

Specifika účetní evidence společenství vlastníků jednotek a bytových družstev

Bakalářská práce

Vedoucí práce:

Ing. Milena Otavová, Ph.D.

Petra Manová

Brno 2017

Poděkování

Velmi ráda bych tímto způsobem poděkovala paní Ing. Mileně Otavové, Ph.D., za odborné vedení, vstřícnost, cenné rady a čas, který mi byla ochotna věnovat na všech konzultacích.

Velké díky patří také mé rodině, která mi poskytla vhodné zázemí po celou dobu mého studia.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto práci: **Specifika účetní evidence společenství vlastníků jednotek a bytových družstev**

vypracoval/a samostatně a veškeré použité prameny a informace jsou uvedeny v seznamu použité literatury. Souhlasím, aby moje práce byla zveřejněna v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s platnou *Směrnicí o zveřejňování vysokoškolských závěrečných prací*.

Jsem si vědom/a, že se na moji práci vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., autorský zákon, a že Mendelova univerzita v Brně má právo na uzavření licenční smlouvy a užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 Autorského zákona.

Dále se zavazuji, že před sepsáním licenční smlouvy o využití díla jinou osobou (subjektem) si vyžádám písemné stanovisko univerzity o tom, že předmetná licenční smlouva není v rozporu s oprávněnými zájmy univerzity, a zavazuji se uhradit případný příspěvek na úhradu nákladů spojených se vznikem díla, a to až do jejich skutečné výše.

V Brně dne 21. května 2017

Abstract

Manová, P. Accounting specifics of the units owners associations and housing cooperative. Bachelor thesis. Brno: Mendel University in Brno, 2017.

This bachelor thesis deals with the accounting specific of the association of unit owners and housing cooperatives. The theoretical part describes the juristic, accounting and tax aspects of both legal forms. These main changes resulting from law no. 89/2012 coll. civil code were compared and described. The practical part analyzed the repairs fund in individual owners associations, its amount and possible changes. The gathered information gave us proposal of the appropriate amount of repairs fund. Further, analyses of the internal accounting directive were performed. In view of the specific accounting features, a general internal accounting directive has been proposed for the units owners, whereas in most cases they do not have these directives.

Keywords

Unit owners associations, housing cooperative, accounting, repairs fund, internal accounting directive

Abstrakt

Manová, P. Účetní specifika společenství vlastníků jednotek a bytových družstev. Bakalářská práce. Brno: Mendelova univerzita v Brně, 2017.

Bakalářská práce se zabývá účetními specifiky společenství vlastníků jednotek a bytových družstev. V teoretické části byly popsány právní, účetní a daňové náležitosti obou právnických forem. Byly navzájem komparovány a popsány hlavní změny plynoucí ze zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník. V praktické části byl analyzován fond oprav v jednotlivých společenstvích, jeho výše a příčiny jeho případných změn. Ze zjištěných informací byla navržena jeho adekvátní výše. Dále byly analyzovány vnitřní účetní směrnice společenství. Vzhledem k daným účetním specifikům byla navržena obecná vnitřní účetní směrnice pro společenství vlastníků jednotek, vzhledem k tomu, že jimi ve většině případů společenství nedisponují.

Klíčová slova

Společenství vlastníků jednotek, bytová družstva, účetnictví, fond oprav, vnitřní účetní směrnice

Obsah

1	Úvod	12
2	Cíl práce a metodika	13
2.1	Cíl práce.....	13
2.2	Metodika.....	13
3	Literární přehled	15
3.1	Společenství vlastníků jednotek.....	15
3.1.1	Založení a vznik společenství.....	15
3.1.2	Orgány společenství.....	16
3.1.3	Zánik společenství	17
3.2	Bytová družstva	18
3.2.1	Založení a vznik bytového družstva.....	18
3.2.2	Orgány bytového družstva	19
3.2.3	Zánik bytového družstva.....	20
3.3	Účetní režim společenství vlastníků jednotek a bytového družstva	20
3.3.1	Účetní předpisy	20
3.3.2	Vnitřní předpisy.....	21
3.4	Princip účtování u společenství vlastníků jednotek.....	22
3.4.1	Zásady hospodaření společenství.....	23
3.4.2	Náklady na správu společenství vlastníků	23
3.4.3	Výnosy společenství vlastníků	25
3.5	Princip účtování u bytových družstev.....	30
3.5.1	Hospodaření bytových družstev	30
3.5.2	Náklady bytových družstev.....	30
3.5.3	Výnosy bytových družstev.....	32
3.6	Daňový režim společenství vlastníků jednotek a bytových družstev.....	33
3.6.1	Registrace daňového subjektu k dani z příjmů	33
3.6.2	Daň z příjmů fyzických osob	33

3.6.3	Daň z příjmů právnických osob	34
3.6.4	Daň z nemovitých věcí.....	35
3.6.5	Silniční daň.....	36
3.6.6	Daň z přidané hodnoty (DPH)	36
3.7	Společenství vlastníků v bytovém družstvu.....	37
3.8	Základní změny nového občanského zákoníku s účinností od 1. 1. 2014.	37
3.8.1	Společenství vlastníků jednotek.....	37
3.8.2	Bytová družstva	38
4	Praktická část	39
4.1	Stavební a bytové družstvo Valašské Meziříčí	39
4.1.1	Stavební a bytové družstvo jako správce společenství vlastníků jednotek.....	39
4.2	Fond oprav	41
4.2.1	Změny výše fondu oprav v letech 2013 – 2016	41
4.2.2	Změny výše sazeb příspěvků do fondu oprav v letech 2013–2016....	43
4.2.3	Komparace změn fondu oprav jednotlivých let.....	44
4.2.4	Související faktory ovlivňující výši sazby příspěvku do fondu oprav	45
4.2.5	Fond oprav a jeho adekvátní výše.....	48
4.3	Vnitřní účetní směrnice.....	49
4.3.1	Vnitřní účetní směrnice v daných společenstvích	50
5	Diskuze	55
6	Závěr	57
7	Literatura	59
8	Seznam obrázků	62
9	Seznam tabulek	63

Seznam použitých zkratek

BD	Bytová družstva
BDVM	Stavební bytové družstvo Valašské Meziříčí
ČR	Česká republika
FO	Fond oprav
NOZ	Nový občanský zákoník
SVJ	Společenství vlastníků jednotek
ZÚ	Zákon o účetnictví
ZVB	Zákon o vlastnictví bytu
ZOK	Zákon o obchodních korporacích
ZDP	Zákon o dani z příjmů
ZDPH	Zákon o dani z přidané hodnoty

1 Úvod

Na účetní problematiku bytového spoluvlastnictví v České republice se upírá stále větší pozornost a v posledních letech se ho dotkly výrazné změny. Jedním z hlavních důvodů bude zřejmě fakt, že v České republice bydlí až 53 % obyvatel v bytech a jejich počet každým rokem narůstá, především v posledních dvou desetiletích. Nevyvratitelnou roli v tom má tzv. privatizace obecních bytových domů. Šlo o proces, kdy se obce zbavovaly nájemních domů a nabízely je k odkupu právnických osobám – bytovým družstvům. Občané si byty buď pronajímají, mají je ve svém osobním vlastnictví nebo bydlí v bytech družstevních. Ve všech těchto případech patří buď do společenství vlastníků jednotek, nebo do bytového družstva. Patří tedy do organizací, které mají své specifické účetnictví, jež je upravováno neustále se měnícími zákony a vyhláškami.

Mezi hlavní rozdíly bytového družstva a společenství vlastníků jednotek patří vlastnictví bytů, kterými disponují. Bytové družstvo, jakožto právnická osoba je vlastníkem všech bytů a ty pronajímá jednotlivým družstevníkům. Naopak společenství vlastníků jednotek je založeno čistě jen za účelem správy domu. Jednotliví společníci jsou vlastníci jednotlivých bytů v daném domě.

Jak již bylo řečeno, obě organizace mají své specifické zákony a vyhlášky, kterými se musí řídit. Bytové družstvo je upravováno především v obchodním zákoníku. Společenství vlastníků jednotek řeší zákon o vlastnictví bytu z roku 1994. Nejpodstatnější novelizace proběhla v roce 2000, kdy byl přijat zákon č. 103/2000 Sb. s nímž SVJ získalo právní subjektivitu. Dalším zásadním rozdílem je vedení účetnictví podle účetních předpisů, k němuž jsou povinny všechny bytové družstva, jakožto účastníci podnikatelské sféry. Naopak SVJ nejsou zakládány pro podnikání, proto se řídí zákonem č. 451/2001 Sb. (novela zákona o vlastnictví bytu) o účetních předpisech pro účetní jednotky, které nemají jako hlavní činnost podnikání.

Společenství vlastníků jednotek, jakožto právnická osoba je povinna vést účetnictví a to ode dne vzniku do dne jejího zániku. Má možnost vést účetnictví ve zjednodušené formě, což ale není nejvhodnější a tedy není ani doporučováno. Hlavním důvodem je bezpodmínečné podrobné vedení evidence záloh vlastníků a nákladů spojených se správou domu, což v zjednodušené formě účetnictví nelze. SVJ mají možnost pověření vedení účetnictví jinou osobu, která na to má živnost. Bytová družstva jsou nucena vést podrobnou účetní evidenci.

Tato práce se bude zabývat právě těmito specifickými účetními operacemi a změnami v zákoně, které je ovlivňují. Konkrétně změnami s Novým občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., platným od 1. 1. 2014. Zvláštní důraz bude kladem na fond oprav a jeho výši vzhledem k měnícím se makroekonomickým ukazatelům.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Hlavním výstupem bakalářské práce bude navrhnout vnitřní účetní směrnici, která bude moci být v praxi obecně využívána. Především pro společenství vlastníků jednotek, které využívají stejný systém vedení účetnictví jako společenství, se kterými bylo na bakalářské práci spolupracováno. Jedná se tedy o Stavební a bytové družstvo Valašské Meziříčí, které má ve své správě 120 SVJ v okrese Vsetín.

Aby byla účetní směrnice správně navržena, jako dílčí cíl bude provedena komparace obou těchto forem účetních jednotek, jejich společné znaky a naopak odlišnosti, jak z pohledu právní úpravy, tak účetního a daňového režimu.

Pomocná analýza bude probíhat také na fondu oprav, který je v obou organizacích velmi důležitý a bude zjišťováno, do jaké míry koresponduje s měnícím se makroekonomickým ukazatelem v čase, s inflací. Do analýzy fondu oprav budou zahrnuty i údaje o stáří jednotlivých budov. Na základě těchto informací a analýz bude navrhnut jeho ideální výše.

2.2 Metodika

Při stále zvyšující se problematice bydlení a narůstání počtu bytových družstev, popřípadě společenství vlastníků jednotek je velice důležité upozornit na hlavní specifika týkající se účetní evidence obou forem účetních jednotek. Na začátku práce bude popsán účetní a daňový režim jak SVJ, tak bytového družstva a budou popsány i jejich právní úpravy. Informace budou čerpány s odborné literatury a platných právních předpisů.

V bakalářské práci byla využita především analýza dat, jak účetních a daňových režimů obou forem účetních jednotek, tak jejich právní úpravy. U účetních režimů byly s pomocí odborné literatury a získaných dat vytvořeny jednotlivé kapitoly, které se zabývají specifickými účetními operacemi. V rámci daňového režimu byly popsány daně, se kterými se SVJ a bytové družstva mohou setkat, a jaké je jejich využití. Vzhledem k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, účinnému k 1. 1. 2014 byly také popsány a vysvětleny jednotlivé změny týkající se úpravy SVJ a bytových družstev. Byly uvedeny vhodné doporučení pro správné vedení účetní evidence a efektivní hospodaření těchto organizací. Dále byla provedena komparace těchto účetních jednotek. Byly popsány jejich hlavní rozdíly, výhody a nevýhody jednotlivých právnických forem.

V praktické části byla provedena analýza nájemného placeného jednotlivými společenstvími bytovému družstvu dle platných vnitřních směrnic a stanovených smluv o zajišťování a vedení účetnictví. Byla zkoumána výše nájemného a jeho jednotlivé změny. K tomu posloužily přehledy nájemného za jednotlivé domy (resp. SVJ) v průběhu let 2013–2016.

Byl analyzován fond oprav za pomoci poskytnutých výkazů o dlouhodobých zálohách jednotlivých společenství pod správou SBVM. Tyto fondy společenství byly zkoumány také za období 2013–2016. Jednotlivé fondy oprav byly meziročně komparovány a důvody těchto změn vysvětleny. Byla analyzována také možná změna výše fondu oprav vzhledem k měnící se inflaci. Za pomoci získaných prohlášení vlastníků, ze kterých bylo zjišťováno stáří jednotlivých budov patřící SVJ, byla analyzována možná souvislost výše fondu a stáří budovy.

Jednotlivé údaje o interních směrnících, účetních výkazech a stanovách všech společenství vlastníků jednotek ve správě SBVM byly čerpány z internetového zdroje Justice.cz. Zvláštní pohled byl zaměřen na jejich vnitřní předpisy. Jelikož v bytových družstvech jsou jejich interní účetní předpisy stanoveny, bylo zjišťováno, jak se jimi řídí a v případě chyb či nesrovnalostí vysvětleny a upraveny. U společenství vlastníků není interní předpis účtování stanoven, proto bylo u jednotlivých právnických osob zjišťováno, jestli jimi vůbec disponují a do jaké míry je využívají. S pomocí indukce těchto dat, tedy porovnávání a zkoumání jednotlivých směrnic každého společenství zvlášť, byla navržena vhodná, obecně využitelná vnitřní účetní směrnice na správné vedení účetnictví těchto organizací.

