o provedení práce).

Ze zákona tedy vyplývá, že odměny statutárních orgánů jsou příjmem ze závislé činnosti a zdaňují se stejně jako příjmy z jiných zaměstnaneckých poměrů. SVJ je tudíž zaměstnavatel a základem daně je tzv. superhrubá mzda (tj. hrubý příjem navýšený o sociální a zdravotní pojištění, které je povinen odvádět zaměstnavatel). Způsob zdanění je závislý na skutečnosti, bylo-li podepsáno prohlášení k dani či nikoli. Odměny statutárních orgánů nelze zdanit 15% srážkovou daní u příjmů nepřevyšující částku 5 000 Kč měsíčně, ale vždy bude odvedena záloha na daň, což povede k povinnosti u řady členů těchto statutárních orgánů podat daňové přiznání k dani z příjmů fyzických osob. Povinnosti SVJ jako zaměstnavatele nekončí registrací k dani ze závislé činnosti, ale pokračují řadou dalších povinností např. platbou sociálního či zdravotního pojištění.

5.3 Sociální pojištění

Sociální pojištění je upraveno celou řadou zákonů a dalších předpisů – nejdůležitější je zákon č. 589/1992 Sb., o pojistném na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, který byl novelizován zákonem č. 347/2010 Sb., o pojistném na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti. SVJ se stane poplatníkem pojistného na sociální pojištění pouze v případě, že má zaměstnance v pracovním poměru. Pokud má SVJ takový pracovněprávní vztah, pak je povinno předkládat písemné měsíční přehledy o vyměrovacích základech na sociální pojištění a o výši dávek nemocenského pojištění. Současně je nutné vyměřené pojistné odvést příslušné správě sociálního zabezpečení, jak za zaměstnavatele, tak i za zaměstnance. Sazby pojistného na sociální pojištění činí u zaměstnavatele 26 % a u zaměstnance 6,5 %⁶.

Za zaměstnance se z pohledu sociálního pojištění **nepovažují členové výboru SVJ**, případně dalších orgánů SVJ a z jejich odměn se tedy **pojistné neodvádí**.

⁶ V roce 2011 může zaměstnavatel s průměrným měsíčním počtem zaměstnanců nižším než 26, využít 26 % z vyměrovacího základu, z toho 3,3 % na nemocenské pojištění, 21,5 % na důchodové pojištění a 1,2 % na státní politiku zaměstnanosti.

5.4 Zdravotní pojištění

Oblast zdravotního pojištění upravují zejména zákon č. 592/1992 Sb., o pojistném na všeobecné zdravotní pojištění ve znění pozdějších předpisů a zákon 48/1997 Sb., o veřejném zdravotním pojištění ve znění pozdějších předpisů.

Plátcem pojistného jsou:

- Pojištěnci (zaměstnanci, osoby samostatně výdělečně činné a osoby bez zdanitelných příjmů).
- Zaměstnavatelé.
- Stát.

SVJ je zaměstnavatelem pouze v případě, má-li nějaké zaměstnance. Pro účely zdravotního pojištění je za zaměstnance považována každá fyzická osoba, které plynou příjmy ze závislé činnosti nebo funkčních požitků podle § 6 ZDP. Zákon č. 48/1997 Sb., o veřejném zdravotním pojištění navíc v § 5 uvádí osoby mající příjmy dle § 6 ZDP, ale nejsou považovány za zaměstnance. Ve vztahu k SVJ jsou to:

- Osoby mající pouze příjmy, které nejsou předmětem daně nebo jsou od daně osvobozené.
- Osoby činné na základě dohody o provedení práce.
- Osoby činné na základě dohody o pracovní činnosti, která nedosáhla v kalendářním měsíci započitatelného příjmu 400 Kč.
- Osoby, které jsou zaměstnancem na nepravidelnou výpomoc a jejich příjem nedosáhne započitatelného příjmu tj. 400 Kč za kalendářní měsíc.

Z výše uvedeného vyplývá, že oblast zdravotního pojištění se liší od oblasti sociálního pojištění velmi významně z důvodu vymezení zdanitelných příjmů podle § 6 ZDP. Je totiž širší, než je tomu v sociálním pojištění a pro SVJ vzniká **povinnost odvádět zdravotní pojištění i z odměn statutárních orgánů**.

Pro zaměstnance je stanoven minimální vyměřovací základ a tím je minimální mzda, což může být problém v případě SVJ, kde jsou příjmy většinou mnohem nižší než stanovené minimum. Jsou případy, kdy minimální vyměřovací základ neplatí, a tyto případy řeší

zákon č. 592/1992 Sb., o pojistném na všeobecné zdravotní pojištění v § 3 a jedná se osoby, u kterých je:

- Plátcem stát.
- Vyměřen minimální základ pro osoby samostatně výdělečně činné a odváděny zálohy na pojistné vypočtené alespoň z minimálního vyměřovacího základu.
- Vykonáván další pracovní poměr, z něhož jsou hrazeny zálohy ve výši minimálního vyměřovacího základu a toto je SVJ doloženo.
- Vymezen § 3 odst. 5, 8, 9 zákona o pojistném na všeobecné zdravotní pojištění jako další případy.

Pokud je u zaměstnance SVJ příjem nižší než minimální mzda a není osobou, na kterou se minimální vyměřovací základ nevztahuje, je tento zaměstnanec povinen prostřednictvím SVJ vzniklý rozdíl doplatit. **Sazba pojistného činní celkem 13,5 %**, z toho 9 % hradí zaměstnavatel (SVJ) a 4,5 % zaměstnanec. Z jiných příjmů, kterých mohou členové SVJ dosahovat, se pojistné neodvádí.

5.5 Daň z přidané hodnoty

Podle § 5 ZDPH je „osoba povinná k dani je fyzická nebo právnická osoba, která samostatně uskutečňuje ekonomické činnosti, pokud tento zákon nestanoví v § 5 a) jinak. Osobou povinnou k dani je i právnická osoba, která nebyla založena nebo zřízena za účelem podnikání, pokud uskutečňuje ekonomické činnosti“.

Daň z přidané hodnoty upravuje zákon č. 235/2005 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZDPH). Vzhledem k činnosti SVJ je možnost stát se plátcem DPH značně omezena, nikoli však vyloučena. Reálně připadá v úvahu snad jen provozování vlastní kotelny. DPH se podle ZDPH uplatňuje u zboží, nemovitostí a služeb podle podmínek stanovených zákonem. Zbožím se pro účely DPH (podle § 4 odst. 2 ZDPH) rozumí jakákoliv movitá věc a různé typy energií (teplo, voda, elektřina). SVJ splňují-li definici v § 5 odst. 1 ZDPH, bude používat úpravu DPH vztahující se na tzv. tuzemská plnění. **Ekonomickou činností** podle ZDPH (§ 5 odst. 2) vyplývající pro SVJ je **tržba z prodeje majetku, úhrada za dodávky tepla pro členy SVJ a třetí osoby z domovní kotelny**. Běžné výnosy SVJ se nevztahují k ekonomické činnosti. Tedy dodání tepla z domovní kotelny je **vždy ekonomická činnost a vymezením předmětu daně je**

dodání zboží. SVJ jako neplátce daně má povinnost zahrnovat výnosy za dodávky tepla do obratu a sledovat je za účelem registrace k DPH. I když nepřekročí obrát povinný k registraci, může se SVJ **zaregistrovat dobrovolně k DPH.** SVJ jako plátce DPH má povinnost přiznat daň a právo na odpočet daně u nákladů související s výrobou tepla. Náklady spojené s výrobou tepla (tedy přijatých zdanitelných plnění) jsou se základní sazbou daně, proto by mohlo být pro SVJ výhodné stát se plátcem DPH, jelikož by poskytovalo teplo za nižší cenu. **Snížená sazba daně je 10 %,** i když jde o dodávku zboží (ZDPH § 47, odst. 3). **Podmínky pro odpočet DPH jsou vymezeny v ZDPH § 72, § 73 a § 74. SVJ má povinnost odvádět z přijatých záloh za dodávku tepla daň (§ 21 ZDPH) ve výši 10 %.**

Jiné důvody (než překročení **obratu 1 mil. Kč**) k povinné registraci SVJ k DPH jsou uvedeny v § 94 a § 95 ZDPH (např. pořízení zboží ve výši 326 000 Kč (§ 2 ZDP) z EU, poskytnutí služeb ve prospěch SVJ osobami povinnými z EU, pořízení zboží včetně instalace osobou registrovanou v jiné členské zemi nebo zahraniční osobou registrovanou k DPH a to bez limitu.

5.6 Majetkové daně

Majetkové daně zřejmě nebudou častým jevem v činnosti SVJ. Nejčastější z nich by mohla být daň z nemovitosti, která se může týkat právnické osoby SVJ a v každém případě členů SVJ.

5.6.1 Daň z nemovitostí

Právní úpravu daně z nemovitostí řeší zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcí vyhláška č. 12/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů a řada dalších souvisejících právních předpisů.

Daň z nemovitosti se SVJ bude týkat zcela ojediněle, jelikož ZoVB umožňuje nabývat majetkové hodnoty pouze k účelům správy domu, provozu a opravám společných částí domu. SVJ jako právnická osoba se stane plátcem daně z nemovitosti jen v případě, bude-li mít nemovitost ve svém majetku (např. nebytový prostor sloužící jako kancelář či archiv).

Poplatníky daně z nemovitostí jsou tedy vlastníci jednotek, nikoli SVJ. Každý člen má povinnost se zaregistrovat k dani z nemovitostí. Registrace k této dani probíhá formou

podání daňového přiznání u místně příslušného správce daně. Přiznání k dani z nemovitostí je povinnost podat do 31. ledna v roce, kdy vznikne povinnost zaplatit daň z nemovitostí. Pokud nedojde k žádným změnám, v dalších letech se již nepodává. Splatnost daně je k 31. květnu kalendářního roku, pokud nepřesáhne částku 5 000 Kč. Pokud je tato částka překročena, pak je daň splatná ve dvou stejných splátkách, a to do 31. května a do 30. listopadu příslušného zdaňovacího období.

Daň z nemovitostí je rozdělena na daň z pozemků a na daň ze staveb. Předmětem **daně z pozemku** jsou pozemky na území ČR vedené v katastru nemovitostí. Poplatníkem daně je zejména vlastník pozemku, který je předmětem daně. V případě vlastníků jednotek je spoluvlastnictví pozemku odvozeno od vlastnictví bytu (nebytového prostoru), jenž je evidován v katastru nemovitostí. Pak platí, že poplatníkem daně z pozemku je vlastník bytu (nebytového prostoru) ve výši svého spoluvlastnického podílu na celkové dani z pozemku (SCHÖDELBAUEROVÁ, 2009, část 7, díl 6, kpt. 1). Pro jednotlivé druhy pozemků jsou dle zákona různé sazby daně. V souvislosti s SVJ tj. vlastnictvím jednotek půjde nejčastěji o zastavěné plochy, nádvoří, případně i zahrady a ostatní druhy pozemků. Předmět **daně ze staveb** jsou stavby na území ČR, dále jsou předmětem daně byty včetně podílu na společných částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí a nebytové prostory včetně podílu na společných částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí. Poplatníkem daně je zejména vlastník stavby. V SVJ budou plátcí daně vlastníci jednotek, nikoli SVJ.