3 Literární přehled

3.1 Společenství vlastníků jednotek

„Společenství vlastníků jednotek ‚dále jen společenství‘ je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu.“ (Holejšovský et al. 2008, s. 59). Po splnění všech zákonných podmínek vzniká samostatné Společenství vlastníků jednotek. Důležitou informací představuje fakt, že společenství není podnikatelem a tím pádem jeho činností není podnikání. Hlavním a jediným účelem vzniku společenství je správa společných částí domu. Společenství umožňuje komunikaci mnoha osob s jedinou – právnickou osobou. Což zajišťuje kvalitnější domluvu spojenou se správou, provozem a opravami společných částí domu. Společníkem společenství se stává osoba, která disponuje vlastnictvím jednotky a její členství zaniká, pokud zanikne i samotné vlastnictví jednotky. (Holejšovský et al. 2008)

Jak již bylo řečeno, činností společenství není podnikání, nic na tom nemění ani fakt, že ve smyslu daňových předpisů od 1. 1. 2014 již společenství vlastníků jednotek není bráno jako veřejně prospěšná společnost (jako „nezisková organizace“). Můžeme se tedy zaměřit na účetní předpisy vztahující se na společenství vlastníků a to především zákon o účetnictví, vyhláška č. 504/2002 Sb. a v neposlední řadě české účetní standardy č. 401 až 414. (Nepřechová, 2014)

3.1.1 Založení a vznik společenství

Před novým občanským zákoníkem vznikaly společenství vlastníků jednotek ex lege, tedy pokud nastaly zákonem stanovené podmínky. Samotný zápis do rejstříku společenství měl již jen deklaratorní účinek. Vznik společenství byl dán ze zákona, ale existoval i tzv. odložený vznik společenství stavebních lidových družstev a lidových bytových družstev dle ustanovení § 9 odst. 4 ZOVb.

Od 1. 1. 2014 společenství vlastníků jednotek již nadále nevzniká ex lege, ale nejdříve musí být založeno a až poté vzniká zápisem do rejstříku společenství vlastníků jednotek. (Sýkorová, 2015)

Založení

Dle § 125 odst. 1 NOZ se za založení společenství považuje přijetí stanov. Schválené stanovy mohou být buď součástí smlouvy o výstavbě podle § 1170 odst. 2 písm. d) NOZ, součástí prohlášení podle § 1166 odst. 2 NOZ, nebo schválené všemi vlastníky jednotek v domě podle § 1200 odst. 1 in fine NOZ, anebo schválením stanov nadpoloviční většinou hlasů vlastníků jednotek přítomných na shromáždění, kde je doposud správcem bytové družstvo a to podle § 24 odst. 3 zákona č. 311/2013 Sb. Nejčastěji využívanými způsoby založení jsou potom první dva zmíněné, tedy přijetí stanov v prohlášení a ve smlouvě o výstavbě (tzv. developerské výstavbě). (Durec, 2017)

Vznik

Společenství vzniká dnem zápisu do rejstříku společenství vlastníků jednotek podle § 1204 NOZ. Platí zde konstitutivní charakter zápisu, pokud tedy k zápisu do rejstříku nikdy nedojde, společenství také nemůže nikdy vzniknout. Všichni členové výboru nebo předseda podávají návrh na zápis do tohoto rejstříku vždy neodkladně. Pokud tak neučiní do 15 dnů ode dne vzniku této povinnosti, může daný návrh podat každý, kdo doloží právní zájem. Společenství vlastníků jednotek se tedy stává právní osobností ode dne zápisu do tohoto rejstříku. (Sýkorová, 2015)

3.1.2 Orgány společenství

Podle § 1200 odst. 2 NOZ musí být u každého orgánu společenství určen ve stanovách název orgánu, jeho působnost, počet jeho členů, funkční období členů, způsob svolávání daného orgánu, jednání a usnášeníschopnost. Povinnými orgány jsou shromáždění a výbor. Nepovinným orgánem společenství je i nadále kontrolní komise, která se volí a v tom případě musí být uvedena ve stanovách společenství. Pokud ve stanovách uvedena není, nelze ji tedy volit. (Čáp, 2013)

Nejvyšším orgánem společnosti je shromáždění vlastníků bytů a statutárním orgánem může být orgán kolektivní nebo jednočlenný. Pokud si zvolí kolektivní orgán, je jím ponechán výbor. Naopak pokud je zvolen jednočlenný statutární orgán, volí se předseda společenství vlastníků jednotek. Podle nového občanského zákoníku od 1. 1. 2014 se předseda určuje ve stanovách společenství. Jelikož hlavním účelem vzniku SVJ je správa společných prostor a každý člen výboru jedná samostatně (neurčí-li stanovy jinak), musí se každý člen společenství chovat s péčí řádného hospodáře, pokud tomu tak nebude, může být po něm vymáhána náhrada vzniklé škody. Všichni vlastníci jednotek, jako členové společenství ručí za závazky společenství a to v poměru svého spoluvlastnického podílu na společných částech domu. (Sýkorová, 2015)

Shromáždění

Shromáždění jako nejvyšší orgán SVJ je povinen svolávat výbor a to minimálně jedenkrát ročně. Správce na tomto shromáždění předkládá zprávu o své činnosti (finanční hospodaření, stav společných částí domu a jiné činnosti správce) a koná se vždy ke konci prvního kalendářního čtvrtletí následujícího roku. (Čáp, 2011) Shromáždění tvoří vlastníci jednotek a všichni mají stejné právo se ho zúčastnit. Proto musí být řádně svoláno a to statutárním orgánem společenství (výborem) na základě vlastního uvážení nebo na základě podnětu vlastníků jednotek. Shromáždění může být svoláno i kvalifikovanou většinou vlastníků jednotek (vlastníci, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů). (Kvítková a Vítková, 2015)

Aby bylo shromáždění usnášeníschopné, vyžaduje se nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků jednotek, až na případy kdy zákon stanovuje vyšší počet hlasů § 1206 odst. 2 věta druhá NOZ nebo kdy zákon vyžaduje souhlas všech vlastníků. Dle nového občanského zákoníku je možno rozhodovat také mimo zasedání shromáždění a to *per rollam*, což je upraveno v § 1210 až 1214 NOZ. V tomto případě se vyžaduje souhlas alespoň nadpoloviční většiny všech vlastníků jedno-

tek, pokud zákon nestanovuje vyšší počet hlasů, či souhlas všech vlastníků jednotek. (Čáp, 2013)

Výbor

Podle § 1205 odst. 1 NOZ musí být ve stanovách společenství určeno, zda se volí jako statutární orgán výbor, který představuje kolektivní statutární orgán, nebo předseda SVJ. Stanovy již nemůžou nadále obsahovat ustanovení, že není-li výbor zvolen, přechází se ke zvolení pověřeného vlastníka. Délka funkčního období výboru není zákonem stanovena, avšak musí být zakotvena ve stanovách společenství. Nově také není určen počet členů výboru, před novým občanským zákoníkem byl stanovený počet 3 členů. Nyní daný počet nemá stanovenou minimální ani maximální hranici, avšak stanovy daného společenství musí tento počet výslovně určit podle § 1200 písm. d) NOZ.

Společenství vlastníků jednotek zastupuje předseda výboru a v jeho nepřítomnosti místopředseda, je-li jich víc, postupuje se podle pořadí při volbě těchto místopředsedů. Výboru či předsedovi, jako statutárnímu orgánu SVJ náleží veškerá působnost, kterou zákon a stanovy nesvěřují jinému orgánu. (Čáp, 2013)

Předseda společenství vlastníků jednotek

Je-li zvolen jednočlenný statutární orgán, stanovy SVJ určí předsedu společenství vlastníků jednotek, nikoliv pověřeného vlastníka, jak tomu bylo před novým občanským zákoníkem. Stanovy pak určují jeho působnost a délku jeho funkčního období. (Čáp, 2013)

Kontrolní komise

Dle Durce (2017) zřizování tohoto statutárního orgánu není povinné. Je-li ve stanovách společenství kontrolní orgán zřízen, musí být stanoveno, jedná-li se o individuální nebo kolektivní orgán. Jiným způsobem, než na základě stanov tento orgán být zřízen nemůže. Stanovy musí obsahovat označení orgánu, jeho působnost, počet jeho členů, jeho funkční období, způsob svolávání, jednání a usnášení. U kolektivního orgánu je stanoven minimální počet členů podle ustanovení NOZ o spolku a to na členy 3. Členství v kontrolní komisi není slučitelné se členstvím ve statutárním orgánu.

3.1.3 Zánik společenství

Pokud vlastníci jednotek již nadále nechtějí být spoluvlastníky jednotek, ale naopak spoluvlastníky budovy podle § 136 NOZ, uzavírá se dohoda o podílovém spoluvlastnictví budovy, namísto vlastnictví jednotek. Tato dohoda musí být napsána formou notářského zápisu. Toto spoluvlastnictví vzniká zápisem do katastru nemovitostí. Je-li vlastníkem všech jednotek jedna osoba, která již nechce být vlastníkem všech jednotek, ale jen budovy, musí vymezení jednotek zrušit. I tato změna se provádí formou notářského zápisu. Vlastnictví budovy vzniká zápisem do katastru nemovitostí. (Holejšovský et al. 2008)

Zrušit společenství jde hned z několika důvodů. Podle nového občanského zákoníku může být společenství vlastníků jednotek zrušeno se zánikem vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. Také pokud uplynula doba, na kterou bylo zřízeno právo stavby, jehož součástí daný bytový dům je. Další možností zrušení společenství je rozhodnutím vlastníků jednotlivých jednotek, pokud byly založeny dobrovolně nebo pokud porušili zákonné podmínky pro vznik a vedení společenství, tedy počet jednotek v daném bytovém domě klesl na méně než pět. Při zániku se řeší přechod práv a povinností a to univerzálním právním nástupnictvím všech vlastníků jednotek. Konkrétní SVJ zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků jednotek. (Sýkorová, 2015)

3.2 Bytová družstva

Bytová družstva jsou upravována právní úpravou obsaženou především v zákoně č. 90/2012 Sb., v zákoně o obchodních korporacích, zákoně č. 89/2012 Sb., obchodním zákoníku a stanovách vedených každým bytovým družstvem.

Stejně jako Společenství vlastníků jednotek nejde o činnost podnikání. Bytové družstvo je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Avšak může provozovat i jiné činnosti, které nijak neohrožují uspokojování bytových potřeb svých členů. Ve stanovách bytových družstev je přesně vymezena jejich činnost, což je především zajišťování správy vlastních bytů, správy domů ve vlastnictví nových bytových družstev a správy společenství vlastníků jednotek. Tyto činnosti jsou vedlejší a doplňkové a jejich rozsah je stanoven v zákoně. Podmínkou založení bytového družstva jsou nejméně 3 členové, bez ohledu na to, zda jsou to osoby fyzické či právnické. (Zdeněk, 2015)

Mezi bytovým družstvem – právnickou osobou jako pronajímatelem družstevního bytu a členy bytového družstva se uzavírá nájemní smlouva. Při tomto nájmu se postupuje podle občanského zákoníku upravujícího nájem bytu a nebytových prostor. (Nepřechová, 2016)

Bytová družstva si volí různé druhy názvů, které vystihují jejich činnost, pokud se zabývají i činností doplňkovou či vedlejší. Avšak zákon stanovuje, že název musí obsahovat označení „bytové družstvo“, aby bylo zřejmé, že se jedná o družstvo a ne jinou organizaci či firmu. (Křeček, 2016)

3.2.1 Založení a vznik bytového družstva

Jako první musí zájemci o založení družstva pověřit fyzickou osobu (svolavatele) k vypracování návrhu stanov. Založení družstva nevyžaduje sepsání společenské smlouvy. Aby bylo družstvo založeno, musí se konat ustavující schůze, na které se schvalují přihlášky jednotlivých zájemců o založení družstva.

Základními činnostmi, kterými se ustavující schůze zabývá, jsou:

- přijímání stanov družstva
- zvolení členů orgánů družstva (představenstvo a kontrolní komise)
- schvalování způsobu splnění základního členského vkladu, vstupního kapitálu.

Ve stanovách může být zakotvena podmínka pracovního poměru člena družstva přihlašujícího se k členství v bytovém družstvu. Členství poté vzniká dnem vzniku pracovního poměru s danou fyzickou osobou.

Zákon ukládá družstvu povinnost zřídit informační desku, která může být v sídle družstva nebo na internetových stránkách družstva. V obou případech musí být přístupná členům družstva každý pracovní den v běžnou pracovní dobu.

Družstvo vzniká zápisem do obchodního rejstříku na návrh všech členů představenstva nebo předsedy družstva. Všichni členové představenstva musí návrh na zápis do obchodního rejstříku stvrdit úředně ověřenými podpisy. Mohou však také k vypracování a podání návrhu zmocnit jiné osoby, například advokáty, i v tomto případě musí být pravost podpisů společníků na plné moci úředně ověřena. (Businessinfo, © 1997-2016)

3.2.2 Orgány bytového družstva

Všechny orgány bytového družstva jsou voleny členskou schůzí. Členové družstva jsou voleni a odvoláváni valnou hromadou. V České republice je také dáno funkční období, podle kterého mohou být členové orgánů ve své funkci maximálně 5 let, avšak po vzniku družstva je toto funkční období zkráceno na 3 roky. Každý člen má právo na 1 hlas a to bez ohledu na počet podílů, které vlastní. Pokud to samy stanovy dovolí, je možno členům družstva připsat více hlasů, tento počet ale nesmí přesáhnout číslo 5. Počet hlasů se odvíjí podle účasti člena na družstevní činnosti v jiné formě než účasti kapitálové. Pokud má družstvo méně než 50 členů, je možné ve stanovách určit jako zastupující orgán členskou schůzi místo představenstva a kontrolní komise. V takovém případě by statutárním orgánem byl předseda. (Čáp et al. 2016)

Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze, která musí být svolávána minimálně jedenkrát za rok. Mezi hlavní působnosti členské schůze patří měnění stanov, volby a odvolávání členů představenstva a kontrolní komise, schvalování účetní uzávěrky, rozhodování o rozdělení zisku či úhradě ztráty. Dále rozhoduje o změnách základního kapitálu nebo o zrušení či přeměně družstva.

Členové družstva jsou voleni do představenstva, které se může skládat z jednoho nebo více členů. Ze svého středu poté volí předsedu, popřípadě místopředsedu, který ho zastupuje v jeho nepřítomnosti. Tento orgán plní všechny činnosti družstva a rozhoduje o záležitostech, které nemají na starosti jiné orgány družstva.

Kontrolní komise je fakultativním orgánem voleným z řad členů družstva. Daný člen však nesmí být členem představenstva ani zaměstnancem družstva. Kontrolní komise má nejméně 3 členy a schází se nejméně jedenkrát za 3 měsíce, většinou ale dle potřeb družstva. Její hlavní činností je kontrola všech činností družstva. Je nezávislá na ostatních orgánech družstva, podléhá pouze členské schůzi. (Čáp et al. 2016)

3.2.3 Zánik bytového družstva

Dle § 756 ZOK se podíl na likvidačním zůstatku člena odvíjí od splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu a je vyplácen v peněžní formě. Nastane-li situace, kdy není možné uspokojit potřeby všech členů, uspokojí se poměrově. Pokud po uspokojení potřeb všech členů na podíl na likvidačním zůstatku zůstanou volné prostředky, rozdělí se mezi členy rovným dílem, není-li stanoveno jinak. (Novotný et al. 2016)

Pokud soud nařizuje likvidaci bytového družstva, může tak učinit pouze ze dvou důvodů:

- bytové družstvo porušuje závažným způsobem ustanovení § 757 ZOK o hospodaření se svým majetkem
- bytové družstvo provozuje činnost, která je v rozporu s § 727. (Křeček, 2016)

3.3 Účetní režim společenství vlastníků jednotek a bytového družstva

Stejně jako společenství vlastníků je i bytové družstvo právnickou osobou, proto obě tyto právnické formy jsou ve smyslu zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších předpisů, účetní jednotkou (§ 1 odst. 2 písm. a) ZÚ). Tento zákon stanovuje pro SVJ a bytová družstva předmět, rozsah a způsob vedení účetnictví, které se na ně vztahuje. Společenství vlastníků jednotek má vzhledem k tomuto zákonu velké výhrady, hlavně z hlediska finanční náročnosti této práce. Nejideálnější stav pro SVJ je vedení účetnictví vlastními silami, což se bohužel v praxi moc nevyužívá. Většinou je vedení účetnictví předáno odborné firmě nebo fyzické osobě vlastníci oprávnění k této činnosti ve smyslu živnostenského zákona. Při využívání externího vedení účetnictví musí být o tomto rozhodnutí sepsána smlouva. V praxi se využívá převážně smlouva innominátní (nepojmenovaná) nebo tzv. smíšená smlouva. (Holejšovský et al. 2008)

3.3.1 Účetní předpisy

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

Společenství vlastníků jednotek i bytová družstva jsou právnickou osobou mající sídlo na území České republiky, proto se na ně vztahuje zákon o účetnictví, který musí vést v plném rozsahu. Zákon umožňuje společenství vlastníků jednotek vést účetnictví ve zjednodušeném rozsahu, ten se však neuplatňuje. V první části (§ 1 až § 8) upravuje tento zákon předmět účetnictví, vymezení jednotek a principy účetnictví. V druhé části (§ 9 až § 17) upravuje rozsah vedení účetnictví, účetní doklady a jejich náležitosti, účetní zápisy a účetní knihy. Tento zákon je rozdělen na sedm částí, v němž každá definuje hlavní činnosti účetnictví. (Pelikánová, 2016)

Obě právnické formy musí účtovat o stavu a pohybu majetku a jiných aktiv, závazků včetně dluhů a jiných pasiv. Dále také o nákladech a výnosech a o výsledku hospodaření. Základem je respektování věcné a časové souvislosti daných operací. Od 1. 1. 2016 novel ZÚ můžeme rozlišit 4 kategorie účetních jednotek:

- Mikro účetní jednotku (Jednotka k rozvahovému dni nepřekračuje alespoň 2 z uvedených hodnot – aktiva celkem 9 000 000 Kč, roční úhrn čistého obratu 18 000 000 Kč a průměrný počet zaměstnanců v průběhu účetního období 10)
- Malou účetní jednotku (Jednotka k rozvahovému dni nepřekračuje alespoň 2 z uvedených hodnot – aktiva celkem 1 000 000 000 Kč, roční úhrn čistého obratu 200 000 000 Kč a průměrný počet zaměstnanců v průběhu účetního období 50).

Pokud účetní jednotky spadají do těchto dvou kategorií, mohou vést účetnictví zjednodušeného rozsahu. Jestliže tomu tak ale není, vedou účetnictví v rozsahu plném. Z praktických důvodů se však zjednodušený způsob vedení účetnictví nedoporučuje bytovým družstvům.

Vyhláška č. 504/2002 Sb.

Tento prováděcí předpis k zákonu o účetnictví č. 563/1991 Sb. stanovuje především uspořádání a označování účetních položek účetní závěrky, obsahové vymezení jejích položek, směrnou účtovou osnovu a některé účetní metody. Součástí vyhlášky je tedy uspořádání a označení položek rozvahy (bilance) a uspořádání a označení položek výkazu zisku a ztráty (výsledovka), tyto dokumenty jsou ve vyhlášce označeny jako přílohy. (Pelikánová, 2016)

České účetní standardy č. 401–414

České účetní standardy vydává Ministerstvo financí, hlavním důvodem je určitým způsobem sladit používání účetních metod účetními jednotkami a také, aby byla zajištěna vyšší míra srovnatelnosti účetních závěrek. Jak SVJ, tak bytová družstva se mohou od standardů odchýlit, avšak nesmí se odchýlit od věrného a poctivého obrazu předmětu účetnictví. Všechny odchylky musí být uvedeny a vysvětleny v účetní závěrce. (Nepřechová, 2016)

Standardy nejsou právním předpisem, ale pokud je účetní jednotka využívá, toto užívání je považováno za postup podle zákona a prováděcí vyhlášky. České účetní standardy využívají účetní jednotky, jejichž předmětem činnosti není podnikání a které účtují podle vyhlášky č. 504/2002 Sb. (Stejskal et al. 2012)

3.3.2 Vnitřní předpisy

Především společenství vlastníků jednotek musí při zakládání vydat základní vnitřní předpisy – stanovy, zřizovací listinu, smlouvu apod. Podle velikosti společenství se také navrhuje systém vnitřních předpisů. Základní zakládací dokumenty určují jejich počet, obsah, zaměření i způsob schválení. Pro úpravu organizace, hospodaření, vnitřního kontrolního systému apod. se využívá:

- organizační řád,
- jednací řád pro všechny orgány,
- volební pořádek,
- pravidla pro zpracování osobních údajů,
- pracovní řád atd.

3.4 Princip účtování u společenství vlastníků jednotek

Před novým občanským zákoníkem účinného od 1. 1. 2014 bylo problematičtější vyjádřit náklady a výnosy společenství. Tento problém byl vyvolán nejednoznačným ustanovením zákona o vlastnictví bytu, hlavně ve vztahu k charakteru činnosti společenství vlastníků, vlastnictví a spoluvlastnictví majetku členů společenství. Jednoznačnější postup účtování pro společenství nastal v okamžiku účinnosti již zmíněného zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. (Nepřechová, 2014)

Společenství vzniká ve dvou krocích, nejdříve je založeno schválením stanov a vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku – rejstříku společenství vlastníků. Od tohoto dne se stává účetní jednotkou a je povinna vést účetnictví (§ 4 ZÚ), tedy podvojný účetnictví. Jak již bylo dříve zmíněno, většina společenství jsou klasifikovány jako mikro účetní jednotky. Mohou tedy vést účetnictví ve zjednodušeném rozsahu (§ 13a ZOÚ), což vede k určitému zjednodušení administrativy.

Společenství vlastníků tedy může:

- Sestavovat účetní rozvahu do úrovně účtových skupin, pokud to právní předpisy nezakazují (např. daňové předpisy)
- Účtování v hlavní knize spojit s účtováním v deníku
- § 26 odst. 3 ZÚ týkající se rezerv a opravných položek nevyužívat, zde je výjimka na rezervy a opravné předpisy podle zvláštních předpisů
- Sestavit účetní závěrku ve zkráceném rozsahu.

V praxi se ale zjednodušený princip účtování nevyužívá, prakticky ani není akceptovatelný, hlavně z hlediska činnosti účetních jednotek a potřebě údajů pro rozhodování a řízení hospodaření společenství. (Nepřechová, 2016)

Dle Ryneše (2016) je-li využívána plná forma vedení účetnictví, je k účtování využíván účetní deník, hlavní kniha, kniha analytické evidence a kniha podrozvahových účtů. Účetní jednotka sestavuje soubor finančních výkazů, tedy účetní závěrku, k rozvahovému dni (tj. poslednímu dni účetního období). Účetní závěrka obsahuje rozvahu, výkaz zisku a ztráty a přílohy, jsou to pevně stanovené dokumenty, které vypovídají o hospodaření společnosti za dané období. Účetní závěrka se přikládá k daňovému přiznání a zasílá se do příslušného rejstříku. SVJ nemá zpravidla povinnost ověřování účetní závěrky auditorem. Tato povinnost nastává pouze v případě, překročí-li účetní jednotka k rozvahovému dni účetního období, za něž se závěrka ověřuje a předchází účetní období, alespoň 2 následující hodnoty:

1. aktiva celkem 40 000 000 Kč,
2. roční úhrn čistého obratu 80 000 000 Kč,
3. průměrný počet zaměstnanců v průběhu účetního období 50. (Durec, 2017)

Účetní závěrku rozdělujeme také na řádnou a mimořádnou. Řádná se sestavuje k poslednímu dni účetního období a naopak mimořádná závěrka se sestavuje k rozvahovému dni. Mezitimní závěrka je speciální účetní závěrkou sestavovanou v průběhu účetního období, tedy ne k rozvahovému dni. V tomto případě se účet-

ní knihy neuzavírají a inventarizace se provádí hlavně kvůli vyjádření ocenění majetku a závazků. (Pelikánová, 2016)

3.4.1 Zásady hospodaření společenství

Výsledek hospodaření SVJ představuje rozdíl mezi výnosy a náklady. Může tedy dojít k zisku či ztrátě. Cílem SVJ je dosahování vyrovnaného rozpočtu, tedy výsledku hospodaření 0. Může se ale stát, že k zmíněné ztrátě nebo zisku dojde. V tom případě musí být ve stanovách zakotveno, jakým způsobem bude ztráta uhrazena nebo naopak jakým způsobem bude použitý zisk. O výsledku hospodaření rozhoduje shromáždění vlastníků.

Nejpoužívanějším způsobem rozdělení zisku je převod do fondu (stanovy upravují způsob využití tohoto fondu), je možné ho také rozdělit mezi členy společenství (i tento způsob musí vycházet ze stanov společenství) a v neposlední řadě se zisk ponechává nerozdělený.

Pakliže jsou příspěvky na správu účtovány jako zálohové platby, nemůže se stát, že by společenství vznikla ztráta. Na konci účetního období vykáže jen nedoplatek z vyúčtování záloh, tedy pohledávek za vlastníky. Může se ale stát, že společenství ztrátu vykáže záměrně, tato situace nastává, když chce vyčerpat dříve vytvořené finanční zdroje (nerozdělený zisk z minulých let nebo fond z zisku). V tom případě část nákladů neuhradí, nevyužije zálohy od vlastníků vybrané na správu domu (příp. je vůbec nepředepíše). Poté stanovy určují, jak bude se ztrátou nakládáno. Většinou je hrazena z nerozděleného zisku minulých let, fondu ze zisku nebo je ztráta uhrazena členy společenství v poměru, jaký je stanoven ve stanovách. (Haráková, 2015)

3.4.2 Náklady na správu společenství vlastníků

Náklady na správu domu a pozemku ve společenství jsou definovány negativně – což znamená, že nejsou službami spojenými s užíváním jednotek. Hlavním důvodem je skutečnost, že SVJ může v rámci své právní osobnosti vykonávat jen činnosti spadající do kategorií nákladů na služby a na správu domu a pozemku. V souladu s ustanovením § 1180 NOZ musí všichni vlastníci jednotlivých bytů přispívat na náklady společenství. Proto se využívá hlavně zálohový způsob účtování u těchto organizací. Vzhledem ke všem těmto definicím se v souladu s účetními předpisy ustálily dva způsoby účtování. (Durec, 2017)

První způsob účtování je založen na účtování nákladů na opravy a udržování společných částí na vrub záloh na správu domu. Ostatní náklady, které můžeme označit také jako režijní, přímo související s činností společenství vlastníků jednotek jako organizace, účtujeme na vrub účtové třídy 5. Problémy technického zhodnocení se účtují také na vrub záloh na správu domu.

Druhý způsob účtování bere v úvahu „správu domu a pozemku“ jako povinnost společenství vlastníků, jako organizace, včetně povinnosti oprav a údržby, pak lze využít metodu účtování nákladů v nákladech společenství. Režijní náklady

poté účtujeme jako v prvním případě na vrub účtové třídy 5. Taktéž technické zhodnocení se účtuje na vrub záloh na správu domu, stejně jako v prvním případě.

U obou způsobů je nutno brát zřetel na přispívání vlastníků na správu domu, někdy se jedná o přispívání vzhledem k spoluvlastnickým podílům, jindy podle počtu jednotek. Může se také stát, že část společných prostor, je využíváno jen jedním ze spoluvlastníků, stanovuje se výše příspěvku podle rozměru prostoru, jeho povaze, umístění a rozsahu povinnosti vlastníka spravovat tuto část na vlastní náklady. (Čáp, 2014)

Tab. 1 Příklady účtování nákladů na správu domu a pozemku

Číslo	Účetní případ	MD	D
1.	Placené pojištění společných částí domu	549	221
2.	Předpis odměn členů výboru společenství	523	379
3.	Zdravotní a sociální pojištění (hrazené "zaměstnavatelem" za "zaměstnance")	524	336
4.	Úhrada bankovních poplatků z účtu	549	221
5.	Nákup kancelářských potřeb v hotovosti	501	211
6.	Nákup kolků v hotovosti (okamžitá spotřeba)	538	211
7.	Daň z příjmů právnických osob	591	341

Zdroj: Zákon č. 563/1991 Sb. o účetnictví

Náklady vlastní správní činnosti se rozdělují na vlastníky bytových jednotek ve společenství rovným dílem. Mezi tyto náklady řadíme:

- odměny pro osoby spravující dům nebo členů jejích orgánů,
- vedení účetnictví,
- všechny náklady spojené s bankovními účty, tedy náklady související se zřízením, vedením a zrušením těchto účtů,
- náklady na rozúčtování a vyúčtování spojené s užíváním jednotek,
- pořízení majetku pro vlastní správní činnost (např. počítač, software a jeho odpisy),
- náklady kanceláře spojené se správou domu (např. vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, poštovné),
- náklady na poskytování právních služeb související se správou domu a pozemku.