Sazba daně – základem daně ze stavby je výměra zastavěné plochy. Základem daně u bytu (nebytového prostoru) je výměra podlahové plochy v m² vynásobená koeficientem 1,2. Základní sazba daně se ještě násobí koeficientem dle počtu obyvatel (od 1,0 do 5,0) a místním koeficientem (2, 3, 4 a 5). Sazbu daně pro pozemky upravuje § 6 a pro byty a nebytové prostory § 11 zákona o dani z nemovitostí.

5.6.2 Daň z převodu nemovitostí

Daň z převodu nemovitostí upravuje zákon č. 357/1992 Sb. o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. **Předmětem daně** z převodu nemovitostí je úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem tj. věci nemovité, byty a nebytové prostory. Předmětem daně je také výměna nemovitostí. **Poplatníkem**

daně z převodu nemovitostí je převodce, tedy prodávající, v případě úplatného převodu, nebo nabyvatel v případě úplatného přechodu vlastnictví k nemovitosti. **Sazba daně činí 3 %** ze základu daně, kterým je vyšší cena z ceny zjištěné nebo z ceny sjednané. Součástí daňového přiznání je ověřená kopie kupní smlouvy nebo jiné listiny ověřující vlastnické vztahy k nemovitosti a znalecký posudek. Poplatník je povinen podat daňové přiznání místně příslušnému správci daně nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí a v této lhůtě je daň také splatná (zákon č. 357/1992, § 21) Osvobození od daně z převodu nemovitostí jsou uvedena v zákoně č. 397/1992 § 20.

V případě právnické osoby SVJ daň z převodu nemovitosti nelze vyloučit, ale výskyt této daně nebude zcela běžný, jen v případě zakoupení nemovitosti k účelům správy SVJ, které musí respektovat ZDP. Pro členy SVJ tato daň však nebude neobvyklou.

5.6.3 Daň darovací a dědická

Daň darovací a dědická je rovněž upravena zákonem č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. **Předmět daně** darovací je bezúplatné nabytí majetku na základě právního úkonu nebo v souvislosti s právním úkonem. Majetkem pro účely daně darovací jsou nemovitost a movitý majetek a jiný majetkový prospěch dle § 6. Poplatníkem daně při bezúplatném poskytnutí majetku fyzickou či právnickou osobou je nabyvatel s trvalým pobytem v tuzemsku. Nemá-li však nabyvatel trvalý pobyt v tuzemsku, je poplatníkem daně vždy dárce § 5. Základem daně je cena majetku zjištěná dle zvláštního právních předpisů. Tato cena se snižuje dle § 7 odst. 1 o prokázané dluhy spojené s tímto majetkem. Pokud nebude bezúplatné majetku osvobozeno od této daně, vznikne povinnost podat daňové přiznání do 30 dnů ode dne doručení příslušné smlouvy místně příslušnému správci daně. Správce daně vypočítá výši daně na základě daňového přiznání a zašle platební výměr splatný do 30 dnů od jeho doručení.

Darovací a dědická daň v případě SVJ pravděpodobně nevznikne, ale nelze tuto možnost vyloučit, ale pro členy SVJ bude daní, s kterou se mohou setkat.

5.6.4 Silniční daň

Silniční daň upravuje zákon č. 16/1993 Sb., o dani silniční, ve znění pozdějších předpisů.

V souvislosti s SVJ jako právnickou osobou jsou předmětem daně silniční motorová vozidla a jejich přípojná vozidla registrovaná a provozovaná v ČR **používaná k činnosti, z nichž plynoucí příjmy jsou předmětem daně z příjmů** (u SVJ se může jednat např. o užitkový automobil k zajišťování správy domu v souladu s § 18 odst. 4 písm. a) ZDP.

Poplatníkem silniční daně je provozovatel vozidla. Může jím být i zaměstnavatel v případě, že vyplácí cestovní náhrady svému zaměstnanci za použití jeho vozidla (není-li zaměstnanec již plátcem této daně) Základ daně se stanoví dle toho, zda se jedná o automobil osobní či automobil nákladní a ostatní silniční vozidla. Sazby daně jsou upraveny v zákonu o dani silniční v § 6 odst. 1 a 2.

Zaměstnavatel může využít možnosti speciální sazby daně na den, která u osobního vozidla činí 25 Kč na den (v případě SVJ je zaměstnanec člen orgánu SVJ a SVJ zaměstnavatel). Další úpravou sazby daně je možnost snížení sazby daně, které je odvislé od doby první registrace vozidla. Toto snížení se netýká denních sazeb při použití vozidla zaměstnance (člena orgánu SVJ). Povinnost podat daňové přiznání příslušnému správci daně je do 31. ledna následujícího roku a v této lhůtě je daň splatná.

6 Praktická část

Praktická část práce obsahuje dva díly. První je aplikací právních předpisů do všeobecných účetních postupů pro SVJ. Druhá kapitola je zaměřena na konkrétní SVJ z pohledu právního, účetního i daňového.

6.1 Postupy účtování SVJ

Postupy pro vedení účetnictví SVJ jsou vytvořeny na základě všech uvedených právních předpisů (viz kapitola 4.1) a prostudované literatury.

6.1.1 Účtování o nákladech

Osobní náklady – účtová skupina 52-Osobní náklady

Zde SVJ účtuje odměny statutárním orgánům, odměny dohod o provedení práce, dohod o provedení činnosti a zákonné pojištění, které je účetní jednotka povinna platit dle zvláštních předpisů. Z **odměny členů statutárních orgánů nebo pověřeného vlastníka** je nutno od 1. 1. 2008⁷ odvést správci daně daň ze „superhrubé mzdy“ odměn členů statutárních orgánů a také uhradit zdravotní pojištění 13,5 %.

Tabulka č. 1: Příklady účetních souvztažností

Účetní případy	MD	D	částka v Kč
1. Měsíční odměna člena výboru	52	33.	5000
2. Zdravotní pojištění hrazené SVJ (9 %)	52.	33.	450
3. Předpis odvodu daně z příjmů FO $((ř.1+ř.2) \times 15 \%) \div 100$	33.	34.	818
4. Předpis zdravotního pojištění člena 4,5 %	33.	34.	225
5. Odvod zdravotního pojištění	34.	22.	675
6. Odvod daně z příjmů	34.	22.	818
7. Vyplacená odměna z pokladny	33.	21.	3957

Pramen: vlastní práce autorky

⁷ Do konce roku 2007 SVJ jako daňový poplatník odvádělo správci daně pouze zálohu na daň z příjmů z odměn statutárních orgánů ve výši 20% a vydalo potvrzení o výši odměny a sražené zálohy a tímto povinnosti SVJ končily.

Opravy a údržba domu – účtová: skupina 51 Opravy a udržování

ZoVB zahrnuje do povinností SVJ vytvářet zdroj na opravy společných částí domu např. na základě technického stavu domu. Na základě tohoto vypracuje SVJ plán oprav a zároveň se tak zjistí potřeba finančních prostředků v krátkodobém či dlouhodobém časovém horizontu a následně se předepíše předpisy formou měsíčních záloh do „fonde oprav“⁸. Jejich výše může být průběžně upravována na základě rozhodnutí shromáždění dle aktuálních potřeb finančních prostředků na opravu domu.

Opravy společných částí domu je možné účtovat dvěma variantami:

a) Účtováním oprav na výsledkovém účtu

Tabulka č. 2: Příklady souvztažností – náklady na opravy dle varianty a)

Účetní případy	MD	D	částka v Kč
1. Předpis zálohy na opravy	311	955	500
2. Faktura dodavatele za opravu	511	321.	350
3. Zaúčtování zdroje na opravu	955	648	350

Pramen: (Nepřechová, a další, 2011), (Schödelbauerová, 2009), upraveno autorkou

b) Účtování oprav na vrub zdroje opravy

Tabulka č. 3: Příklady souvztažností – náklady na opravy dle varianty b)

Příklady souvztažností	MD	D	částka v Kč
1. Předpis zálohy na opravy	311.	955	500
2. Faktura dodavatele za opravu	955	321.	350

Pramen: (Nepřechová, a další, 2011), (Schödelbauerová, 2009), upraveno autorkou

Ostatní náklady SVJ: skupina 54 – Ostatní náklady

Ostatní provozní náklady, např. bankovní poplatky a úroky se účtují v účtové skupině 54.

⁸ „fond oprav“ je dlouhodobý zdroj na opravy a technické zhodnocení domu tvořený formou dlouhodobé zálohy zvané „fond oprav“ (FO) účet 955. Rozdělení nákladů na opravy je vypočítáno na jednotlivé vlastníky poměrně podle velikosti spoluvlastnických podílů, jak uvádí ZoVB.

Tabulka č. 4: Další příklady souvztažností – ostatní nákladové účty

Účetní případy	MD	D
1. Bankovní poplatky	544.	221
2. Úroky z prodlení	541.	379.
3. Úroky dle smlouvy o úvěru	544.	951.
4. Spotřeba materiálu do spotřeby	501.	221., 211.
5. Ostatní provozní náklady	549.	RÚ
6. Pojištění domu	549	379.
7. revize elektrorozvodů	549	321

Pramen: vlastní práce autorky

6.1.2 Účtování o výnosech

Zálohy – zdroj příjmů SVJ: ZoVB ukládá členům přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemků a na úhradu služeb formou pravidelných záloh, aby bylo možno zajistit úhradu služeb s užíváním jednotek (viz odstavec 6

Zálohy podléhají vyúčtování těchto záloh. Zálohy se předepisují na příslušné syntetické účty. Předepisují se **zálohy krátkodobé** (služby, provoz) a **zálohy dlouhodobé** pro financování oprav do tzv. Fondu oprav na podkladě schváleného plánu oprav.

Krátkodobé zálohy se vyúčtovávají pravidelně jedenkrát ročně. Dlouhodobé zálohy se nevyúčtovávají, ale slouží jako dlouhodobý zdroj na opravy společných částí domu. Majitelé jednotek jsou informováni o stavu těchto finančních prostředků a o jejich čerpání ve zprávě o hospodaření na shromáždění SVJ.

Tabulka č. 5: Příklady souvztažností k přijatým zálohám

Účetní případy	MD	D	Částka
1. Náklady na běžnou činnost	5xx	321,211	220
2. Předpis zálohy na správu	311AE	324AE	250
3. Vyúčtování nákladů na běžnou činnost k rozvahovému dni pohledávka za vlastníky vyúčtování dle spoluvlastnických podílů	311AE	64x	220
	324AE	311AE	220
4. Předpis záloha na opravy	311AE	955AE	200
5. Náklady na opravy v nákladech	511	321	150
6. Úhrada nákladů k rozvahovému dni Pokud SVJ účtuje fakturu dodavatele na vrub Zdroje pro opravy, tento účetní případ není Účtován na výsledkových účtech	955AE	648	150
7. Zúčtování úhrady nákladů na opravu	955	64x	150

Pramen: vlastní práce autorky

Příjmy z úroků (z bankovního účtu a termínovaného vkladu): právní výklady k uvedené problematice uvádějí, že úrokové příjmy jsou příjmem osoby, na kterou je veden bankovní účet bez ohledu na zdroj uložených příjmů. Pokud vezmeme v úvahu, že tyto úroky po odpočtu nákladů s tímto příjmem spojených jsou pouze z cizích finančních prostředků, jedná se ve skutečnosti o příjmy vlastníků jednotek a je možné tyto příjmy vlastníkům vyplatit, ovšem za podmínky, že se všichni vlastníci jednotek dohodnou a toto rozhodnutí bude zahrnuto ve vnitřních směrniciích SVJ. Příjmy z úroků na termínovaném a bankovním účtu je nutno zahrnout do účtového rozvrhu odděleně v rámci analytické evidence.

Příjem z úroků nevyplácených vlastníkům účtujeme na vrub bankovního účtu a ve prospěch výnosů jednotky (MD 22/D 64)

Příjem z úroků vyplácených vlastníkům (v praxi málo používaná) účtujeme do výnosů na podkladě bankovního výpisu v brutto částce a současně se do nákladů zaúčtuje závazek vůči členům SVJ ponížený o finanční náklady tj. poplatky za vedení účtu⁹.

⁹ Pokud není dohodnuta výplata úroků členům SVJ a vznikne členům SVJ zisk z kapitálového majetku (dle § 8), podléhá dani z příjmů dle § 8 zákona o dani z příjmů

Tabulka č. 6: Příklady souvztažností k účtování úroků z bankovního účtu

Účetní případ	MD	D	Částka
1. Celková částka úroků (dle bankovního výpisu)	221	644	50
2. Bankovní poplatky	549AÚ	221	40
3. Závazek vyplatit příjem z úroků členů	549AÚ	379	10
4. Úhrada příjmů z úroků členům	379	221	10
5. Vlastníci ponechají SVJ do zdroje na opravy	379	955	10

Pramen: (Nepřechová, a další, 2011, s.112), upraveno autorkou

Penále, úrok z prodlení:

- Úroky z prodlení vyměřené vlastníků jednotek, které jsou výnosem SVJ, se účtují běžným způsobem (MD 37/D 64.).
- Úroky z prodlení nájemcům společných částí domu a nebytových prostor ve spoluvlastnictví členů SVJ jsou příjmem vlastníků jednotek. Kritériem pro rozdělení tohoto příjmu je výše spoluvlastnického podílu členů SVJ. Pokud se vlastníci rozhodnou ponechat tento výnos SVJ, pak je zdrojem na opravy a je stejně tak příjmem vlastníka.

Tabulka č. 7: Příklady souvztažností k účtování úroků z prodlení

Účetní případy	MD	D
1. Úrok z prodlení plateb vlastníky jednotek (předpis)	378	641
2. Penále, úrok z prodlení dodavatelům (předpis)	378 (315)	379 AU
3. Poplatek z prodlení za nájemné společných částí domu	378 (315)	379 AU
4. Úhrada od dlužníků	221	378

Pramen: (Nepřechová, a další, 2011, s.113), upraveno autorkou

Dotace: příjemcem dotace je SVJ a jde o:

- Provozní dotace (nejčastěji se jedná o dotaci ze Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěru na opravu, regeneraci či modernizaci panelových domů) je nutno zaúčtovat do výnosu SVJ ve věcné a časové souvislosti s vynaloženými náklady. Úroky z úvěru na opravy vyúčtuje SVJ do nákladů a dotaci zaúčtuje do výnosů (MD 221/D 69x).
- Dotace na technické zhodnocení majetku (např. zateplení domu). V tomto případě nejde o příjem dotace na pořízení dlouhodobého hmotného majetku, neboť

technické zhodnocení je provedeno na majetku vlastníků jednotek. Příjem dotace proto nelze zaúčtovat ve prospěch vlastního jmění SVJ (účet 901) a nelze postupovat podle Českého účetního standardu č. 413 – Vlastní zdroje a závazky. Dotace je zaúčtována ve prospěch toho zdroje, ze kterého byla hrazena (NEPLECHOVÁ, a další, 2011, s.115). Jedná se tedy o netypickou účetní situaci, na kterou se vztahuje vyhláška č. 504/2002 Sb.

Tabulka č. 8: Příklady souvztažností

Účetní případy	MD	D	Částka
1a – Příjem dotace na technické zhodnocení	221	955 AU	1 500
1b – Vyúčtování dodavatele – faktura	955 AU	321	2 500
1c – Úhrada dodavateli	321	221	2 500
Příjem dotace ve výši 50 % ze státního programu podpory na pokrytí oprav 1a – Vyúčtování dodavatele oprav	511	321	600
2a – Vyúčtování dotované opravy • Celková výše nákladů • Dotace • Vyúčtování s FO	 346 955	649	600 300 300
2b – Příjem dotace	221	346	300
2c – Úhrada dodavateli	321	221	600

Pramen: vlastní práce autorky

Příjem z pronájmu: SVJ může pronajmout společné části domu (např. fasádu reklamní agentuře nebo střechu na umístění základnové stanice telekomunikačního operátora), ale jde přitom o pronájem majetku vlastníků jednotek dle velikosti spoluvlastnického podílu. Jde tedy o příjem z pronájmu dle ZoVB a nebude účtován na výsledkových účtech. Tento příjem může být vlastníků jednotek vyplacen nebo dle dohody ponechán SVJ a bude zaúčtován ve prospěch dlouhodobých záloh „fondu oprav“.

Tabulka č. 9: Příklady souvztažností

Účetní případy	MD	D	Částka
1. Příjem z pronájmu společných částí domu	311	379 AU	300
2. Vyplacení příjmu z pronájmu vlastníkům	379 AU	221	300
3. Příjem z pronájmu ponechán SVJ na opravy	379 AU	955	300
4. Zaplacení pohledávky z pronájmu	221	311	300

Pramen:vlastní práce autorky

Pojistné plnění od pojišťovny je výnosem SVJ. Nastane-li pojistná událost, je skutečná výše škody vzniklé na společných částech domu zaúčtována na výši nákladů na opravu (MD 549 / D 321) a pojistné plnění je výnosem SVJ (MD 221 / D 649).

6.1.3 Účtování služeb spojených s užíváním jednotek

K zajištění průběžného financování služeb jsou vlastníci jednotek povinni (dle § 9 ZoVB) hradit zálohy, které jsou pouze zúčtovacím vztahem, tudíž výsledek hospodaření SVJ nebude ovlivněn. Po skončení účetního období jsou zálohy vlastníků vyúčtovány na základě předepsaných záloh a skutečných výdajů za odebrané služby. Způsob stanovení a placení záloh je určen stanovami SVJ.

Tabulka č. 10: Příklady souvztažností

Účetní případy	MD	D	Částka
1. Předpis měsíční zálohy	311 AU		5 000
- na služby		324/1 AU	4 000
-na správu		324/2 AU	600
-opravy Fond oprav		955	400
2. Náklady na správu celkem	5xx	RÚ	400
3. Vyúčtování záloh na správu	324/2 AU	649	400
4. Náklady na služby	315 AU	321	3800
5. Vyúčtování záloh na služby	324/1 AU	315 AU	3800

Pramen: (Nepelchová, a další, 2011, s.117), upraveno autorkou

6.1.4 Účtování daně z přidané hodnoty

V účetních předpisech nenajdeme konkrétní postup účtování o dani z přidané hodnoty (dále jen DPH). V kompetenci účetní jednotky je rozhodnutí, jak bude volit analytické účty k účtu 343, nebo zda povede záznamy pro správu DPH mimoúčetně nebo jejich kombinací. Majetek, zboží a služby nakoupené od plátce jsou účtovány bez DPH.

V rámci účtového rozvrhu plátce daně zajišťuje především tyto údaje:

- O závazcích a pohledávkách vyplývajících z DPH za zdaňovací období k vyčíslení celkového výsledného vztahu vůči správci daně.
- O nadměrném odpočtu a nárocích plynoucích z jednotlivých zdaňovacích období.
- O dalších skutečnostech pro správce daně, pokud si to situace vyžaduje.

Pokud SVJ nebude vykonávat ekonomickou činnost, nemůže být plátcem DPH. Plátcem DPH se může stát snad jen v případě provozování kotelny a následným dodáním tepla bytovým a nebytovým jednotkám na základě zákonné (obrat 1 000 000 Kč) nebo dobrovolné registrace za podmínek splněných v zákoně o DPH.

Příklad řešení účetní jednotky SVJ registrované k DPH:

SVJ je dobrovolně (nepřekročilo tedy zákonem stanovený limit) zaregistrovaným čtvrtletním plátcem DPH. Provozuje plynovou kotelnu, kterou vytápí všechny jednotky v domě. Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok. Zálohy za dodávku tepla vybrané každé čtvrtletí činí 66 000 Kč (placené měsíčně) a zálohy placené dodavateli plynu činí 72 000 rovněž čtvrtletně.

Tabulka č. 11: Příklad souvztahností zaúčtování DPH

Účetní případ	MD	D	Částka
1. Zálohy na teplo od vlastníků			
Předpis měsíčně s DPH	311		22 000
-Bez DPH		324 AU	2 000
-DPH 10 %		343	2 000
Úhrada předpisu zálohy	221	311	22 000
2. Čtvrtletní záloha dodavateli plynu			
Celkem včetně DPH		221	72 000
-bez DPH	314		60 000
-DPH 20 %	343		12 000

Pramen: vlastní práce autorky

Došlá faktura za vyúčtování plynu ve výši 228 000 Kč za období 5/10 4/11

Tabulka č. 12: Příklady souvztažností DPH k faktuře za vyúčtování spotřebě plynu

Příklady souvztažností	MD	D	Částka
1. Faktura dodavatele plynu za období.		321	228 000
a)spotřeba plynu	502		190 000
-zaúčtování zálohy	321	314AU	240 000
b)DPH	343		38 000
-zúčtování zálohy DPH (rozdíl 10000)	321	314 AU	48 000
2. Vyúčtování dodavatele plynu za období			
- uhrazené zálohy	314AU		240 000
-DPH ze záloh	314AU		48 000

Pramen: vlastní práce autorky

Řešení výše uvedeného příkladu z pohledu daňového:

Tabulka č. 13: Příklad vstupů a výstupů do daňového přiznání DPH

Daň na výstupu (1. čtvrtletí)			
	Základ daně	10 %	20 %
Zálohy přijaté	60 000	6 000	
Daň na vstupu (1. čtvrtletí)			
	Základ daně	10 %	20 %
zálohy za plyn	60 000		12 000
SVJ tedy vznikne za 1. čtvrtletí nadměrný odpočet 6 000 Kč			

Pramen: vlastní práce autorky

Ve 2. čtvrtletí došla faktura za vyúčtování plynu ve výši 228 000 Kč za období 5/2010 – 4/2011 a musela být provedena oprava ventilu v kotelně za 12 000 Kč.