Způsob zaúčtování nákladů, které spotřebovávají jednotliví vlastníci, kdy společenství je zde pouze jako zajišťovatel dodání ze strany třetích osob, je zpravidla rozvahové, nikoli výsledkové jako u ostatních nákladů. V praxi se využívá účet 315 – Ostatní pohledávky, který se dále analyticky člení dle jednotlivých nákladů. Ostatní náklady na služby, jejichž nositelem je samotné společenství, se ale účtují standardně, tj. výsledkovým způsobem. (Durec, 2017)

Tab. 2 Příklady účtování nákladů spojených s užíváním jednotek

Číslo	Účetní případ	MD	D
1.	Vedení účetnictví	518	321
2.	Bankovní poplatky	549	221
3.	Hrubá výše mzdy uklízečky (DPP)	521	331
4.	Srážková daň (15 %)	331	342
5.	Výplata mzdy	331	221
6.	Odvod daně	342	221
7.	Faktura na vodné a stočné	315AE	321
8.	Faktura za odvoz komunálního odpadu	315AE	321
9.	Faktura na osvětlení společných částí domu	315AE	321
10.	Faktura za rozhlasové a televizní vysílání	315AE	321
11.	Úhrady faktur z bankovního účtu společenství	321	221

Zdroj: Durec (2017)

Poznámka: AE = analytická evidence

3.4.3 Výnosy společenství vlastníků

Před účinností nové právní úpravy z roku 2014 vyvolávaly předešlé právní úpravy rozpory, hlavně kvůli příjmům společenství vlastníků. Ty nebyly zcela definovány a vyvolávaly nejasnosti, které si někteří odborníci mohli vykládat různými způsoby. To se ale s novou právní úpravou zcela změnilo.

Hlavním zdrojem na úhradu nákladů společenství vlastníků tak zůstávají příspěvky uhrazené členy společenství. V § 1180 NOZ je zakotvena povinnost členů vytvářet zdroje na náklady společenství. Tato povinnost je stanovena i ve stanovách společenství, kde jsou uvedeny i členská práva a povinnosti vlastníků jednotek. V neposlední řadě obsahují i pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství. (Nepřechová, 2014)

Velký důraz se klade na význam rozpočtů a to nejen pro aktuální období, ale také do budoucna. Informace pro tvorbu rozpočtu na příští rok je účetnictví SVJ předcházejícího roku. Bere se zřetel na výši nákladů po odečtení předpokládaných jiných výnosů (úroky z účtů, dotace na úhrady úroků z úvěru nebo na financování oprav apod.). Podle toho se vypočítá částka, která je potřebná pro stanovení příspěvků na správu domu. Každé společenství vlastníků jednotek si volí strukturu rozpočtu podle svého uvážení. (Haráková, 2015)

Společenství musí brát zřetel na finančně náročné opravy a technické zhodnocení společných částí domu. Dle nového občanského zákoníku výše spoluvlastnického podílu není určujícím kritériem pro výši příspěvku. V úvahu se nově bere i povaha, rozmístění a umístění společné části výlučně užívané jen některým vlastníkem (např. balkon, terasa přístupná z bytu, lodžie) a vzhledem k povinnostem člena tyto části udržovat a opravovat. Shromáždění stanoví výši příspěvků, která by měla pokrýt finanční potřeby SVJ na běžný rok a také na roky

následující. Nejčastější forma platby příspěvků je úhrada pravidelnými měsíčními splátkami, shromáždění však může rozhodnout o jednorázovém příspěvku. Příspěvky jsou účtovány buď jako zálohové platby nebo jako pevné platby, oba způsoby jsou ale příjmem společenství a účtují se do výnosů SVJ. (Haráková, 2015)

Podle toho se rozděluje příspěvek vlastníků jednotek na dvě části:

- příspěvek na vlastní správu (účtován jako krátkodobá záloha na účtu 324),
- příspěvek na financování oprav, modernizace a technického zhodnocení společných částí domu (účtováno jako dlouhodobá záloha na účtu 955).

Příspěvky na správu domu a pozemku se zpravidla platí zálohovým způsobem. Tyto zálohy se dělí podle analytické evidence a také podle jednotlivých vlastníků až při jejich přijetí, nikoliv předepsání záloh.

Tab. 3 Příklady účtování záloh na správu domu a pozemku

Číslo	Účetní případ	MD	D
1.	Předpis zálohy na vedení účetnictví	311AE	324AE
2.	Předpis zálohy na odměny výboru/předsedy		
3.	Předpis zálohy na pojištění domu		
4.	Předpis zálohy na pravidelné drobné opravy a údržbu domu		
5.	Předpis zálohy za ostatní provozní náklady		
6.	Předpis záloh na zateplení pláště budovy	311AE	955AE
7.	Platba předepsaných záloh na správu domu a pozemku	221,211	311AE

Zdroj: Durec, 2017

Poznámka: AE = analytická evidence

Tyto dva druhy členění jsou využívány hlavně kvůli rozdělení na účelově nebo dlouhodobě vytvářené zdroje. V praxi si ale společenství vytváří účetně jen jeden druh zdrojů, který využívá na všechny náklady a výdaje a jeho konečný zůstatek převede na další rok. (Nepřechová, 2014)

Společenství vlastníků jednotek nemá jenom příjmy plynoucí z příspěvků jejich členů. I když se zdá, že jsou nejdůležitějšími a pokrývají největší část hrazených nákladů.

Příjmy z plnění spojených s užíváním jednotek

Obvyklou úhradou za tyto služby je zálohová platba, i když existují podmínky podle zákona č. 67/2013 Sb., podle kterých se upravuje poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor a ten připouští i paušální platbu.

Nejčastěji vystupuje SVJ jako zprostředkovatel, existují ale i případy, kdy služby zajišťuje samo. Jedná se například o výrobu tepla v domovní kotelně, úklid společných prostor zaměstnancem SVJ na základě dohody o pracovní činnosti. Ať už se jedná o zprostředkování nebo o samotné provedení služby, úhrady za ně

neovlivní výsledek hospodaření, bez ohledu na to, jestli jsou nebo nejsou zaúčtovány v účetnictví. (Haráková, 2015)

Finanční příjmy

Tyto příjmy jsou zpravidla zanedbatelné, představují především úroky z bankovních účtů. Všechny finanční prostředky na bankovních účtech, které jsou ve vlastnictví společenství, jsou majetkem SVJ a úroky z nich jsou tedy výnosem SVJ. (Haráková, 2015).

Durec (2017) mezi úroky z vkladů řadí veškeré úroky z vkladů na bankovních účtech, jak na běžných, tak na spořicí. Mimo to zde můžeme zařadit i úroky z jednorázových vkladů podle § 2680 OZ. Na základě dokumentace související s těmito úroky se v účetnictví společenství vlastníků účtuje pomocí účtu 644 – Výnosové úroky.

Sankce

Zde můžeme zařadit především úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek, tyto úroky jsou spjaté s platbami příspěvků na správu domu a pozemku. Dále také poplatky z prodlení s platbami za služby včetně poplatků za jejich vyúčtování a pokuty za nesplnění povinností vlastníka jednotky. V neposlední řadě zde patří také penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetí osobou za porušení smluv sjednaných se společenstvím. (Haráková, 2015)

Všechny tyto pohledávky předepsané k úhradě vlastníků nebo třetím osobám jako sankce za porušení povinností, které měli sjednány se společenstvím vlastníků jednotek, účtuje SVJ pomocí účtu 641 – Smluvní pokuty a úroky z prodlení. (Durec, 2017)

Pojistné příjmy

Pokud společenství má uzavřené pojistné smlouvy, plnění z nich vyplývajících je poté příjmem SVJ, nikoliv jednotlivých vlastníků bytů. Opravy společných částí domů a odstranění škod způsobené pojistnými událostmi zajišťuje společenství vlastníků jednotek. (Haráková, 2015) Pojistná plnění společenství účtuje pomocí účtu 649 – Jiné ostatní výnosy, jedná se o zdanitelný výnos.

Úvěry

Pokud se vlastníci jednotek rozhodnou pro finančně náročnější opravy (technické zhodnocení) domu, velmi častým zdrojem financování jsou úvěry. O výši úvěru a jeho použití rozhoduje shromáždění vlastníků. O vyřízení úvěru a jeho následné splácení se stará společenství vlastníků jednotek, nikoliv jednotliví vlastníci.

Při účtování úvěru si musíme uvědomit, že na jedné straně vzniká společenství dlouhodobý závazek splatit čerpaný úvěr a na straně druhé musí existovat pohledávka za vlastníky ke splacení dluhu. Pohledávky musí být pro všechny vlastníky ve stejné výši.

Samotný úvěrový závazek tedy společenství účtuje na účtu 951 – Dlouhodobé úvěry. Zároveň se předepisují dané „mimořádné“ zálohy všem vlastníkům jednotek, tyto zálohy budou zdrojem pro financování splátek úvěru. (Durec, 2017)

Příjmy z pronájmu společných částí domu

U příjmů z pronájmu nebytových prostor či společných prostor se vždy jedná o příjmy vlastníka jednotky, nikoliv společenství a to hlavně kvůli spoluvlastnictví společných částí domu jednotlivých vlastníků. Pokud se vlastníci dohodnou o ponechání příjmů na dlouhodobé opravy a investice, musí být stanovena písemná forma souhlasu nebo hlasování na shromáždění vlastníků.

Příjmy z prodeje majetku ve spoluvlastnictví vlastníků

V případě prodeje majetku ve vlastnictví společenství, který je součástí společných částí domu, budou tyto příjmy děleny mezi jednotlivé vlastníky domu. Jednotliví vlastníci, jakožto fyzické osoby budou mít tento příjem osvobozen podle § 4 odst. 1 písm. c) ZDP. (Nepřechová a Durec, 2016)

Tab. 4 Příklady účtování jednotlivých výnosů společenství

Číslo	Účetní případ	MD	D
1.	Finanční výnosy	221	644
2.	Sankce	378	641
3.	Opravy částí domů - pojištěné	511	321
4.	Oznámení z pojišťovny o výši pojistného plnění	315	649
5.	Přijatá úhrada pojistného plnění pojišťovnou	221	315
6.	Opravy a rekonstrukce společných částí domu	511,315	321
7.	Předpis „mimořádných“ záloh, zdroj financování splátek úvěru	378AE	955
8.	Vložení splátek „mimořádné“ zálohy do měsíčních předpisů jednotlivých záloh	311AE	378AE
9.	Předpis ročních úroků	544,549	951
10.	Měsíční splátka úvěru (výpis z bankovního účtu)	261	221
11.	Měsíční splátka úvěru (výpis z úvěrového účtu)	951	261
12.	Inkaso záloh na správu domu a pozemku od vlastníků	221,211	311AE

Zdroj: Nepřechová (2016), Durec (2017)

Poznámka: AE = analytická evidence

Dotace

V posledních letech se rozšířilo čerpání dotací na opravy a technická zhodnocení SVJ. Může se však jednat i o dotace na účetní náklady společenství. Vzhledem k ekologickým problémům moderní doby se rozšířilo poskytování ekologických

dotací z Evropských fondů, jejichž koordinátorem se v České republice stalo Ministerstvo pro místní rozvoj.

Jedná-li se o dotaci na technické zhodnocení, jako první se do účetnictví dostane nárok na dotaci tzv. nezpochybnitelný právní nárok na dotaci. Ode dne udělení dotace, tedy vzniká pohledávka se souvztažným zápisem na účtu 346 – Nároky na dotace a ostatní zúčtování se státním rozpočtem nebo 348 – Nároky na dotace a ostatní zúčtování s rozpočtem územních celků.

Je-li však dotace využívána na účetní náklady (opravy a udržování společných částí atd.) účtuje se následně ještě použití této dotace na úhradu dotovaných nákladů, jak věcné, tak časové souvislosti. Využívá se účet 691 – Provozní dotace. (Durec, 2017)

Mezi nejznámější formu čerpání dotací patří Zelená úsporám, jejichž financování započalo již v roce 2009 a od té doby bylo již dvakrát aktualizováno, avšak některé jimi prováděné programy byly také ukončeny. Opatření podporována programem Zelená úsporám se vztahují na společné části domu, za jejichž opravy zodpovídá společenství. Aby dotace mohla být čerpána, musí být ve stanovách stanoven procentní podíl souhlasu vlastníků jednotek na využití dané dotace. Pokud tomu tak není, program Zelená úsporám se řídí zákonem č. 72/1994 Sb., kde dle § 11odst. 5 :

- Jedná-li se o změnu účelu využívání stavby, musí souhlasit všichni majitelé jednotek
- Jedná-li se o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, pokud se jimi nemění vnitřní uspořádání domu, stačí souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek.

K žádosti o tuto dotaci se předloží zápis ze shromáždění vlastníků jednotek, na kterém byly tyto opatření odsouhlaseny. Předkládá se i prezenční listina. Tyto informace se týkají pouze SVJ sídlící v Praze. (Zelená úsporám, © 2008)

Na účtování dotací pohlížíme tedy ze dvou stran. Pokud jde o dotaci na úroky z úvěru (program PANEL), jde o jednodušší účtování. Dotace se vyúčtuje jako výnos oproti předem účtovanému nákladu z titulu úroku. Počítá se tedy s předpokladem správného časového rozlišení, aby náklady nebyly nikdy vyšší než výnosy (dotace).

Jde-li o dotaci z výše zmiňovaného programu Zelená úsporám, účtování je poněkud složitější. Účel daných dotací je předem stanoven a nemůže být změněn. Z pohledu společenství také nejde o investice, jelikož prakticky se zhodnocuje majetek vlastníků, ne společenství. Proto se doporučuje příjem dotace účtovat do výnosů, např. účet 691. Společenství vlastníků také nepožaduje úhradu dodavatelských prací po jednotlivých vlastnících, účtování těchto položek je řešena na účtu ostatní náklady – 549, ve výši přijaté dotace.

Tab. 5 Příklad účtování dotace

Číslo	Účetní případ	MD	D
1.	Oznámení o přiznání dotace včetně její výše	378	346,348
2.	Přijetí dotace (výpis z běžného účtu)	221	378
3.	Vznik příslušných nákladů	5xx	321
4.	Použití (vypořádání) dotace na úhradu příslušných nákladů	346,348	691

Zdroj: Durec (2017)

3.5 Princip účtování u bytových družstev

Předpokladem pro uhrazení nákladů na činnost družstva jsou výnosy z pronájmu družstevních bytů a nebytových prostor, popřípadě další výnosy z této činnosti. Účetní jednotky budou využívat především účtové třídy 5 – Náklady a také 6 – Výnosy. Všechny účtové skupiny a třídy jsou účtovány v soustavě podvojného účetnictví (vyhláška č. 500/2002 Sb.). (Neplechová, 2014)

Před vznikem bytového družstva (společnosti s ručením omezeným) vznikají družstvu výdaje, které jsou spojeny se založením (právní pomoc, notářské poplatky, správní poplatky apod.), a proto se s nimi účtuje jako s náklady družstva v účtové třídě 5.

Dnem zapsání do obchodního rejstříku právnická osoba existuje jako právní osobnost a to může doložit výpisem z veřejného rejstříku. Tím tedy může požádat peněžní ústav o založení bankovního účtu a následně začít účtovat se zřetelem na již zmíněné zřizovací výdaje. (Neplechová, 2016)

3.5.1 Hospodaření bytových družstev

Aby byla bytová družstva chráněna, a tím tedy i členové bytových družstev (nájemci) jsou stanovena určitá pravidla a restrikce pro hospodaření bytových družstev ze strany státu. Restrikce se samozřejmě zaměřují i na právní dispozice s nemovitostmi ve vlastnictví bytových družstev.

Zisk, který vznikne z hospodaření bytového družstva, může být podle § 750 ZOK využit pouze na uspokojování potřeb členů bytového družstva a jejímu rozvoji. (Dvořák, 2017)

3.5.2 Náklady bytových družstev

Bytová družstva jako vlastníci bytových domů musí zajistit provozuschopnost domů a s tím související režijní náklady (např. pojištění, daň z nemovitosti apod.), náklady za služby spojené s užíváním bytů a společných prostor, úhrady splátek kupní ceny bytového domu. Všechny tyto náklady jsou hrazeny především z nájemného.

Mezi provozní náklady řadí do účtové skupiny 50 – Spotřebované nákupy. Jedná se o spotřebu materiálu, energie, paliva a dalších neskladovatelných dodá-

vek. Účtová skupina 51 – Služby se zabývá hlavně náklady na externí dodávky od dodavatelů týkající se oprav, udržování, cestovného, drobného hmotného majetku účtovaného jako zásoby. Dále pak účtujeme náklady na správu domu, jako je vedení účetnictví, odměny statutárnímu orgánu, odměny za správu domu apod. v účtové skupině 52 – Osobní náklady. Pro účtování odměn statutárním orgánům se využívá syntetických účtů. Dále také neopomenutelné náklady na pojištění domu v účtové skupině 54 – Ostatní provozní náklady nebo placení daně z nemovitosti v účtové skupině 53 – Daně a poplatky. (Neplechová, 2016)

Nejdůležitější je zajistit finanční zdroje na úhradu nákladů na opravy a udržování podle § 47 odst. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb., tvořené z příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje (nájemného).

V praxi je možno využít:

1. Oprav hrazených z dlouhodobých záloh („Fond oprav“)

Tab. 6 Příklad účtování opravy z dlouhodobé zálohy

Číslo	Účetní případ	MD	D
1.	Vyúčtování faktury za opravu	511	321
2.	Úhrada opravy dodavateli	321	221
3.	Úhrada z dlouhodobé zálohy („Fond oprav“)	475	648

Zdroj: Neplechová, Durec (2016)

2. Oprav hrazených částečně z dotace

Tab. 7 Příklad účtování opravy z částečné dotace

Číslo	Účetní případ	MD	D
1.	Vyúčtování faktury za opravu	511	321
2.	Částečná dotace (schválený příslib)	346	648
3.	Příjem dotace	221	346
4.	Úhrada faktury dodavateli - souběžné zúčtování dotace	321 475	221 648

Zdroj: Neplechová, Durec (2016)

3. Opravy hrazené z úvěru

Tab. 8 Příklad opravy hrazené z úvěru

Číslo	Účetní případ	MD	D
1.	Vyúčtování faktury za opravu	511	321
	Souběžná úhrada z dlouhodobé zálohy	315	648
2.	Poskytnutý úvěr	321	461
3.	Úroky z úvěru (<i>bez využití účtu 261</i>)	562	461
4.	Úhrada úroků	461	221
	Úhrada z dlouhodobé zálohy	475	648
5.	Předpis platby do dlouhodobé zálohy	311	475
6.	Úhrada předpisu	221	311
7.	Splátka úvěru	461	221
	Souběžně úhrada z dlouhodobé zálohy	475	315

Zdroj: Neplechová, Durec (2016)

3.5.3 Výnosy bytových družstev

Pokud se bavíme o výnosech bytových družstev, jedná se především o Tržby za vlastní výkony a zboží v účtové skupině – 60. Jelikož do této účtové skupiny budou řazeny jak nájemné z družstevních bytů a nebytových prostor členů, a také nájemné z bytů a nebytových prostor ostatních, Neplechová (2016, s. 33) doporučuje tvořit v této účtové třídě analytické účty. A to především z pohledu osvobození nájemného členů družstva (§ 19 odst. 1 písm. c) ZDP) a nájemného nečlenů družstva, které zdanění podléhá. Jako příklad uvádí:

- 600 - Tržby za vlastní výkony a služby
- 600/1 - Nájemné z družstevních bytů a nebytových prostorů členů
- 600/2 - Nájemné z bytů a nebytových prostorů ostatních.

Technické zhodnocení či opravy nebytových prostor, společných prostor v domě, pronajatých k podnikání řadíme mezi nepeněžní příjem vlastníků bytů od nájemců. Tímto způsobem může být uhrazeno zcela nebo částečně nájemné.

Účtová skupina 64 – Jiné provozní výnosy se využívá pro prodej hmotného, nehmotného majetku, materiál, úroky z prodlení a nároky na náhradu škody bytového družstva. Nároky na náhradu škody se zde účtují i přesto, že pohledávka ještě nebyla zaplacená, což vychází z právní úpravy občanského zákoníku.

Účtová skupina 66 – Finanční výnosy obsahuje především úroky z bankovních účtů v bance.

3.6 Daňový režim společenství vlastníků jednotek a bytových družstev

Daňový režim společenství vlastníků jednotek a bytových družstev se nijak neliší. Pro obě formy bytového vlastnictví platí stejné daně, potažmo daňové zákony, jako pro všechny jiné daňové subjekty, které jsou právnickými osobami. Jsou na ně uvaleny daně z příjmů právnických osob, daň z nemovitosti, silniční daň a daň s přidané hodnoty.

3.6.1 Registrace daňového subjektu k dani z příjmů

Společenství vlastníků jednotek se registruje jako poplatník daně z příjmů právnických osob, jako plátce daně z příjmů ze závislé činnosti, popřípadě jako plátce vybírané srážkové daně podle zvláštních právních předpisů u místně příslušného finančního úřadu. Jde-li o příjmy právnických osob, registruje se v souladu s § 39a odst. 4 a 5 ZDP a to až po 15 dnech po zahájení výkonu činnosti, která se takto daní. Formuláře k registraci vydává Ministerstvo financí České republiky. Povinnost podávat daňové přiznání v elektronické podobě právnické osoby nemá, avšak má-li právnická osoba zřízenou datovou schránku nebo stanovenou povinnost ověřování účetní závěrky auditorem, daňové přiznání podávat elektronicky musí. U společenství vlastníků jednotek není zákonem stanovena povinnost zřízení datové schránky ani ověření účetní závěrky. (Nepřechová, 2016)

Bytová družstva se dle ustanovení § 39a odst. 1 ZDP registrují k dani z příjmu nebo ostatním relevantním daním do 15 dnů od svého vzniku. Jestli družstvo bude operovat i s jinými než osvobozenými příjmy není pro účely registrace podstatné. Poté se musí bytové družstvo registrovat i jako plátce daně a to nejpozději do 8 dnů ode dne vzniku povinnosti výkonu zákonem stanovených úkonů plátce daně. Stejně jako u SVJ se samotná registrace provádí na formulářích, které získá na příslušném finančním úřadu. Naopak bytové družstva mají povinnost registraci ve formátu XML zasílat elektronicky (prostřednictvím datové schránky) příslušnému správci daně. Pokud to bytové družstvo tak neučiní, hrozí jim pokuta nejméně 2 000 Kč. (Nepřechová, 2016)

3.6.2 Daň z příjmů fyzických osob

Dle Dvořákové a kol. (2016) zdanění příjmů fyzických osob podléhá zákonu České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Poplatníky této daně jsou fyzické osoby - rezidenti, pobývající na území ČR alespoň 183 dnů v příslušném kalendářním roce. Jejich daňová povinnost se vztahuje jak na příjmy plynoucí ze zdrojů na území ČR, ale také na příjmy plynoucí ze zdrojů v zahraničí. Fyzické osoby - nerezidenti - mají daňovou povinnost na příjmy plynoucí ze zdrojů na území České republiky.

Bytové družstvo i společenství vlastníků jednotek se mohou setkat s daněním příjmů fyzických osob v případě, že zaměstnávají fyzické osoby (např. úklid společných částí domu). Jak již bylo vysvětleno, v tomto případě vystupuje zaměstna-

nec jako poplatník daně a bytové družstvo nebo SVJ jako plátce daně. Za příjmy ze závislé činnosti dle § 6 odst. 1 ZDP považujeme také příjmy za práci členů družstva a odměny statutárním orgánům.

Povinnost podat daňové přiznání k dani z příjmů fyzických osob mají ve společenství i jednotliví vlastníci jednotek. Do samotného daňového přiznání poté zahrnují komerční pronájem společných částí domu či reklamních ploch. Vlastníci musí požádat SVJ o potvrzení o výši příjmů z pronájmů snížených o podíl na výdajích připadajících na konkrétního vlastníka. (Estav, © 2014-2017)

3.6.3 Daň z příjmů právnických osob

Daň z příjmů právnických osob u společenství vlastníků jednotek

Dle Brychty (2015) se zdaněním právnických osob u SVJ je nutné brát v úvahu hlavně § 18 odst. 2 písm. f) podle kterého nejsou předmětem daně SVJ dotace, příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a nebytových prostor. Dále pak na § 25 odst. 1 písm. i) nelze za výdaje uznat příjmy, které nejsou předmětem daně, jsou od daně osvobozené nebo nejsou zahrnuty v základu daně. Důležité je také postupovat podle § 36 odst. 9 písm. b) ve kterém úrokové příjmy z účtu u SVJ podléhají zvláštní sazbě daně (19 %). Dle § 38mb písm. b) SVJ nepodává daňové přiznání v případě vykazování pouze příjmů, které nejsou předmětem daně, jsou od daně osvobozeny nebo podléhají srážkové dani. V neposlední řadě SVJ, u kterého nevznikla daňová povinnost dle § 38mc, nemusí sdělit tuto skutečnost správci daně.

U SVJ je nutné si uvědomit, že v souladu s § 16 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., vznikají společenství také příjmy, které nejsou příjmem společenství, ale jednotlivých vlastníků jednotek (např. nájem společných částí domů). (Nepřechová, 2016)

Jednotliví vlastníci zdaňují své příjmy bez ohledu na to, zda jim byly vyplaceny nebo ponechány ve společenství jako „mimořádná záloha na správu domu“. Nájemné je příjmem každého podílového spoluvlastníka nemovité věci v okamžiku zaplacení. Proto musí tento podíl také uvést v daňovém přiznání za adekvátní zdaňovací období. Společenství, které disponuje mimo nezdanitelných příjmů a příjmů podléhajících srážkové dani i zdanitelným příjmům (např. přijaté úroky z prodlení od vlastníků), podává daňové přiznání. Společenství po výpočtu daně musí:

1. tuto vypočtenou daň zaúčtovat (MD 591/D 341)
2. aby byl zachován nulový výsledek hospodaření, musí společenství zvýšit hodnotu příspěvků vlastníků ve výši právě vypočtené daně
3. upravit sestavené daňové přiznání, řádky č. 10 a 100 (výše daně musí ale i po úpravě zůstat stejná). (Nepřechová, 2016)

Daň z příjmů právnických osob u bytových družstev

Bytová družstva nejsou považována za veřejně prospěšného poplatníka, proto u nich není využíván žádný zvláštní systém zdanění. I přesto, že bytová družstva neprovádí podnikatelskou činnost, z hlediska zdanění jsou považovány za

jakýkoliv podnikatelský subjekt, v souladu s § 17a odst. 2 písm. a) ZDP. Proto musí bytová družstva podávat daňové přiznání vždy, i když bude vypočítána daňová ztráta a to nejpozději do 1. 4. následujícího roku (1. 7. v případě využití daňového poradce). Do tohoto dne je také daň splatná.

Mezi nezdanitelné výnosy bytových družstev patří především nájemné z bytů a nebytových prostor hrazené členy družstva. Ostatní výnosy, mezi které řadíme ostatní nájemné, výnosy ze sankcí za pozdní úhrady, výnosy z poplatků, úroky z bankovních účtů, výnosy z práva umístit telekomunikační či reklamní zařízení na domě, jsou vždy zdanitelné. Jedná se ale jen o doplňkové výnosy. (Brychta et al. 2015)

Hlavním výnosem je tedy nájem z družstevních bytů, který je nově od 1. 1. 2014 regulován ustanovením § 744 ZOK, podle něhož členové družstva platící nájemné, hradí pouze účelově vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto bytů včetně nákladů na modernizaci, opravy a rekonstrukce a příspěvek na tvorbu dlouhodobých finančních zdrojů na opravy a investice těchto družstevních bytů. Dle § 19 odst. 1 písm. c) ZDP jsou od daně osvobozeny výnosy z nájemného družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru. (Nepřechová, 2014)

Dle Nepřechové (2014) a Brychty (2015) nemá-li bytové družstvo kromě osvobozeného nájmu a úroků z bankovního účtu žádné jiné výnosy, jsou všechny náklady družstva daňově neuznatelné dle § 25 ZDP nebo podle § 25 odst. 1 písm. i) ZDP. Díky tomu bývá základ daně často nulový. Pokud ale naopak kromě osvobozeného nájmu a úroků z bankovního účtu bytové družstvo má ještě i jiné zdanitelné příjmy, řídíme se § 23 odst. 5 ZDP a rozdělujeme náklady do čtyř skupin:

- náklady nepovažované za náklady na dosažení, zajištění či udržení zdanitelných příjmů (např. reprezentace, sankce ze strany správce daně atd.)
- náklady patřící k osvobozeným příjmům (např. opravy v bytě družstevníka atd.)
- náklady patřící k zdanitelným výnosům – daňově uznatelné (např. oprava v bytě nečlena atd.)
- náklady patřící jak k zdanitelným, tak i osvobozeným výnosům. Ty se dále rozdělují na daňově uznatelné a daňově neuznatelné, dle poměru podlahových ploch, ze kterých plynou zdanitelné příjmy, k poměru podlahových ploch, ze kterých plynou výnosy osvobozené (např. opravy ve společných částech domu, administrativně správní náklady, daňové odpisy atd.). (Nepřechová, 2016)