Tabulka č. 14: Příklad vstupů a výstupů do daňového přiznání DPH

Daň na výstupu (2. čtvrtletí)			
	Základ daně	10 %	20 %
Zálohy přijaté	60 000	6 000	
Daň na vstupu (2. čtvrtletí)			
	Základ daně	10 %	20 %
Zálohu na plyn	60 000		12 000
Vyúčtování plynu Zaplacené zálohy	240 000		(-48 000)
Skutečné náklady za plyn	190 000		(38 000)
Rozdíl vyúčtování plynu			-10 000
Oprava ventilu v kotelně	10 000		2 000
Za 2. čtvrtletí vzniká SVJ vlastní daňová povinnost 2 000 Kč			

Pramen: vlastní práce autorky

Každý rok v termínu dle stanov SVJ se provede vyúčtování spotřebovaných služeb za předešlé účetní období (kalendářní rok) včetně tepla na všechny jednotky. Do nákladů se započítají veškeré náklady s touto službou spojené (např. osobní náklady topiče, revize kotleny, opravy, pokud bude mít kotelna vlastní elektroměr, započítají se i náklady na elektřinu atd.) a to od plátců i neplátců DPH. Vypočítané náklady se vyúčtují s předepsanými zálohami. **Vzniklý rozdíl ve spotřebě tepla se zaúčtuje do daně na výstupu (nedoplatek daň navýší, přeplatek daň poníží).**

SVJ vystavuje daňové doklady pouze vlastníkům nebytových prostorů, kteří jsou plátcí DPH, a to na jimi zaplacené zálohy na teplo při vyúčtování záloh (uskutečnění zdanitelného plnění). Aby mohlo SVJ vystavovat měsíčně daňový doklad, může předepsat dle § 28 ZDPH platební kalendář.

6.1.5 Účtování majetku

O majetku SVJ účtuje následovně:

- Majetek pořízený do vlastnictví se zaúčtuje na příslušný účet aktiv se současným snížením zdroje úhrady (obvykle dlouhodobé nebo krátkodobé zálohy) ve prospěch zdroje krytí dlouhodobého majetku.

- Drobný majetek se zaúčtuje do nákladů nebo přímo na vrub zdroje úhrady (záloh) Majetek podléhá inventarizaci (doporučuje se evidence na podrozvahových účtech).
- Technické zhodnocení se zaúčtuje na vrub zdroje úhrady – dlouhodobé zálohy („fond oprav“). SVJ rozhodne ve vnitřních předpisech, zda úhrada odpisů bude zahrnuta do dlouhodobých záloh a bude takto tvořen zdroj reprodukce dlouhodobého majetku.
- Při prodeji dlouhodobého majetku k účelům správy domu se zůstatková cena zaúčtuje do nákladů a cena prodaného majetku jako pohledávka za odběratelem do výnosů. Souběžně je nutné zaúčtovat vrácení částky z prodeje do dlouhodobých záloh na opravy.

Tabulka č. 15: Příklady souvztažností

Účetní případy	MD	D	Částka
1. Pořízení dlouhodobého majetku			
-pořizovací cena	042	321	60 000
-převzetí do užívání	021 (022)	041 (042)	60 000
-souběžně	955	901	60 000
2. Možný jiný postup	955 100	955 200	60 000
3. Pořízení zásob			
-drobný nákup do spotřeby	501	211	500
- nákup na sklad (např. palivo do kotelny)	111,112	321	30 000
-spotřeba zásob ze skladu	501	112	10 000
4. Nákup PC – schváleno shromážděním Nákup z fondu oprav (doplněno v předpisech) Faktura dodavatele	955	321	32 000
5. Shromáždění schválilo zakoupení Nebytové prostoru pro účely správy (vlastnictví bude zapsáno v katastru nemovitostí na SVJ) faktura od dodavatele souběžně vyjádření vlastního jmění	042 (041) 911 (955)	901 901	750 000 750 000
6. Úhrada dodavateli	321	221	750 000

Pramen: (Nepelchová, a další, 2011, s.125) a vlastní práce autorky

6.1.6 SVJ a stavební spoření

Stavební spoření je často využívaná možnost formy tvorby zdrojů k financování bydlení. Účastník stavebního spoření může být fyzická i právnická osoba. Pro SVJ z toho vyplývají dvě formy stavebního spoření:

- Stavební spoření členů s vinkulací cílové částky ve prospěch SVJ (zde SVJ vystupuje jako prostředník a smlouvu uzavřeli členové SVJ).
- Stavební spoření SVJ, kdy je smlouva uzavřena přímo SVJ (tedy bez nároku na státní podporu) a veškeré úroky a poplatky jsou součástí výsledku hospodaření SVJ.

Tabulka č. 16: Příklady souvztažností – stavební spoření uzavřené členy SVJ

Účetní případy	MD	D	Částka
1. Předpis vkladů členům	311 AU	955 Ss	35 000
2. Úhrada vkladů členy SVJ	221	311 AU	35 000
3. Odvod vkladů za členy	959 Ss	221	35 000
4. Převod vinkulované částky na SVJ po ukončení smlouvy	221	959 Ss	
5. Rozdíl – výnos ze stavebního spoření	959 Ss	955 Ss	

Pramen: (Schödelbauerová, 2009, část 6, díl 6, kpt. 1), upraveno autorkou

Tabulka č. 17: Příklady souvztažností – stavební spoření uzavřené SVJ

Účetní případy	MD	D	Částka
1. Předpis – tvorba dlouhodobé zálohy	311 AU	955 Ss	5 000
2. Úhrad zálohy	221	311	5 000
3. Vklad stavební spořitelně	221 Ss	221	1 000
- souběžně	955	955 Ss	1 000

Vysvětlivky: Ss – stavební spoření, 959 Ss – stavební spoření uspořené částka

Pramen: (Schödelbauerová, 2009, část 6, díl 6, kpt. 1), upraveno autorkou

6.1.7 Výsledek hospodaření a jeho vypořádání

ZoVB neupravuje způsob vypořádání dosaženého zisku. Ve většině případů by měl být zisk SVJ nulový nebo jen rozdíl ve finančním výsledku hospodaření.

Dle § 20 odst. 7 ZoVB se případný zisk (pokud vznikl ze zdaňovaných výnosů) na úhradu nákladů na správu přímo zaúčtuje do výnosů nebo nepřímo prostřednictvím úhrady ztráty.

Postup zaúčtování bude stanoven ve vnitřních předpisech SVJ.

Tabulka č. 18: Příklady souvztažností

Účetní případy	MD	D	Částka
1. Zaúčtování výsledku hospodaření (převod zisku do fondu)	931	911	500
2. Čerpání fondu ze zisku na přímou úhradu nákladů SVJ	911	648	500
3. Použití nerozděleného zisku na přímou úhradu nákladů SVJ	931	648	500
4. Použití nerozděleného zisku minulých let na úhradu ztráty	932	931	---
5. Úhrada ztráty minulých let z vytvořeného zisku	931	932	---

Pramen: (Schödelbauerová, 2009, část 6, díl 7, kpt. 3), upraveno autorkou

6.2 SVJ Kuželova 8

Vznik SVJ se datuje od 16. 9. 2005. Jedná se o obytný dům, který má 10 bytových jednotek. Společenství zastupuje jako statutární orgán pověřený vlastník.

V domě proběhla rozsáhlá rekonstrukce v době, kdy byl dům v majetku družstva (družstvo bylo založeno nájemníky domu za účelem privatizace) a je tudíž ve velmi dobrém technickém stavu. Pouze se výhledově plánuje větší výdaj na opravu střechy.

Společenství se rozhodlo svěřit správu domu včetně vedení účetnictví firmě Správa domů, s.r.o., s kterou uzavřelo mandátní smlouvu od roku 2008. Obsahem mandátní smlouvy je zajištění komplexní správy po technické (např. plnění smluvních podmínek s dodavateli, zajišťování běžných i havarijních oprav či periodických revizí atd.), po evidenční i účetní stránce (např. evidence předpisů a plateb, případné urgencye při nedodržení splatnosti plateb, správa finančních prostředků a provádění jejich pravidelného vyúčtování, vedení účetnictví dle platných předpisů).

Svou činnost řídí platnými stanovami společenství a usnesením shromáždění, které se koná pravidelně jedenkrát ročně. Jedním z pravidelných bodů schůze shromáždění je schvalování účetní závěrky, která je přednesena spolu s výroční správou správce. Tato výroční správa obsahuje přehled vyúčtování služeb, čerpání a tvorbu tzv. fondu oprav, plán oprav a další organizační záležitosti, které jsou navrženy, a buď jsou shromážděním schváleny, nebo zamítnuty či odloženy.

SVJ má vlastní kotelnu a v souvislosti s provozem kotelny zaměstnává zaměstnance na dohodu o provedení práce, který v topné sezóně zajišťuje provoz kotelny. Kotelna vyrábí teplo pro všechny vlastníky. Vyúčtování tepla se provádí spolu s ostatními odebíranými službami v souladu s právními předpisy jedenkrát ročně do 31. května, tj. po obdržení faktury za spotřebu plynu.

SVJ si nepořídilo za dobu svého trvání žádný majetek. Má založené dva bankovní účty – jeden běžný účet, z kterého se hradí provoz SVJ a druhý termínovaný účet, na kterém se spoří a zhodnocují finanční prostředky z dlouhodobých záloh.

SVJ má uzavřené smlouvy s dodavateli na dodávku studené vody a plynu pro výrobu tepla, na úklid domu a pozemku a na odběr elektrické energie pro osvětlení společných částí domu, na odvoz komunálního odpadu. Tyto odebírané služby jsou každoročně vyúčtovány s předepsanými zálohami.

6.2.1 Účetní režim

Účetní režim je vytvořen na základě platných právních předpisů a stanov SVJ

SVJ na základě uzavřených smluv o dodávkách služeb předepsalo jednotlivým vlastníkům zálohy na úhrady výše uvedených služeb tj. záloha na osvětlení společných částí domu, záloha na vodné a stočné, záloha na úklid společných částí domu a zahrady, záloha na spotřebu tepla, záloha na správu a dlouhodobou zálohu na opravy a údržbu domu tzv. fond oprav.

Dle stanov SVJ se služby vyúčtovávají následovně:

Dlouhodobá záloha – Fond oprav, z které jsou čerpány prostředky pouze na opravy a údržbu společných částí domu nad 5 000,- Kč a náklady na opravy se účtují přímo na vrub účtu 955 100 Fond oprav. O nákladech na správu se účtuje formou nákladů a výnosů

Záloha na správu je rozúčtována dle vlastnického podílu a vyúčtované náklady zahrnují veškeré výdaje související se správou (pojištění společných částí domu, výdaje na správce, odměna pověřeného vlastníka, revize, běžné opravy), zálohy na komunální odpad, elektrická energie a úklid se vyúčtovávají podle nahlášených osob užívajících jednotku tzv. osoboměsíců. Záloha na teplo se vyúčtovává v souladu s vyhláškou č. 372/2001 Sb., ve které jsou stanovena pravidla pro rozúčtování nákladů na teplo pro konečného spotřebitele.