3.6.4 Daň z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí je upravována zákonem č. 388/1992 Sb. a zahrnuje daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek. Daň z nemovitých věcí je daní *in rem* (ukládána na věc), ukládá se tedy ve vazbě na konkrétní objekt bez ohledu na příjmy poplatníka, zatížení nemovité věci dluhy nebo právní vady. Výnos z této daně patří do rozpočtu obce, ve které se nemovitost nachází (daň místní). Dále je pozemek definován dle § 2 písm. a) jako část zemského povrchu, odděleného od ostat-

ních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území atd. Pokud je pozemek součástí jednotky, tak pro účely daně z nemovitých věcí se na něj hledí jako na nemovitou věc, jejímž vlastníkem je ten, kdo vlastní jednotku. Poplatníkem daně z pozemku je vždy vlastník pozemku. (Novotná a Koubovský, 2016)

Bytová družstva při výpočtu daně z nemovitých věcí postupují podle daného zákona zcela standardně, jelikož se neliší nijak od ostatních daňových subjektů. Naopak pokud jde o převod nemovité věci z vlastnictví bytového družstva do vlastnictví členů, jedná se o převod členských práv družstva. V tomto případě je od daně z příjmů fyzických osob převod osvobozen, je-li splněn časový test. Tzn. doba mezi nabytím a převodem členských práv družstva přesahuje 5 let podle § 4 odst. 1 písm. r) ZDP. (Businesscenter, © 1998 – 2017)

U společenství vlastníků jednotek jsou poplatníky daně jednotliví vlastníci jednotek. Společenství je poplatníkem daně pouze pokud vlastní nějaké nemovitosti a ty využívá pro správu domu. V praxi se to však moc nevyužívá, pokud ale ano, společenství postupuje zcela standardně jako kterýkoliv jiný daňový subjekt. (Nepřechová, 2016)

3.6.5 Silniční daň

Společenství vlastníků jednotek podle § 17a ZDP není veřejně prospěšným poplatníkem, tím pádem se na něj nevztahuje výjimka ze silniční daně u činností, z nichž příjmy nejsou předmětem daně v § 2 odst. 1 c) 1. Je nepravděpodobné, že by společenství ke správě domu potřebovalo automobil, častěji bude využíváno vozidlo zaměstnance (člena výboru, pověřeného vlastníka apod.). Dle zákona o cestovních náhradách mu poté budou vypláceny náhrady za toto vozidlo a bude placena silniční daň.

3.6.6 Daň z přidané hodnoty (DPH)

Jelikož společenství vlastníků jednotek není osobou, podléhající dani podle zákona o DPH (nemůže se k ní jako plátce registrovat), nemůže si uplatnit nárok na odpočet, vystavovat daňové doklady aj.

Naopak družstvo je osobou povinnou k dani. Důležitý je tedy obrat společnosti a co do něj vchází. Jedná se především o nájemné od nečlenů, nájemné z nebytových prostor, tržby za správu cizích nemovitostí apod. Tedy vše co je ekonomickou činností družstva. Pokud ale obrat tohoto družstva podle § 6 ZDPH přesáhne za 12 bezprostředně předcházejících kalendářních měsíců po sobě jdoucích, částku 1 mil. Kč, stává se družstvo plátcem DPH. Poté do obratu vstupují nejen výnosy z ekonomické činnosti, ale také např. výnosy za plnění poskytované nečlenům, nájemné z nebytových prostor, úhrady vlastníků nebytových prostor. (Nepřechová, 2016)

3.7 Společenství vlastníků v bytovém družstvu

To že společenství vlastníků jednotek působí ve stejném domě jako bytové družstvo, je stále ještě častým úkazem. Bytová družstva převádějí své jednotky do vlastnictví členů bytového družstva, na což vzniknou v domě SVJ a současně nadále působí bytové družstvo jako vlastník (dosud) nepřevedených bytů. Dochází tedy k propojování vztahů mezi SVJ a bytovým družstvem, např. v oblasti členství, kdy majitel jednotky (člen SVJ) zůstal členem bytového družstva.

Dle NOZ v den zápisu SVJ do rejstříku společenství přechází povinnost správy domu a pozemku na SVJ jakožto právnickou osobu. Bytové družstvo tedy již nevykonává úkony vlastníka nemovité věci. Stává se jen vlastníkem nepřevedených jednotek, nerozhoduje již svými orgány v záležitostech správy společných částí domu, ale účastní se rozhodování na shromáždění vlastníků jednotek v SVJ a v neposlední řadě má práva a povinnosti jednak k SVJ jako člen - vlastník jednotek, tak také ke svým členům - nájemcům, jako pronajímatel. Společenství účtuje o členství bytového družstva zcela standardně, nejedná se o žádné specifické účetní případy.

Je důležité si uvědomit, že členem společenství je vždy samotné bytové družstvo, nikoliv jeho členové - nájemníci družstevních bytů. Naproti tomu členové bytového družstva - vlastníci jednotek, jimž bytové družstvo převedlo vlastnictví a oni i přesto zůstali jako členové v bytovém družstvu, jsou nejen členy družstva, ale současně členy SVJ, proto se účastní shromáždění a hlasují podle velikosti podílu na společných částech příslušejícího k jednotce. Obě tyto členství jsou právně odlišná a fungují na sobě zcela nezávisle a nijak se neprolínají. (Čáp, 2014)

3.8 Základní změny nového občanského zákoníku s účinností od 1. 1. 2014

3.8.1 Společenství vlastníků jednotek

NOZ ukládá společenství provést změnu stanov do roku 2017. Doporučuje se nastavit lepší postupování při vymáhání dluhů za svými dlužníky, rozhodování na shromáždění změnit na *per rollam* atd. Jde-li o změnu stanov formou veřejné listiny, musí být přítomen notář, výjimku tvoří společenství s datem vzniku před rokem 2014.

Nově také společenství vlastníků musí rozhodovat ve shromáždění SVJ nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů. Ruší se tak povinnost 100% většiny nebo dokonce jiné kvalifikované většiny, což mnohé SVJ berou jako pozitivní změnu. Pokud se chystá vzniknout nové společenství, tak jedině se souhlasem všech vlastníků jednotek. (SVJ portál, 2015)

Všechny již vzniklá společenství a samozřejmě i nově vznikající, musí podle NOZ v názvu nést sousloví „společenství vlastníků“. Tato případná změna musela být provedena nejpozději do 1. 1. 2016. Současně však podle přechodných ustanovení § 3042 NOZ platí výjimka pro dlouholeté používání jiného názvu, jeho pří-

značnost a pokud se nepředpokládá jeho zaměnitelnost nebo klamavost. (SVJ aktuálně, 2017)

3.8.2 Bytová družstva

Stejně jako SVJ musela i bytová družstva podle NOZ přijmout stanovy dle nové právní úpravy a do 30. 6. 2014 je doručit do sbírky listin rejstříkového soudu. Nové stanovy mohou například omezit nebo vyloučit členství právnické osoby v BD či spoluvlastnictví družstevního podílu u jiných osob než manželů.

Nově je také omezeno hospodaření bytového družstva, kdy zisk nesmí být nikdy rozdělený mezi členy nebo také omezení převoditelnosti vlastnického práva bytového družstva (nikoliv v případě převodu do osobního vlastnictví členů-nájemců). NOZ ukládá bytovým družstvům také povinnost vést informační desku dostupnou pro veřejnost.

Z administrativního hlediska musí být veden seznam všech členů a to dle § 580 NOZ, seznam musí nově obsahovat i údaje o adrese pro doručování, dnu a způsobu vzniku či zániku členství, výši členského vkladu a rozsahu plnění vkladové povinnosti. Dále při využití finanční asistence (např. při transformaci družstva na SVJ) nastává povinnost uložení listiny o finanční asistenci do sbírky listin dle § 608 NOZ.

Členské schůze se svolávají pomocí pozvánky na webových stránkách družstva (nově taky povinnost vést webové stránky) a zasláním členům na adresu uvedeném v seznamu nejméně 15 dnů před konáním schůze. Za doručení pozvánky se nově považuje právě i samotné zveřejnění na webových stránkách. (Vaše domy – správa nemovitostí, 2015)

4 Praktická část

V praktické části bude představeno bytové družstvo, se kterým bylo spolupracováno. Na základě údajů o bytovém družstvu a všech společenství vlastníků, které mají ve správě, budou analyzovány jejich účetní případy, hlavní důraz bude kladen na fond oprav jednotlivých společenství, na jeho výši, úpravy a změny. Především v porovnání se stářím jednotlivých bytových jednotek a úpravami fondu oprav vzhledem k makroekonomickému ukazateli – inflaci.

Na základě teoretické části a zjištěných údajů z konkrétních účetních směrnic každého společenství bude vypracována jedna vnitřní směrnice na správné vedení účetnictví, využitelná obecně pro všechna společenství vlastníků jednotek.

4.1 Stavební a bytové družstvo Valašské Meziříčí

Činností stavebního bytového družstva ve Valašském Meziříčí je především družstevní vlastnictví domů, bytů, objektů s nebytovými prostory a dále také správa a provoz bytů a ostatního majetku družstva. BDVM rozděluje svou činnost na zajišťování potřeb svých členů a činnosti v rámci podnikání.

V rámci zajišťování potřeb členů se angažuje v organizaci příprav a provádění zabezpečování výstavby bytů, rodinných domů, zajišťování údržby, oprav, modernizací bytových a nebytových objektů. Dále také zajišťování a plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor, přidělování bytů, rodinných domků a nebytových prostor, uzavírání smluv.

Podnikatelská činnost družstva spočívá ve správě a údržbě nemovitostí, zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví jiných osob, činnost účetních poradců, vedení účetnictví a také provozování realitní kanceláře.

BDVM bylo založeno 1. července 1980 se základním kapitálem 4 000 000 Kč. Statutárním orgánem BDVM je představenstvo v počtu 7 členů. Je zvolen předseda představenstva a místopředseda s funkčním obdobím 5 let (tedy 2014–2019). Kontrolní komise družstva je zvolena v počtu 3 členů s funkčním obdobím od 2012 do 2017.

4.1.1 Stavební a bytové družstvo jako správce společenství vlastníků jednotek

Stavební a bytové družstvo má ve své správě 120 společenství, kterým na základě stanovených smluv o zajišťování správy vede účetnictví. Všechny dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu, investice do domu (tzv. fond oprav) a krátkodobé zálohy na služby spojené s bydlením (topení, studení a teplá voda, elektřina, pojištění atd.) jsou tedy vybírány na bankovní účet BDVM. Každý měsíc jsou poté na běžný účet SVJ přeposílány dlouhodobé zálohy na opravy domu.

Správce společenství, tedy BDVM, vede účetnictví společenství i v rámci krátkodobých záloh poskytovaných vlastníky na již zmiňované služby spojené s užívá-

ním bytů. Poté tyto zálohy 1x za rok vyúčtovává s jednotlivými vlastníky bytů na základě skutečných nákladů. Proto je více než časté, že společenství ani nemají otevřeny své bankovní účty. Všechny účetní operace prochází přes bankovní účty správce.

Vlastníci přispívají ve výši odpovídající jejich podílu na společných částech domu prostřednictvím příspěvku na správu domu a pozemku tzv. nájemného. Tento příspěvek je často nesprávně označován jako fond oprav. Při bližším zkoumání samotného příspěvku bylo zjištěno, že obsahuje platby za teplo, vodné stočné, výtah, teplou vodu, společnou elektřinu, pojištění, daň z nemovitosti, správní poplatky, fond oprav a s ním související fond oprav – úvěr a fond oprav – splátky. Ne všechny společenství mají fond oprav rozdělen do výše zmíněných kategorií, týká se to pouze společenství, ve kterých si vlastník vzal úvěr (např. na výměnu oken) a postupně tento úvěr společenství splácí.

Tab. 9 Přehled příspěvků na správu domu u všech SVJ ve správě BDVM

Plocha (m ²)	Počet SVJ	Průměrné měsíční nájemné za SVJ (Kč)	Průměrná meziroční změna nájemného (v Kč)		
			2013/2014	2014/2015	2015/2016
méně než 500)	12	5 324	351	275	78
<501; 1 000)	20	15 988	105	171	132
<1 001; 1 500)	31	60 715	646	250	1 581
<1 501; 2 000)	4	86 654	922	1 023	1 036
<2 001; 2 500)	41	117 912	2 268	1 039	1 019
<2501 a více	12	226 553	8 033	1 329	3 450
Celkem	120	-	-	-	-

Zdroj: Vlastní zpracování dat z předpisů nájemného poskytnutých od BDVM

Z výše uvedené tabulky je patrné, že s rostoucím počtem spoluvlastnické plochy roste i výše příspěvku na správu domu a pozemků jednotlivých společenství. Jelikož s rostoucí plochou narůstají náklady na topení, elektřinu, pojištění a další poplatky. Vypočítané průměrné měsíční nájemné odpovídá platbě hrazené za celé SVJ v dané kategorii podle celkové plochy jednotek v daném společenství.

Pomocí průměrných meziročních srovnání změn nájemného bylo zkoumáno, zda mají příspěvky na správu domu a pozemku rostoucí, snižující nebo stagnující tendenci. Je patrné, že ani jedna možnost není správná. Avšak výkyvy způsobené jak zvýšením, tak snížením nájemného se pohybují vždy maximálně o 6 %. Podíl na změnách výše příspěvků má samozřejmě spotřeba tepla, elektřiny, vody a jejich ceny, tento podíl je ale velmi malý. Největší podíl na těchto změnách má samotný fond oprav a jeho kategorie. Jelikož každé SVJ poskytuje vlastníkům bytů úvěry, které jsou jim poté spláceny právě v těchto příspěvcích i s úroky. Právě proto se může stát, že průměrné nájemné klesne, za podmínky, že byl již SVJ úvěr splacen. Naopak pokud bude úvěr poskytnut, navýší se výše příspěvku konkrétnímu společenství v kategorii fondu oprav – úvěr a fondu oprav – splátky. Tyto úvěry, např.

jde-li o poskytnutí na výměnu oken, se provádí nejčastěji v celém bytovém komplexu. Popřípadě v panelových domech, které spolu sousedí a kde operuje více SVJ. Proto v některých kategoriích může jít v jednotlivých letech o velké průměrné snížení nájemného nebo naopak zvýšení.

4.2 Fond oprav

Fond oprav vytváří nejdůležitější příjem společenství vlastníků jednotek. Jednotliví vlastníci bytů přispívají do fondu oprav poměrnou částí určenou dle podlahové plochy. Zpravidla vyjádřenou jako korunovou sazbu za 1 metr čtvereční, může se však jednat i o paušální částku na každou jednotku zvlášť.

U všech společenství, která jsou využívána, jako podklad pro tuto práci jsou do fondu oprav příspěvky hrazeny dle korunové sazby určené ve stanovách společenství. Výše částky je určována tak, aby byly v dalších letech pokud možno kryty předpokládané náklady společenství. Tyto prostředky využívá společenství na hrazení oprav, údržbu, rekonstrukce společných částí domu, splátky úvěru, opravy fasád, střech a všech společných prostor (např. chodby, schodiště, sklepy, prádelny nebo sušárny).

4.2.1 Změny výše fondu oprav v letech 2013 – 2016

Tab. 10 Změny průměrných příspěvků do fondu oprav v porovnání s jeho průměrným čerpáním

Plocha (m ²)	Počet SVJ	Průměrné příjmy a výdaje z fondu oprav v jednotlivých letech (v tis. Kč)							
		2013		2014		2015		2016	
		Příjmy	Výdaje	Příjmy	Výdaje	Příjmy	Výdaje	Příjmy	Výdaje
méně než 500)	12	36	32	34	32	30	36	34	22
<501; 1 000)	20	66	105	67	110	54	64	57	21
<1 001; 1 500)	31	210	282	207	255	154	160	139	155
<1 501; 2 000)	4	275	463	275	463	299	35	320	211
<2 001; 2 500)	41	339	384	367	468	305	176	350	217
<2501 a více	12	510	297	503	304	503	389	504	735
Celkem	120	-	-	-	-	-	-	-	-

Zdroj: Vlastní zpracování údajů o dlouhodobých zálohách společenství

Z tabulky je možno vypočítat, že pokud se zvyšuje celková spoluvlastnická plocha společenství, jsou i příjmy do fondu oprav vyšší. Důvodem jsou především větší společné prostory a s tím spojená údržba a možné opravy. I vzhledem k pravděpodobným rekonstrukcím do budoucích let jsou částky vyšší.

Můžeme si všimnout, že ve čtyřech určených kategoriích (podle spoluvlastnické plochy) bylo z fondu čerpáno více prostředků, než do něj v roce 2013 bylo vlo-

ženo. V kategorii spoluvlastnické plochy 501–1 000 m² byly z fondu oprav čerpány u 9 SVJ prostředky na rekonstrukce bytového domu. U ostatních kategorií se rovněž jedná o rekonstrukce či opravy určitých bytových domů bez zvýšení příjmů, což vyvolává otázku, zda opravdu společenství zvyšují své příspěvky do FO, pokud mají odsouhlasenou určitou finančně náročnou výstavbu. U kategorie 2 001–2 500 m² byla u dvou SVJ realizována celková oprava fasády v částkách čerpaných z FO přes 5 000 000 Kč, což jak si můžeme všimnout, ovlivnilo průměrnou výši výdajů u této kategorie. Z tohoto důvodu přesahují průměrné výdaje z fondu oprav jeho příjmy.

Průměrné roční příjmy do fondu oprav se v roce 2014 oproti roku 2013 v 5 kategoriích změnilo. Jedná se však o zvýšení či snížení příjmů okolo tisíce korun, což je u mnoha společenství zapříčiněno právě rozhodnutím shromáždění o zvýšení nebo o snížení příspěvků do fondu vzhledem k plánovaným opravám a rekonstrukcím nebo právě jejich ukončením. Tyto změny budou vysvětleny v tabulce o průměrných změnách sazeb příspěvků do FO.

Pokud se zaměříme na čerpání z fondu oprav, opět si můžeme všimnout, že výdaje u 4 kategorií převyšovaly příjmy, avšak jedná se o téže kategorie, v kterých byly v roce 2013 čerpány zdroje na rekonstrukce, které pokračovaly právě i v roce 2014. Jedná se tedy o pokračující čerpání financí z FO bez jakéhokoliv výrazného zvýšení příspěvků do fondu.

Jednotlivé změny výše fondu oprav v roce 2015 jsou poměrně odlišné než v předchozích letech. Z vypočtených průměrů je patrné, že jednotky s vyšší plochou čerpaly méně prostředků z fondu oprav, než do něj za rok vložily. Především u kategorie s jednotkami s plochou od 2 001–2 500 m² jde vidět výrazné snížení čerpání prostředků z fondu. Po bližším zkoumání jde o výrazný pokles výdajů u 5 společenství, 2 z nich ovlivnily právě vysoké čerpání z fondu v roce 2013.

Zajímavým faktem však zůstává, že se výše sazby v tomto roce ani následujícím i přes snížení výdajů těchto společenství nemění. Zůstává tedy možnost, že ve větších společenství je sazba ponechávána na schválené výši a nevrací se na původní hranici. Možností může být problémové vyřizování, svolávání schůzí s větším počtem nájemníků či porozumění důležitosti držet fond oprav v reálné velikosti pro možné případné čerpání v budoucích letech.

Vzhledem k výsledkům z minulých let se dalo předpokládat, že ve většině skupin, které v roce 2015 snížily své průměrné výdaje, je v tomto zkoumaném roce opět nezvýší. To se také potvrdilo. Jedinou výjimkou je kategorie s plochou vyšší než 2 501 m² a to především kvůli jedinému SVJ, které své výdaje oproti roku 2015 zvýšilo o více než 1 000 000 Kč, čemuž ale byly dopředu přizpůsobeny příjmy do rozpočtu pomocí zvýšení sazby. Fakt, že i přesto jsou výdaje vyšší než příjmy, není rozhodující pro konstatování jakýchkoliv problémů společenství s FO, jelikož společenství již před těmito lety šetřilo dostatečné množství prostředků ve fondu právě na tuto rekonstrukci.

4.2.2 Změny výše sazeb příspěvků do fondu oprav v letech 2013–2016

Aby bylo možné posoudit, zda společenství opravdu zvyšuje své příspěvky do fondu oprav na základě plánovaných budoucích výdajů a rozhodnutí představenstva, bylo nutné zjistit výše jejich příspěvků za m² v jednotlivých kategoriích podle celkové plochy každého společenství. Jelikož jde o výdaje z rodinného rozpočtu každého nájemníka bytové jednotky, snaží se dohodnout na co nejnižší sazbě. Na druhé straně ale stojí správce, který se naopak snaží o sazbu, která by byla reálným a dlouhodobým odrazem potřeb domu.

Tab. 11 Změny výše sazeb příspěvků do fondu oprav v letech 2013–2016

Plocha (m ²)	Průměrné měsíční platby do FO za m ² (Kč)			
	2013	2014	2015	2016
méně než 500)	6	5	6	6
<501; 1 000)	8	8	7	7
<1 001; 1 500)	12	12	11	10
<1 501; 2 000)	12	12	18	18
<2 001; 2 500)	13	13	12	12
<2 501 a více	13	14	14	14
Celkem	-	-	-	-

Zdroj: vlastní zpracování údajů o fondech oprav jednotlivých společenství

Vzhledem k výsledkům v tabulce se dá jasně odvodit, že pokud se jedná o společenství s plochou do 500 m², příspěvky do fondu jsou velice malé, jedná se pouze průměrně o 6 Kč/m². Podrobným zkoumáním jednotlivých společenství v této kategorii bylo zjištěno, že ve zkoumaných obdobích nebyly prováděny žádné plánované nákladné opravy, proto je i částka příspěvku v budoucích letech spíše stagnující.

Překvapivým zjištěním je fakt, že průměrné příspěvky do fondu se v dalších kategoriích nijak výrazně neliší. Tento překvapivý fakt byl dále zkoumán na výsledcích z příštích období a byly zjišťovány příčiny, které k tomuto faktu vedly. Jako hlavní problém je již teď považován problém přesvědčit jednotlivé vlastníky o důležitosti šetřit a ukládat prostředky do fondu pro budoucí opravy, které jsou pro dům nezbytné a pravděpodobně nevyhnutelné.

Nepatrné změny v roční průměrné výši příjmů do fondu oprav v roce 2014 korespondují se změnami placených příspěvků na m². Při bližším pozorování všech 12 společenství s plochou 2 001 m² a více bylo zjištěno, že pouze jedno odsouhlasilo zvýšení sazby na platby do FO, což bylo příčinou zvýšení samotných průměrných měsíčních příspěvků na m² za danou skupinu, i přesto, že jde o nepatrné zvýšení. Dané SV zvýšilo svou sazbu ze 40 Kč/m² na 55 Kč/m², tato sazba byla však zvýšena pouze na období dvou po sobě jdoucích období. První zvýšení proběhlo v roce

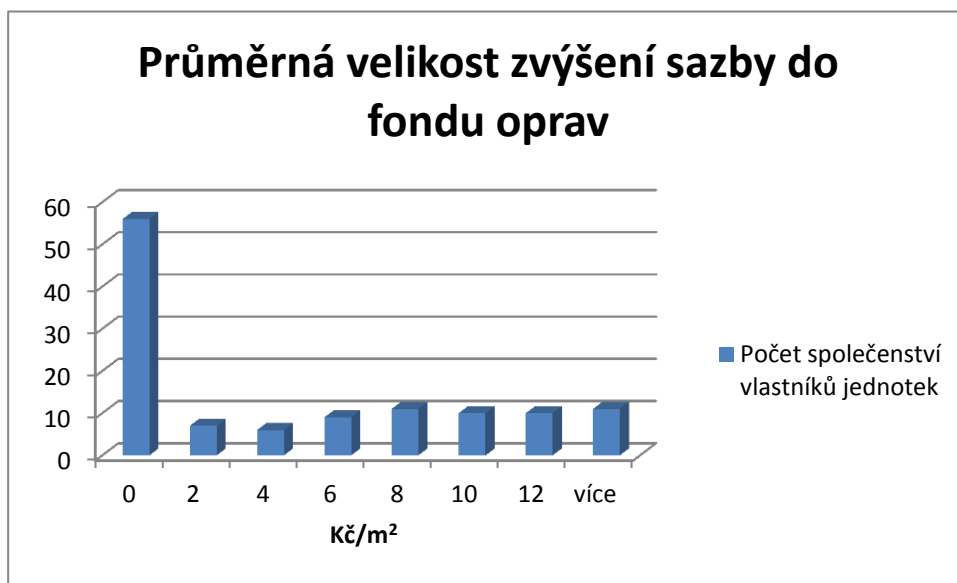
2013 z 24 Kč/m² na 40 Kč/m², v následujících letech je patrné opětovné vrácení sazby na předchozí hranici, tedy 24 Kč/m².

Z dosavadních výsledků je zřejmé, že i přes zvyšující se čerpání z fondů oprav není zvyšování sazeb placených příspěvků.

Velké zvýšení sazby na placení příspěvku do FO se uskutečnilo v kategorii jednotek s velikostí od 1 501–2 000 m². Jelikož v této kategorii registruje správce pouze 4 společnosti, jakákoliv změna jednoho společenství velmi ovlivní průměr celé skupiny. V tomto případě se jedná o společenství, které se prostřednictvím shromáždění vlastníků rozhodlo zvýšit sazbu pro FO z 10 Kč/m² na 18 Kč/m². Toto zvýšení bylo ponecháno i pro následující rok, tedy rok 2016. Důvodem jsou poměrně vysoké výdaje vynaložené v roce 2016 na rekonstrukci panelového domu, v kterém dané společenství sídlí.

4.2.3 Komparace změn fondu oprav jednotlivých let

Z předešlých údajů lze jasně usoudit, že pokud se již společenství rozhodne realizovat finančně náročnou opravu domu či rekonstrukci, ne vždy tomu dostatečně brzo přizpůsobí příjmy do fondu oprav. Dalším problémem se může stát určení správné velikosti zvýšené sazby příspěvků. Jak již bylo řečeno, o adekvátní velikosti se dohadují dvě strany (samotní nájemci a správce). Jasným a hlavním faktorem ovlivňující tuto výši je finanční potřeba plánované investice, avšak odvozuje se od výše financí, které jsou již ve FO naspořeny z minulých let.



Obr. 1 Průměrná velikost zvýšení sazby do FO

Z předchozího grafu lze vyčíst fakt, že 56 SVJ ve správě SBVM za poslední 4 roky nezměnilo výši svých příspěvků do fondu oprav, resp. nezměnilo sazbu svých příspěvků. Největší část těchto společenství zaujímají SVJ s plochou od 501–

1 000 m² a to v počtu 15 SVJ, zbytek je rozprostřen mezi ostatní skupiny společností.

V případě změn sazeb byla vyzpozorována zvyšující se tendence skokově navýšit sazbu. Větší počet společností zvyšovalo sazbu o 8 Kč/m² avšak pouze 11 společností zvýšilo svou sazbu v případě potřeby o více než 12 Kč/m². Což vede k závěru, že při zvyšování sazeb nájemníci opravdu tlačí na tu nejnižší hranici, na které se obě strany jsou schopny dohodnout. Naopak pokud nastane situace, kdy celkové zvýšení musí překročit např. více jak 20 Kč/m², je toto zvýšení podporováno pouze na dobu zvýšeného čerpání z FO a poté se sazba vrací na původní výši.

Celkově lze ale říci, že výše změny závisí na více faktorech, které jsou obecně známy. Můžeme do nich zařadit předpokládanou potřebnou výši čerpání z fondu, problémovost dohodnout se se všemi vlastníky jednotek v daném společenství, laxní přístup k možným změnám ze strany starších nájemců atd.

Pokud však byla sazba zvýšena z důvodu velkého čerpání z fondu, bylo zkoumáno, jak společenství reaguje po vyčerpání nutných prostředků, zda sazbu opět sníží na předchozí výši, či ponechá velikost sazby, kterou si odsouhlasili a tím bude ve fondu šetřit na další možné potřebné výdaje SVJ vzhledem k údržbě domu. Až 28 SVJ z celkového počtu 64 SVJ, které své sazby ve zkoumaném období (2013–2016) změnilo, se poté opět vrátí k původní sazbě, jak lze pozorovat na níže uvedeném grafu.