Na základě vyúčtování služeb z předešlého roku shromáždění schválilo navýšení zálohy na správu domu. Náklady na správu narostly o pravidelnou fakturaci správce domu. Ostatní zálohy na služby se prozatím neupravovaly. Další úpravy budou schváleny po výsledku příštího vyúčtování.

Tabulka č. 19: Předpis souhrnných záloh za kalendářní rok 2010

Předpisy po položkách za období 1/2010 – 12/2010	
Typ položky	Celkem
Fond oprav	175 059,00 Kč
Osvětlení	3 360,00 Kč
Pevný domovní odpad	6 720,00 Kč
Studená voda	34 328,00 Kč
Úklid domu a zahrady	1 960,00 Kč
Teplo	202 728,00 Kč
Správa	55 728,00 Kč
Celkem za období	479 883,00 Kč

Pramen: roční předpis záloh z domovní evidence

Na základě schválených záloh se měsíčně v domovní evidenci vytvoří předpis pro vlastníky, který se zároveň zaúčtuje do účetnictví.

Tabulka č. 20: účetní deník – účtování přijatých záloh za rok 2010

Položka	MD	D	Částka
FO – dlouhodobá záloha	311 100	955 100	175 059
Osvětlení	311 100	324 100	3 360
Pevný domovní odpad	311 100	324 200	6 720
Studená voda	311 100	324 300	34 328
Úklid domu a zahrady	311 100	324 400	1 960
Teplo	311 100	324 500	202 728
Správa	311 100	324 600	55 728
Úhrada záloh	221 100	311 100	479 883

Pramen: vlastní práce autorky

Roční vyúčtování služeb se provádí jedenkrát ročně v měsíci květnu, kdy SVJ obdrží konečnou fakturu za spotřebu plynu.

Tabulka č. 21: Vyúčtování služeb provedené v roce 2010 za rok 2009

Rozúčtované náklady			
Položka	Celkem náklad	Záloha	Přeplatek/nedoplatek
Osvětlení	1 580,00	3 360,00	1 780,00
Pevný domovní odpad	7 272,00	6 720,00	-552,00
Studená voda	37 815,00	34 328,00	-3 487,00
Údržba zahrady	27 380,00	1 960,00	-25 420,00
Teplo	139 514,00	202 728,00	63 214,00
Správa	31 620,00	25 728,00	-5 892,00
Celkem položky	245 178,00	274 824,00	29 644,00

Pramen: vyúčtování služeb z domovní evidence

Tabulka č. 22: Příklad souhrnného dokladu přeplatků a nedoplatků vyúčtování služeb v roce 2010

Ulice, číslo popisné	Byt	Jméno a příjmení	Přeplatek +	Nedoplatek -
Kuželova 8	1	Vlastník bytu č. 1	2395	
Kuželova 8	2	Vlastník bytu č. 2	4909	
Kuželova 8	3	Vlastník bytu č. 3	8912	
Kuželova 8	4	Vlastník bytu č. 4	4053	
Kuželova 8	5	Vlastník bytu č. 5	6053	
Kuželova 8	6	Vlastník bytu č. 6	3398	
Kuželova 8	7	Vlastník bytu č. 7	6955	
Kuželova 8	8	Vlastník bytu č. 8	3720	
Kuželova 8	9	Vlastník bytu č. 9		-584
Kuželova 8	10	Vlastník bytu č. 10		-10165
Celkem			40 395	-10749
Rozdíl nedoplatků a přeplatků			29 649	

Pramen: vyúčtování služeb z domovní evidence

Výsledek vyúčtování služeb je kladný – přeplatek ve výši 29 644,00 Kč se uhradí jednotlivým vlastníkům dle rozpisu vyúčtování pro jednotlivé vlastníky. Zhotovují se dva výstupy vyúčtování služeb. Jeden výstup je souhrnný a slouží pro vstup do účetnictví. Druhý výstup je vyúčtování služeb na jednotlivé jednotky pro každého vlastníka, z kterého

každý vlastník získá kompletní informace o nákladech a předepsaných zálohách na svou jednotku i celého domu, rovněž tak o způsobu provedení vyúčtování.

Na základě vyúčtování služeb se vyúčtují přijaté zálohy a náklady na služby z jednotlivých AU pro zálohy (324 AU) a AU pro náklady na služby (315 AU) na účet 315 099, z kterého se výsledky vyúčtování (přeplatky, nedoplatky) zúčtují s vlastníky jednotek. Výsledek vyúčtování je konečný zůstatek na pomocném AU 315 099, který je přeúčtován do evidence pohledávek za vlastníky.

Tabulka č. 23: Příklad souvztažností z deníku při zaúčtování vyúčtování služeb

Účetní případ	MD	D	Částka
Předpis přeplatků za vlastníky	311 100	315 099	-29 649
Vyúčtování vodného – přijaté zálohy	324 300	315 099	34 328
Vyúčtování nákladů na vodné	315 099	315 300	37 815
Přeplatek z vyúčtování služeb	311 100	221 100	29 649

Pramen:

Za rok 2010 došly faktury (viz tabulka níže), které jsou zaúčtovány souhrnně za celý rok 2010 dle druhů výdajů – náklady za správu a vytápění na odpovídající nákladové účty a výdaje za služby na účet 315, ke kterému byla vytvořena analytická evidence pro jednotlivé druhy služeb. Analytické členění nákladů v účetnictví slouží jako podklad pro kontrolu s náklady určenými pro vyúčtování služeb v systému domovní evidence. Náklady na opravy převyšující 5 000,- Kč se účtují dle stanov SVJ Kuželova 8 přímo na vrub dlouhodobé zálohy fondu oprav. V případě faktur za spotřebu plynu a spotřebu elektřiny není shodné zúčtovací období dodavatele s vyúčtovanou spotřebou za dodanou službu a proto byl dle odečtu příslušných měřidel (plynoměr, elektroměr) vypočítán odhad této spotřeby a zaúčtován dohadnou položkou.

Tabulka č. 24: Účetní deník – zaúčtování faktur přijatých za rok 2010

Faktura	MD	D	Částka
spotřeba plynu – vyúčtování za 5/09-4/10		321 100	128 800
spotřeba plynu rok 2009	389 100		75 500
spotřeba plynu rok 2010	502 100		53 300
zálohy	321 100	314 100	104 000
Vodné	315 300	321 100	27 021
Komunální odpad	315 200	321 100	7 272
Elektrická energie – režie dům rok 2009	389 100	321 100	1 580
Vyúčtování záloh	321 100	314 200	1500
Správa domu	549 600	321 100	26 400
Úklid domu a zahrady	315 400	321 100	27 380
Oprava střechy	955 100	321 100	15 500
Oprava vchodových dveří	955 100	321 100	6 500
Oprava kotle	511 100	321 100	7 500
Revize elektrorozvodů	549 500	321 100	3 000
Pojištění společných částí domu	549 400	321 100	4 800
Úhrada přijatých faktur	321 100	221 100	132 304
Úhrada hotově (opravy)	321 100	211 100	14 000

Pramen: vlastní práce autorky

V roce 2010 byly zaplacený zálohy na spotřebu elektrické energie a plynu, které byly předepsané jednotlivými dodavateli.

Tabulka č. 25: Účetní deník – zaúčtování poskytnutých záloh

Účetní případ	MD	D	Částka
Poskytnutá záloha – elektřina	314 100	221 100	1 200
Poskytnutá záloha – plyn	314 200	221 100	90 000

Pramen: vlastní práce autorky

V roce 2010 byly vyplaceny úroky z termínovaného vkladu ve výši 4 500,- Kč a úroky z běžného účtu 1 742,- Kč a poplatky za vedení běžného účtu činily 2 475,- Kč. Dle stanov příjem z úroků bude použit k úhradě nákladů na správu.

Tabulka č. 26: Účetní deník – zaúčtování úroků, bankovních poplatků

Účetní případ	MD	D	Částka
Úroky z běžného účtu	221 100	644 100	1 742
Bankovní poplatky – běžný účet	549 100	221 100	2 475
Úroky z termínovaného vkladu	221 200	644 200	4 500

Pramen: vlastní práce autorky

Za rok 2010 byla vyplacena částka ve výši (7 x 3000) 21 000,- Kč za obsluhu kotelny a odměna pověřenému vlastníkovi ve výši 16 000,- Kč.

Tabulka č. 27: Účetní deník – zaúčtování mzdových nákladů

Účetní případ	MD	D	Částka
Mzdový náklad DPP	521 200	331 100	21 000
Vyplacené DPP	331 100	221 100	21 000
Odměna pověřenému vlastníkovi	521 100	331 100	16 000
Zdravotní pojištění 9 %	524 100	336 100	1 440
Zdravotní pojištění 4,5 %	331 100	336 100	720
Úhrada zdravotního poj. 13, 5 %	336 100	221 100	2 160
Úhrada odměny pověř. vlastníkovi	331 100	221 100	15 280

Pramen: vlastní práce autorky

DPP – dohoda o provedení práce (bylo podepsané prohlášení k dani)

K poslednímu dni v roce SVJ stanoví celkové náklady na výrobu tepla a celkové náklady správu společných částí domu, které jsou během roku vedeny podle druhů v účtové třídě 5 – Náklady.

Tabulka č. 28: Náklady na výrobu tepla v roce 2010

Náklad	Částka
Spotřeba plynu dle faktury přijaté	53 300
Odhad spotřeby dle odečtu plynoměru k 31. 12. 2010	88 400
Mzdový náklad topiče	21 000
Oprava kotle	7 500
Náklady celkem	170 200

Pramen: vlastní práce autorky

Tabulka č. 29: Náklady na správu za rok 2010:

Náklad	Částka v Kč
Odměna pověřenému vlastníku	16 000
Zdravotní pojištění	1440
Revize	3000
Správa	26 400
Pojištění	4 800
Úroky z běžného účtu	2 475
Celkem náklady	54 115

Pramen: vlastní práce autorky

Po stanovení příslušných nákladů provedeme k rozvahovému dni zaúčtování jejich úhrady ze záloh vlastníků.

Tabulka č. 30: Účetní deník – příklady zúčtování nákladů na teplo a správu

Účetní případ	MD	D	Částka
odhad spotřeby plynu od 5/2010. do 12/2010.	502 100	389 100	88 400
Přeúčtování nákladů na výrobu tepla	315 099	602 100	170 200
Přijaté zálohy na teplo	324 500	315 099	170 200
Přijaté zálohy n správu	324 600	315 099	54 115
Zaúčtování nákladů na správu	315 099	648 100	54 115

Pramen: vlastní práce autorky,

K 31. 12. 2010 se provedl odhad spotřeby elektrické energie za rok 2010 za vlastníky.

Tabulka č. 31: účetní deník – zaúčtování odhadu spotřeby el. energie

Účetní případ	MD	D	Částka
Odhad spotřeby el. energie 2010	315 100	389 100	1 500

Pramen: vlastní práce autorky

6.2.2 Účetní závěrka

SVJ má povinnost k rozvahovému dni sestavit účetní závěrku (tj. rozvaha, výkaz zisku a ztráty). Prvním krokem závěrky je dokladová inventarizace. Pokud jsou konečné zůstatky všech účtů řádně zdokladované, je možné sestavit příslušné výkazy.

Náklady na správu v roce 2010 činily 54 115,- Kč a náklady na výrobu tepla činily 170 200,-Kč. Do výše těchto nákladů se koncem roku přeúčtovaly výnosy z přijatých záloh, tj. 54 115,-Kč ze zálohy na správu a 170 200,- Kč ze zálohy na teplo. Společenství v roce 2010 vznikl hospodářský výsledek ve **výši 6 242,- Kč** z úroků z běžného účtu a z termínovaného vkladu, který vstoupí do výsledku hospodaření za sledované období a k prvnímu dni nového účetního období se objeví na účtu **931 – VH ve schvalovacím řízení**. O použití výsledku hospodaření dle ZoVB by mělo rozhodovat shromáždění vlastníků jednotek. Proto by se neměl výsledek hospodaření používat na úhradu nákladů bez usnesení shromáždění vlastníků.

Tabulka č. 32: Výsledek hospodaření za rok 2010:

A. Náklady		Kč
502 100	Spotřeba plynu pro výrobu tepla	141 700
511 100	Opravy a udržování – kotelny	7 500
521 100	Odměna pověřenému vlastníkov	16 000
521 200	Ostatní mzdové náklady – topič	21 000
524 100	Zdravotní pojištění	1 440
54	Ostatní náklady celkem	36 675
549 400	Pojištění	4 800
549 500	Revize	3 000
549 600	Správa domu	26 400
549 100	Poplatky bance	2 475
Náklady celkem		224 315
B. Výnosy		
602 100	Zaúčtování nákladů na výrobu tepla	170 200
648 100	Zaúčtování nákladů na správu domu	54 115
644 100	Úroky z běžného účtu	1 742
655 200	Úroky z termínovaného vkladu	4 500
Výnosy celkem		230 557
Výsledek hospodaření		6 242

Pramen: vlastní práce autorky

Výsledek hospodaření: VH = A – B = 224 315 – 230 557 = 6 242,- Kč

Tabulka č. 33: Rozvaha

A. Aktiva	Kč	B. Pasiva	Kč
211 100 Pokladna	20 850	321 100 Dodavatelé	6 600
221 100 Běžný účet	296 977	324 100 osvětlení	3 360
211 200 Termínovaný vklad	660 331	324 200 komunální odpad	6 720
211 Bankovní účty	957 308	324 300 Studená voda	34 328
311 100 Pohledávky za členy	10 485	324 400 údržba zahrady	1 960
314 100 Záloha na elektřiku	1 200	324 500 teplo	32 528
314 200 Záloha na plyn	90 000	324 600 správa	1 613
314 Poskytnuté zálohy	91 200	324 Přijaté zálohy	80 509
315 100 Elektrická energie	1 500	389 100	89 900
315 200 Komunální odpad	7 272	955 100 Fond oprav	966 007
315 300 Vodné a stočné	27 021	Výsledek hospodaření	6 242
315 400 Údržba zahrady	27 380		
315 Pohledávky za vlastníky	63 173		
Aktiva celkem	1 143 016	Pasiva celkem	1 143 016

Pramen: vlastní práce autorky

Níže uvedené tabulky jsou vytvořeny k zřehlednění čerpání a tvorby dlouhodobé zálohy – fondu oprav společenství. Jsou součástí přílohy k účetní závěrce pro vlastníky jednotek, kteří se tak budou lépe orientovat v pohybech na účtu fondu oprav.

Tabulka č. 34: Vyúčtování fondu oprav

Rok	Celkem příjmy Kč	Celkem výdaje Kč	Zůstatek FO Kč
2004			184 300
2005	123 780	35 600	272 480
2006	175 059	58 698	411 939
2007	175 059	0	586 998
2008	175 059	79 480	682 577
2009	175 059	21 590	836 046
2010	175 059	22 000	966 007
Celkem	999 075	217 368	966 007

Pramen: vlastní práce autorky

Tabulka č. 35: Čerpání z fondu oprav

Faktura	Dodavatel	Předmět	Částka Kč
2001/11	FIRMA BA	Oprava střechy	15 500
2011/11	FIRMA KK	Oprava dveří	6 500
Celkem			22 000

Pramen: vlastní práce autorky

Účetní výkazy závěrky se vyhotovují ve formě účetních výkazů dle vyhlášky č. 504/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů (tj. Rozvaha, Výkaz zisků a ztrát, příloha k účetní závěrce).

Tabulka č. 36: Rozvaha (balance) v plném rozsahu

Položka	AKTIVA	Ř.	Běžné období	Minulé období
B.	Krátkodobý majetek elkem			
I.	Pohledávky celkem	1	164	
1	Odběratelé	2	10	
4	Poskytnuté provozní zálohy	3	91	
5	Ostatní pohledávky	4	63	
III	Krátkodobý finanční majetek	5	979	
3	Účty v bankách	6	978	
4	Peníze hotově	7	21	
	Aktiva celkem		1143	
	PASIVA			
A.	Vlastní zdroje celkem			
I.	Výsledek hospodaření elkem	8	6	
1	Účet výsledku hospodaření	9	6	
B.	Cizí zdroje celkem	10	1137	
I.	Dlouhodobé závazky celkem	11	966	
4.	Dlouhodobé přijaté zálohy	12	966	
III.	Krátkodobé závazky celkem	13	177	
1.	Dodavatelé	14	7	
3.	Přijaté zálohy	15	81	
4	Dohadné položky	16	89	
	Pasiva celkem		1143	

Pramen: výkaz zisku a ztráty vyhláška č. 504/2002 Sb.

Tabulka č. 37: Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu ke dni 31. 12. 2010

Položka		Ř.	Kč (v tis.)
A.	NÁKLADY	1	
A.I.	Spotřebované náklady celkem	2	142
3	Spotřeba materiálu	3	0
4	Spotřeba energie	4	142
A.II.	Služby celkem	5	8
5.	Opravy a udržování	6	8
A.III.	Osobní náklady celkem	7	38
9.	Mzdové náklady	8	37
10.	Zdravotní pojištění	10	1
A.V.	Ostatní náklady celkem	11	36
24.	Jiné ostatní náklady	12	37
A.VII.	Poskytnuté příspěvky celkem	13	0
32	Poskytnuté členské příspěvky	14	0
	Náklady celkem	15	224
B.	VÝNOSY		
B.I	Tržby za vlastní výkony		170
2	Tržby z prodeje služeb		170
B.IV.	Ostatní výnosy celkem	16	60
15.	Úroky	17	6
18.	Jiné ostatní výnosy	18	54
	Výnosy celkem	19	86
C.	Výsledek hospodaření před zdaněním	20	6
34.	Daň z příjmů	21	0
D.	Výsledek hospodaření po zdanění	22	6

Pramen: rozvaha (balance) vyhláška 504/2002 Sb.

6.2.3 Daňový režim

Společenství zaměstnává jednoho zaměstnance na dohodu o provedení práce. Zaměstnanec podepsal prohlášení k dani z příjmů, a tudíž nemusí společenství odvádět srážkovou daň

a ani provádět vyúčtování daně z příjmu fyzických osob ze závislé činnosti a z funkčních požitků, jelikož k této dani není SVJ zaregistrováno.

Na společenství se nevztahují žádné majetkové daně, protože není vlastníkem žádné nemovitosti a ani nebylo příjemcem žádného daru nebo dědictví. Společenství nevlastní žádné motorové vozidlo a také nebyly vyplaceny žádné cestovní náhrady pověřenému vlastníkovvi a tudíž se na něj nevztahuje silniční daň. Společenství není plátcem daně z přidané hodnoty, ač v případě SVJ Kuželova 8 by se mohlo k této dani zaregistrovat, protože vykonává ekonomickou činnost (vlastní kotelna). Jako plátce DPH by společenství (jeho členům) vznikla úspora na dodávkách tepla.

Společenství je zaregistrováno k dani z příjmů právnických osob, jelikož mu plynou úroky z termínovaného vkladu. Má tedy povinnost podat přiznání k dani z příjmů právnických osob. V níže uvedené tabulce je vypočítán základ daně stejným způsobem, jaký použijeme při vyplnění do daňového přiznání.

Tabulka č. 38: Výpočet daňového základu

Základ daně	Kč
Výsledek hospodaření – řádek 10	6 242
Neuznatelné náklady (odměna st. orgánů včetně ZP) – řádek 40	17 440
Výnosy, které nejsou předmětem daně – řádek 101	1 742
Základ daně před snížením – řádek 200	21 940
Snížení základu daně podle § 20 odst. 7 ZDP – řádek 251	-21 940
Základ daně – řádek 270	0

Pramen: vlastní práce autorky

Společenství využilo § 20 odst. 7 ZDP a snížilo daňový základ o 21 940,- Kč a aby splnilo podmínku pro snížení základu daně podle § 20 odst. 7 ZDP, musí v r. 2011 vykázat náklady na správu domu (včetně nákladů obecně neuznatelných) alespoň ve výši 4 169,- Kč (tj. 21 940 x 0,19).

6.2.4 Zpráva o hospodaření SVJ Kuželova 8

Spolu s účetní závěrkou musí statutární orgán předložit všem členům společenství zprávu o hospodaření.

Zpráva by měla obsahovat informace:

- O výsledku vyúčtování služeb a v případě potřeby návrh úpravy výše záloh na služby pro vlastníky jednotek (v případě SVJ Kuželova 8 by bylo vhodné přepočítat zálohy na služby podle výsledku vyúčtování služeb).
- O tvorbě a čerpání dlouhodobé zálohy (přesné informace viz Tabulky tvorby a čerpání dlouhodobé zálohy – fondu oprav).
- O výsledku hospodaření, účetní závěrce. Jejich výsledky předložit členům na shromáždění vlastníků ke schválení (v případě SVJ Kuželova 8 výsledek hospodaření 6 242,- Kč je vytvořen z úroků z běžného účtu a termínovaného vkladu, celková výše pohledávek ke dni 31. 12. 2010 činí 10 485,- Kč a celková výše závazku činí 6 600,- Kč, což znamená, že platební morálka členů i SVJ je dobrá a není nutné řešit vymáhání dluhů – viz příloha 3).
- O technickém stavu domu. Na základě této zprávy předložit plán oprav krátkodobý (jeden rok) a dlouhodobý. V případě potřeby větší opravy stanovit novou vyšší záloh do fondu oprav (v případě SVJ Kuželova 8 je dlouhodobá oprava střechy domu naplánovaná výhledově a prostředky na ni jsou uloženy na termínovaném vkladu).

7 Závěr

Cílem mé bakalářské práce bylo popsat a analyzovat legislativu z právního, účetního a daňového pohledu a přiblížit tak případnému čtenáři legislativní proces kolem problematiky SVJ a poskytnout tak základní informace o tomto specifickém právním subjektu a zároveň nabídnout návod na řešení zejména účetní a daňové problematiky a upozornit na stávající problémy kolem legislativy.

V teoretické části jsem popsala veškeré potřebné kroky k naplnění legislativy a zajištění „bezproblémového“ chodu společenství vlastníků jednotek. Informace jsem čerpala z platné legislativy a odborné literatury, z které není zatím velký výběr, i když v poslední době se situace zlepšuje a přibývá odborníků, kteří se této problematice věnují. Zjistila jsem, že pro členy SVJ vůbec není jednoduché naplnit příslušnou legislativu, která navíc zdaleka nedává odpovědi na všechny otázky, což celá řada společenství řeší předáním kompletní správy domu specializovaným firmám, ale ani tak se nezabývají odpovědností a řešení vzniklých problémů.

Ve své práci jsem se zaměřila především na problematiku vedení účetnictví SVJ a to v páté kapitole teoretické části a dále pak téměř celá praktická část je věnována účetní problematice. Tato problematika z pohledu legislativy není ještě zcela dokončena. Jak jsem již zmínila, v praxi se můžeme setkat s účetním případem, pro který nenajdeme odpověď ve stávající legislativě a budeme ho muset řešit vlastními zkušenostmi a intuicí, protože v běžné praxi nemůžeme čekat na případné vyřešení. Ve své analýze současné právní legislativy týkající se vedení účetnictví jsem zjistila řadu nejasností např. účtování o majetku a o činnosti SVJ. Základní princip účtování činnosti SVJ vychází z úvahy, že SVJ ze ZoVB má oprávnění k provádění činnosti pouze ke správě domu. Při této činnosti vznikají náklady, které se zachycují v účtové třídě 5, a proti těmto nákladům se účtují „fiktivní“ výnosy (fiktivní proto, že nevznikly z činnosti SVJ, ale díky způsobu účtování nákladů) z přijatých záloh na správu, které jsou členové povinni platit ze zákona. Tento postup účtování tzv. výsledkový způsob účtování je v souladu se zákonem. Při rozvahovém způsobu účtování činnosti nevznikají žádné výnosy, jelikož jsou náklady účtovány přímo jako pohledávky za vlastníky jednotek. Tento postup bývá také doporučován a prováděn. Domnívám se, že je nesprávný a v rozporu s vyhláškou č. 504/2002 Sb. Některé účetní

postupy jsou metodikou doporučenou nikoli vyplývající ze zákona. Při účtování o majetku se velmi rozcházejí názory i odborná veřejnost. Já se ve své práci přiklonila k variantě doporučených účetních postupů uvedených v účetních předpisech (viz kapitola 4.3 a 6.1.5) z důvodu opory v zákoně. Jiné názory odmítají možnost vlastního jmění této právnické osoby vzhledem k tomu, že je nutno vyjádřit skutečný stav zdroje určeného na opravy, proto by měl účetní zápis vyjádřit čerpání dlouhodobé zálohy na pořízení majetku (MD 955, D 955AU). V kompetenci účetní jednotky je naštěstí možnost některé postupy účtování ustálit ve svých stanovách. Dalším problémem, se kterým jsem se při své práci setkala, je účtování výsledku hospodaření, který SVJ vzniká nejčastěji z příjmů úroků z běžného účtu a termínovaného vkladu. Většina účetních jednotek SVJ používá výsledek hospodaření k úhradě části nákladů ve sledovaném období. Tento tak často používaný postup se mi jeví jako nesprávný, protože se jedná o výsledek hospodaření a naložení s ním je ve výhradní kompetenci pouze shromáždění vlastníků jednotek. Toto je jako povinnost ve vzorových stanovách a v ZoVB je uvedeno, že do působnosti shromáždění náleží schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření. Tudíž by se měl výsledek hospodaření objevit v novém účetním období na účtu „výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení“.

Není mnoho daňových povinností, ke kterým je SVJ povinno se zaregistrovat. Společenství se téměř nedotýkají majtkové daně, daň z přidané hodnoty a silniční daň. V praxi se můžeme setkat s tím, že SVJ je zaregistrováno k dani z příjmů právnických osob. Tato povinnost vyplývá nejčastěji z příjmů úroků na termínovaném vkladu, které jsou předmětem daně, ale SVJ může využít možnosti snížení základu daně podle §20 odst. 7 ZDP. Dále se můžeme setkat s tím, že SVJ má povinnost k registraci daně ze závislé činnosti a z funkčních požitků z důvodu, protože zaměstnává zaměstnance.

Praktickou část práce jsem rozdělila do dvou dílů, v prvním jsem aplikovala účetní předpisy do účetních postupů, kde jsem se setkala s řadou problémů, které jsem již výše zmínila. Druhý díl jsem sestavila z příkladu konkrétního SVJ za jedno účetní období, kde jsem se snažila o vytvoření jakéhosi vzoru či popisu celoročního chodu od A do Z účetní jednotky SVJ ve formě jednoduchého příkladu. Toto byl záměr mé bakalářské práce. Přínos ve své práci vidím v tom, že případný čtenář si utvoří základní obraz o účetní jednotce SVJ a zároveň by si sám mohl s danou problematikou poradit.

Seznam použitých zdrojů

Literatura

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

KOCOUREK, J., ČERMÁK, J. a PEŠTULKA, J. 2008. *Společenství vlastníků bytových jednotek.* 1. vydání. Praha : Eurounion, 2008. str. 368. ISBN 978-80-7317-073-8.

NEPLECHOVÁ, Marta a DUREC, Martin. 2011. *Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků jednotek od A do Z.* 1. vydání. Praha : Anag, 2011. str. 400. ISBN 978-80-7263-686-0.

NEPLECHOVÁ, Marta. 2003. *Společenství vlastníků jednotek.* 1. vydání. Praha : Bilance, 2003. str. 114. ISBN 80-86371-35-2.

NEPLECHOVÁ, Marta. 2009. *Účetnictví pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek od A do Z.* 5. vydání. Praha : Anag, 2009. str. 352. ISBN 978-80-7263-524-5.

RYNEŠ, Petr. 2010. *Podvojný účetnictví a účetní závěrka.* 10. vydání. Praha : Anag, 2010. str. 988. ISBN 978-80-7263-580-1.

SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. 2009. *Praktický rádce pro společenství vlastníků jednotek.* Praha : Verlag Dashöfer, 2009. str. 1452.

Vyhláška č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účet. jednotky, u kterých hlavním předmětem není podnikání.

Legislativa

Zákon č. 16/1993 Sb., o dani silniční ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytů (dále jen "zákon o vlastnictví bytů") ve znění pozdějších předpisů.

Elektronické zdroje

Právní rádce. [Online] <http://pravniradce.ihned.cz>.

<http://www.scmbd.cz/vnitrni-smernice-pro-vedeni-ucetnictvi-spolecenstvi>. [Online]

Seznam příloh

Příloha č. 1: Směrná účtová osnova VZOR D	67
Příloha č. 2: Vzorové vnitřní směrnice pro vedení účetnictví společenství vlastníků jednotek.....	69
Příloha č. 3: Příloha k účetní závěrce	73

Seznam tabulek

Tabulka č. 1: Příklady účetních souvztažností.....	34
Tabulka č. 2: Příklady souvztažností – náklady na opravy dle varianty a)	35
Tabulka č. 3: Příklady souvztažností – náklady na opravy dle varianty b)	35
Tabulka č. 4: Další příklady souvztažností – ostatní nákladové účty	36
Tabulka č. 5: Příklady souvztažností k přijatým zálohám	37
Tabulka č. 6: Příklady souvztažností k účtování úroků z bankovního účtu	38
Tabulka č. 7: Příklady souvztažností k účtování úroků z prodlení	38
Tabulka č. 8: Příklady souvztažností	39
Tabulka č. 9: Příklady souvztažností	40
Tabulka č. 10: Příklady souvztažností	40
Tabulka č. 11: Příklad souvztažností zaúčtování DPH.....	41
Tabulka č. 12: Příklady souvztažností DPH k faktuře za vyúčtování spotřebě plynu.....	42
Tabulka č. 13: Příklad vstupů a výstupů do daňového přiznání DPH	42
Tabulka č. 14: Příklad vstupů a výstupů do daňového přiznání DPH	43
Tabulka č. 15: Příklady souvztažností	45
Tabulka č. 16: Příklady souvztažností – stavební spoření uzavřené členy SVJ	46
Tabulka č. 17: Příklady souvztažností – stavební spoření uzavřené SVJ	46
Tabulka č. 18: Příklady souvztažností	46
Tabulka č. 19: Předpis souhrnných záloh za kalendářní rok 2010	49
Tabulka č. 20: účetní deník – účtování přijatých záloh za rok 2010	49
Tabulka č. 21: Vyúčtování služeb provedené v roce 2010 za rok 2009	50
Tabulka č. 22: Příklad souhrnného dokladu přeplatků a nedoplatků vyúčtování služeb v roce 2010.....	50
Tabulka č. 23: Příklad souvztažností z deníku při zaúčtování vyúčtování služeb.....	51

Tabulka č. 24: Účetní deník – zaúčtování faktur přijatých za rok 2010	52
Tabulka č. 25: Účetní deník – zaúčtování poskytnutých záloh	52
Tabulka č. 26: Účetní deník – zaúčtování úroků, bankovních poplatků.....	53
Tabulka č. 27: Účetní deník – zaúčtování mzdových nákladů	53
Tabulka č. 28: Náklady na výrobu tepla v roce 2010	53
Tabulka č. 29: Náklady na správu za rok 2010:	54
Tabulka č. 30: Účetní deník – příklady zúčtování nákladů na teplo a správu	54
Tabulka č. 31: účetní deník – zaúčtování odhadu spotřeby el. energie	54
Tabulka č. 32: Výsledek hospodaření za rok 2010:	55
Tabulka č. 33: Rozvaha	56
Tabulka č. 34: Vyúčtování fondu oprav	56
Tabulka č. 35: Čerpání z fondu oprav.....	57
Tabulka č. 36: Rozvaha (balance) v plném rozsahu.....	57
Tabulka č. 37: Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu ke dni 31. 12. 2010	58
Tabulka č. 38: Výpočet daňového základu	59

Seznam zkratk

DPH	Daň z přidané hodnoty
SVJ	Společenství vlastníků jednotek
FO	Fond oprav
MD	Strana účtu má dáti
D	Stran účtu dal
AE	Analytická evidence
ZDP	Zákon o dani z příjmů
ZoVB	Zákon o vlastnictví bytů
AU	Analytický účet

Přílohy

Příloha č. 1: Směrná účtová osnova VZOR D

Směrná účtová osnova
(dle vyhlášky č.504/2002Sb., ve znění pozdějších předpisů)

Účtová třída 0 – Dlouhodobý majetek	
1	Dlouhodobý nehmotný majetek
2	Dlouhodobý hmotný majetek odpisovaný
3	Dlouhodobý hmotný majetek neodpisovaný
4	Nedokončený dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek, pořízovaný dlouhodobý finanční majetek
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek
6	Dlouhodobý finanční majetek
7	Oprávky k dlouhodobému nehmotnému majetku
8	Oprávky k dlouhodobému hmotnému majetku
Účtová třída 1 – Zásoby	
11	Materiál
13	Zboží (pozn. SVJ nepoužije)
Účtová třída 2 – Finanční účty	
21	Peníze
22	Účty v bankách
23	Krátkodobé bankovní úvěry
24	Jiné krátkodobé finanční výpomoci
25	Krátkodobý finanční majetek
26	Převody mezi finančními účty
Účtová třída 3 – Zúčtovací vztahy	
31	Pohledávky
32	Závazky
33	Zúčtování se zaměstnanci a institucemi
34	Zúčtování daní, dotací a ostatní zúčtování
35	Pohledávky ke sdružení (pozn. SVJ nepoužije)
36	Závazky ke sdružením a závazky z upsaných nesplacených cenných papírů a vkladů (pozn. SVJ nepoužije)
37	Jiné pohledávky a závazky
38	Přechodné účty aktiv a pasiv
39	Opravná položka k zúčtovacím vztahům a vnitřní zúčtování
Účtová třída 4 – volná	
Účtová třída 5 – Náklady	
50	Spotřebované nákupy
51	Služby
52	Osobní náklady
53	Daně a poplatky
54	Ostatní náklady
55	Odpisy, prodaný majetek, tvorba rezerv a opravných položek
58	Poskytnuté příspěvky

Účtová třída 6 – Výnosy	
60	Tržby za vlastní výkony a za zboží
61	Změny stavu vnitroorganizačních zásob (pozn. SVJ nepoužije)
62	Aktivace
64	Ostatní výnosy
65	Tržby z prodeje majetku, zúčtování rezerv a opravných položek
68	Přijaté příspěvky
69	Provozní dotace
Účtová třída 7 a 8 (Účetní jednotky použijí účty účtové třídy 7 a 8 podle vnitřního předpisu)	
Účtová třída 9 – Vlastní jmění, fondy, výsledek hospodaření, rezervy, dlouhodobé úvěry a půjčky, závěrkové a podrozvahové účty	
90	Vlastní jmění
91	Fondy
92	Oceňovací rozdíly (pozn. SVJ nepoužije)
93	Výsledek hospodaření
94	Rezervy
95	Dlouhodobé bankovní úvěry a závazky
96	Závěrkové účty
97–99	Podrozvahové účty

Příloha č. 2: Vzorové vnitřní směrnice pro vedení účetnictví společenství vlastníků jednotek

Vzor vnitřní směrnice pro vedení účetnictví SVJ _____ vydaná dne _____

Obsah:

- 1. Účtový rozvrh**
- 2. Způsoby účtování**
- 3. Oběh účetních dokladů**
- 4. Podpisové vzory**
- 5. Účetní závěrka**
- 6. Inventarizace majetku a závazků**
- 7. Ostatní**

1. Účtový rozvrh

- vychází z účtové osnovy pro nevýdělečné organizace

SVJ – vlastní majetek

účtová tř. 0

vždy účtová tř. 2

211, 221, 261

vždy účtová. tř. 3

311, 314, 315, 321, 324, 325, 341, 342, 345, 346, 348, 379

Náklady

501, 511, 512, 518, 521, 538, 544, 546, 549, 591, 595

Výnosy

641, 643, 644, 648, 649, 691

fondy, výsledek hospodaření, dlouhodobé půjčky

911, 931, 932, 951, 955, 959

závěrkové účty

961, 962, 963

podrozvahové účty

972, 973, 974, 999

2. Způsoby účtování

- vychází z vyhl. č. 504/2002 Sb. a ze Sdělení MF č. j. 281/55 462/2002

- náklady spojené se správou účtuje SVJ na účtech 315 nebo na účtech 5. účtové třídy

- SVJ vybírá zálohy od vlastníků, předpis záloh účtuje na účet 324 a na konci účetního období tento účet zúčtovává s účty 315 nebo ve výši skutečných nákladů rozpouští účet 324 do výnosů na účet 602

- přeplatek vrací vlastníkově hotově nebo připisuje do dlouhodobé zálohy

- SVJ vybírá zálohy na služby od vlastníků, předpis účtuje na účet 324 a na konci účetního období tento účet zúčtovává s účty 315 a přeplatek (nedoplatek) vyrovnává po skončení zúčtovacího období s vlastníky

Oběh peněžních prostředků mezi správcem, SVJ a jednotlivými vlastníky lze řešit několika způsoby:

a) jednotliví vlastníci zasílají zálohy na účet SVJ a to s nimi provádí konečné vypořádání služeb i nákladů spojených se správou

b) jednotliví vlastníci zasílají zálohy na účet SVJ včetně záloh na služby a částku předpisu služeb SVJ zasílá na účet správce, vyúčtování služeb s vlastníky provádí správce

- další varianty (jak SVJ zachází s peněžními prostředky družstva, v případě, že v domě má družstvo ještě spoluvlastnický podíl)

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek (SVJ nevlastní majetek)

– ten je ve spoluvlastnictví jednotlivých členů, vede ho v podrozvaze nebo

– SVJ vlastní kancelář (hmotný majetek – vede ho na účtu 021), provádí účetní odpis

Drobný hmotný a nehmotný majetek

– SVJ ho nakupuje z dlouhodobé zálohy a v účetnictví ho vede na podrozvahovém účtu např. 973 (majetek je ve spoluvlastnictví jednotlivých členů)

- SVJ zřizuje fond ze zisku účet 911

jeho tvorba a čerpání je v souladu se statutem fondu nebo

- zřizuje účet 901 – vlastní jmění

jeho tvorba a čerpání je v souladu se stanovami

3. Oběh a přezkušování účetních záznamů

- faktury přijaté od správce (přefakturace nákladů spojených se správou)

účetní, technik po stránce formální správnosti, pověřený člen výboru SVJ

termín: 1x měsíčně

-faktury přijaté od jiného dodavatele

účetní, technik po stránce formální správnosti, pověřený člen výboru SVJ

termín: 1 x měsíčně

- objednávky stavebních prací

předseda výboru SVJ, pověřený člen SVJ

termín: před započítáním akce

- faktury vydané SVJ (za družstevní byty, pronájem NP a další)

účetní SVJ, pověřený člen výboru, technik

termín: před odesláním faktury

- výpisy z účtu – účetní SVJ (kopie zasílá SVJ 1 x měsíčně)

- pokladní doklady

účetní SVJ, pověřený člen výboru SVJ, předseda SVJ

termín: 1 x měsíčně

- výběr z běžného účtu
pověřený člen výboru, předseda SVJ
termín: před uskutečněním výběru
- výběr hotovosti z pokladny SVJ
pokladní správce, pověřený člen výboru SVJ
termín: před uskutečněním výběru
- příkaz k úhradě
předseda výboru, pověřený člen
termín: 1x týdně
- úrokový výměr úroku z prodlení
předseda výboru SVJ, účetní SVJ
termín: po vystavení výměru
- odměny členů statutárních orgánů
předseda výboru SVJ, účetní SVJ, rozhodnutí členské schůze
termín: před výplatou
- mzdy zaměstnanců SVJ
účetní, předseda SVJ
termín: před uskutečněním práce
- odvody daní do SR
předseda výboru, účetní, pověřený člen výboru
termín: před podáním daň. přiznání
- účetní závěrka a daňové přiznání
účetní SVJ, předseda výboru SVJ
termín: po ukončení účetního období
- úvěrová smlouva
předseda výboru SVJ, člen výboru SVJ
termín: na vědomí účetní ihned po podpisu
- smlouva o stavebním spoření
předseda výboru SVJ, člen výboru SVJ
termín: na vědomí účetní ihned po podpisu

4. Podpisové vzory

- a) osob oprávněných disponovat peněžními prostředky SVJ
- b) členů SVJ odpovědných za další činnosti
- c) odpovědných za správu domu a účetnictví

5. Účetní závěrka

- rozvaha, výkaz zisků a ztrát, příloha
- rozvaha – výkaz dle vyhl. č. 504/2002 Sb.
- výkaz zisků a ztráty – výkaz dle vyhl. č. 504/2002 Sb.
- příloha k účetní závěrce dle vyhl. č. 504/2002 Sb.

6. Inventarizace majetku a dokladů

- povinnost daná zákonem § 29 a § 30 zák. č. 563/91 Sb. o účetnictví
- dokladová
- majetku

7. Ostatní

- dohoda o použití úroků z BÚ
- dohoda o stanovení hranice pro začlenění majetku SVJ do hmotného nebo nehmotného
- dohoda o rozdělení výnosů z pronájmu nebytového prostoru, úroků z termínovaného vkladu aj.
- dohoda o finančním vypořádání přeplatků a nedoplatků na správu
- dohoda o řešení spoluvlastnických podílů na majetku SVJ u vlastníků, kteří odstupují
- dohoda o tvorbě a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy
- dohoda o předepisování úroků z prodlení vlastníkům
- dohoda o úvěrech právnické osobě
- dohoda o stavebním spoření

Formální náležitosti vnitropodnikové směrnice

- vypracoval: ekonom SBD Mír _____ podpis
- schválil: předseda výboru SVJ _____ podpis

místopředseda výboru _____ podpis

platnost od _____

podpisy oprávněných osob

za správce za SVJ

Příloha č. 3: Příloha k účetní závěrce

Společenství domu Praha 9, Kuželova 8

Kuželova 8, PSČ: 199 00, IČ: 26813665

Usnesení ze shromáždění Společenství domu Kuželova 8, které se konalo dne _____

A. Shromáždění schvaluje účetní závěrku za rok 2010. Závěrka obsahuje tyto nejdůležitější údaje:

	Rok 2009	Rok 2010
1. Stav finančních prostředků na účtech Společenství	779 955,64	957 308,00
2. Stav pokladny	34 850,00	20 850,00
3. Konečná výše Fondu oprav	836046,00	966 007,00
4. Celkový předpis – zálohy od vlastníků – mimo FO	304 824,00	274 824,00
5. Předpis do Fondu oprav	175059,00	175 059,00
6. Čerpání z Fondu oprav	21 590,00	22 000,00
7. Výše dluhů vlastníků celkem	4899,00	10 485,00
8. Celkově faktur nezaplacených k 31. 12. 2010	18 423,00	6 600,00
Celková výše přijatých faktur	215 475,60	255 764,00

B. V souvislosti se schválením účetní závěrky za rok 2010 se shromáždění rozhodlo:

Převést hospodářský výsledek r. 2010 ve výši +6 242,-Kč _____