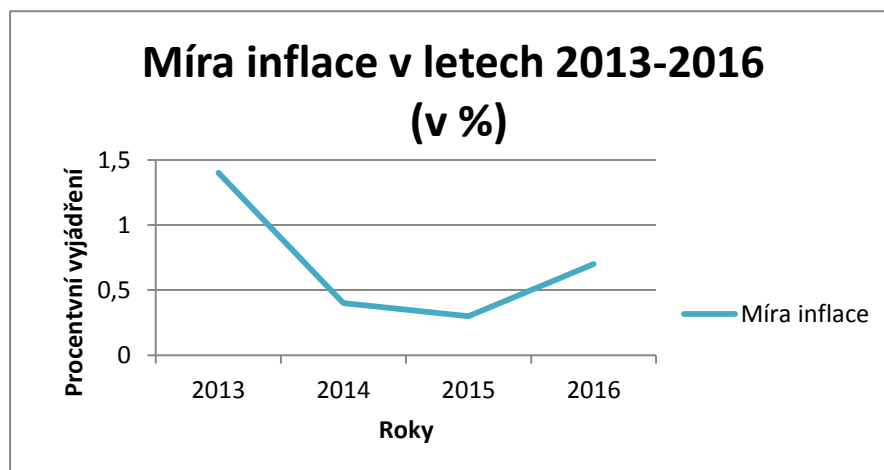


Obr. 2 Změny sazeb po ukončení plánovaných investic

4.2.4 Související faktory ovlivňující výši sazby příspěvku do fondu oprav

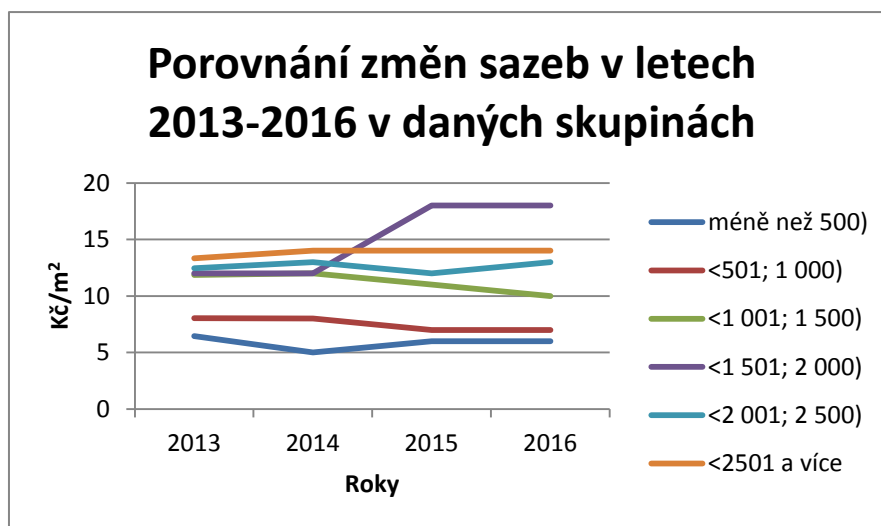
Mezi možné faktory ovlivňující výši sazeb příspěvků placených do fondu oprav jednotlivými vlastníky bytů byly zařazeny jak stáří daného domu (popř. jeho provedené rekonstrukce a opravy), tak možná souvislost s měnícím se makroekonomickým ukazatelem – inflací.

Na následujících grafech můžeme porovnávat možnou souvislost mezi změnami míry inflace ve zkoumaných letech a změnami sazeb v jednotlivých skupinách. Již na první pohled a také z předešlých závěrů o výši sazeb, lze usoudit, že souvislost mezi těmito dvěma veličinami ve zkoumaném období neexistuje. Při stanovení sazby vlastníci jednotek ani správce své argumenty k zvýšení či snížení sazby neopírají o měnící se inflaci v daných letech. Jako důvod může být určen nezájem o měnící se makroekonomický ukazatel či jeho celkově nízká výše ve sledovaném období.



Obr. 3 Míra inflace v letech 2013–2016

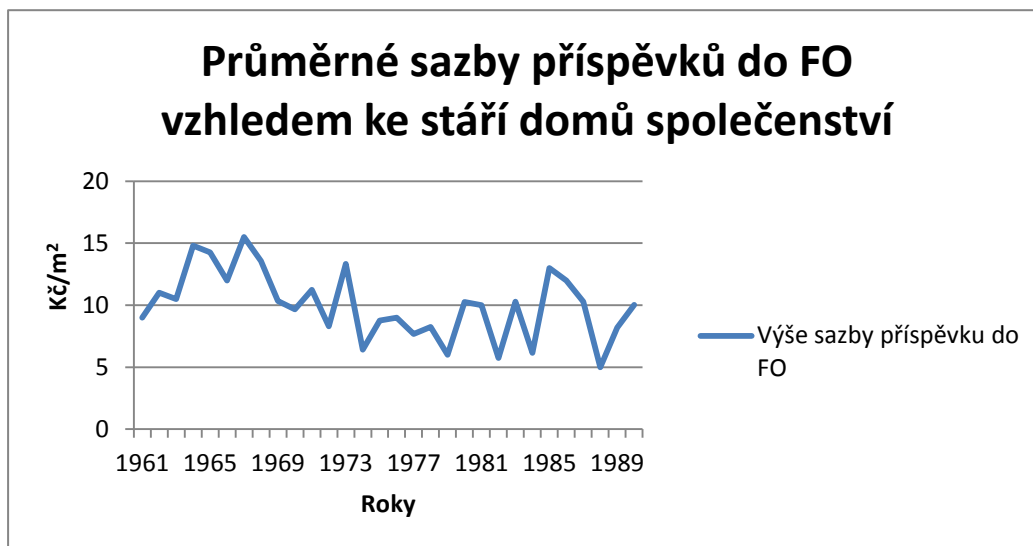
Zdroj: Český statistický úřad



Obr. 4 Porovnání změn sazeb v letech 2013–2016 v daných skupinách

Pomocí prohlášení vlastníků jednotlivých společenství získaných od Stavebního a bytového družstva Valašského Meziříčí byla srovnávána spojitost mezi výší sazby příspěvku do jednotlivých společenství se stářím daných bytových domů. Bytové družstvo má ve správě domy s rozpětím kolaudací od 1961–1990. Předpo-

klad velikosti sazeb byl určen u starších domů vyšší, u novějších domů sazba příspěvku do FO nižší. Tento předpoklad byl podložen teoreticky nižšími potřebnými náklady na opravy a udržování novějších domů. Tento předpoklad byl zkoumán na následujícím grafu. Byly porovnávány kolaudační rozhodnutí všech společenství s velikostí sazeb příspěvků do fondu oprav (v Kč/m²).



Obr. 5 Průměrné sazby příspěvků do FO vzhledem ke stáří domů společenství

Dle výše uvedeného grafu můžeme usoudit, že stáří budov má určitý podíl na rozhodování o výši sazeb příspěvku do fondu oprav. Tento fakt však nebyl prokázán jako pravdivý a využitelný ve všech zkoumaných případech. Můžeme pozorovat výkyvy napříč celého zkoumaného rozpětí, které jsou zapříčiněny především již zmíněnými faktory, které ovlivňují samotná společenství vždy individuálně.

Do grafu nejsou zahrnuty velikosti daných společenství, což jak již bylo zjištěno, má prokazatelně vliv na stanovených sazbách. Po bližším zkoumání však lze říci, že pokud se jedná o velké bytové jednotky starší než 1967, jsou většinou sazby stanoveny ve výši nad 18 Kč/m². Naopak u společenství vlastníků jednotek, které mají plochu menší než 1 000 m², v tomto případě se jedná o dvě nejnižší kategorie spoluvlastnické plochy a dá se prokazatelně říci, že výše sazeb neodpovídá stáří samotného bytového domu, jelikož v těchto případech vlastníci udržují výši sazeb pokud možno ve stagnující, tzn. neměnicí se výši po opravu dlouhou dobu.

V posledních letech se velké množství bytových domů rozhodlo pro rekonstrukce či opravy financované z různých druhů jak státních tak evropských dotací. V případě, že je dům po rekonstrukci, vlastníci jednotek se snaží snížit sazbu na příspěvky do FO. Dle vlastníků totiž klesá riziko nutnosti šetřit velké množství finančních prostředků na opravy a rekonstrukce vzhledem k opravám, které proběhly. Většinou si však nájemníci neuvědomují, že např. po celkové vnější rekonstrukci (např. fasáda, zateplení, výměna oken, střecha) se mohou u starších domů objevit problémy jiného rázu. Velké finanční prostředky by byly nutné i v případě výměny či výstavby výtahů, elektroinstalace apod. I přesto můžeme pozorovat, že i

staré domy mají poměrně nízkou výši sazeb, což je zapříčiněno právě těmito rekonstrukcemi a poté uvedení sazby na hranici potřebnou pouze pro financování udržování domu.

4.2.5 Fond oprav a jeho adekvátní výše

Dle všech předešlých výsledků je nutno říci, že stanovení adekvátní výše sazby příspěvku do fondu oprav je velice složitá a časově náročná věc jak pro vlastníky bytu, tak možného správce společenství. Podle zkoumaných SVJ je důležitým faktorem, který ještě nebyl zmíněn i umístění bytových domů. Dá se říci, že s předpokladem odlišných příspěvků do FO v jednotlivých krajích se obecně počítá. Avšak v mnoha případech se příspěvky stávají odlišnými již na území sousedních okresů. Celá práce se soustřeďuje na společenství vlastníků jednotek ve správě SBVM v okrese Vsetín. Proto bude dle daných údajů, informací a výsledků stanovování adekvátní výše sazeb soustředěna právě na společenství v okrese Vsetín. Avšak nevylučuje se možná použitelnost u jiných SVJ s podobnými znaky.

Pokud se tedy zaměříme na sazbu fondu oprav u starších domů, tedy s dobou kolaudace před rokem 1970, mnou navržená výše sazby by měla tedy být mezi 25–30 Kč/m². Tato výše se samozřejmě může lišit podle počtu jednotek v daném společenství a podle potřebných vypočítaných provozních nákladů. Z dlouhodobého hlediska by měli vlastníci bytů k fondu oprav přistupovat jako k postupnému šetření peněz, tzn., čím vyšší částku budou spořit hned od začátku, tím méně budou muset v budoucnu sazbu navyšovat díky již naspořeným finančním prostředkům. Pokud je na starších domech provedena rekonstrukce, ať už se jedná o jakoukoliv část domu (zateplení, střecha, výtahy atd.), vlastníci by poté neměli sazbu snižovat a to především z důvodu možných dalších oprav, jelikož se staršími domy přichází častější poruchovost či opotřebení majetku.

Jedná-li se o novostavbu či poměrně nový bytový dům, sazba se stanovuje ve výši provozních nákladů navýšených o poměrnou část do budoucna potřebnou na opravy či drobné udržování. V tomto případě se počítá, že v příštích nejméně 20 letech nebudou potřeba žádné velké investice do domu (např. fasáda, výměna oken, střecha). Stanovená sazba se tedy může pohybovat okolo 15–20 Kč/m², s tím, že musí vlastníci počítat v budoucnu s navýšením, protože tato nízká hranice nezaručuje velké množství finančních prostředků ušetřených ve FO.

Další hledisko, které se ve zkoumaném počtu SVJ stalo velmi důležitým, je samotná velikost společenství vlastníků jednotek. Sazba má zvyšující se tendenci při zvyšující se ploše společenství. Teda pokud se jedná o velmi malé SVJ s malým počtem bytů, výše sazby by se pravděpodobně měla pohybovat v nižších hranicích. Můžeme se bavit o sazbě od 10–15 Kč/m², jelikož tyto společenství nebudou vykazovat tak obrovské provozní náklady jako jiná, mnohem prostorově větší společenství. Samotné opravy a rekonstrukce poté nebudou dosahovat obrovských finančně náročných investic. V těchto malých SVJ je také velmi patrná neochota platit vyšší sazby či sazby postupem let nějak navyšovat. U velkých společenství s velkým počtem bytových jednotek je předpoklad stanovených sazeb okolo 30 Kč/m². Avšak v tomto případě se objevuje častý problém v nesouladu všech vlastníků jednotek,

Jelikož o změnách se rozhoduje pomocí hlasování na shromáždění vlastníků a souhlasit musí všichni. Jak již je to v dnešní době velmi časté, pokud by se mělo domlouvat 20 vlastníků, může se stát, že ke konečnému rozhodnutí nikdy nedojde. Proto je vždy dobré mít v případě problémů správce, který bude prostředníkem pro všechny vlastníky.

Samotná společenství často bojují s časem, jak moc dopředu před velkou investicí by měla být sazba do FO zvýšena a o jakou výši. První věc, kterou by si měli vlastníci uvědomit, je kolik prostředků mají za léta fungování společenství našetřeny ve fondu oprav. Pokud je částka téměř dostačující nebo chybí jen opravdu nízká finanční část, stačí o zvýšení sazby rozhodnout 1–2 roky před plánovanou investicí. Dle zkoumaných dat se nabízí zvýšení přibližně o 5–8 Kč/m², kde by dle průměrných ploch bytů okolo 75 m² vycházelo navýšení plateb přibližně o 500 Kč/měsíc připadající na jednoho vlastníka bytu. Naopak v druhém případě, kdy FO nedosahuje ani zdaleka potřebných finančních prostředků, společenství si musí zažádat o úvěr na potřebnou investici do domu. Tento úvěr poté splácí pomocí navýšených sazeb do FO, což prakticky znamená, že se sazby mění až po uskutečnění investice nebo současně s jejím prováděním. Tato výše se poté stanovuje právě vzhledem k výši opravy či rekonstrukce, z čehož vyplývá, že skokové zvýšení bude mnohem razantnější než v předchozím případě. Toto zvýšení by poté mělo být stanoveno i o více jak 30 Kč/m². Například pokud byla sazba před investicí okolo 20 Kč/m², může se nárazově zvýšit až na sazbu přes 50 Kč/m². V tomto případě se poté fond oprav dělí na samotný spořicí FO a podkategorie úvěr a splátky daného úvěru.

Na závěr lze tedy říci, že neexistuje obecně využitelná sazba pro všechny společenství vlastníků jednotek. Jak již bylo vysvětleno především kvůli nespočtu faktorů, které výši příspěvku do fondu oprav ovlivňují. Pokud však narazíte na podobnou strukturu domu, s podobnou plochou, stářím domu, počtem jednotek a teritoriálním územím, mohou být tyto sazby využívány na podobném principu. Vždy však jde hlavně o shodu v hlasování všech vlastníků na shromáždění. Společenství mnou vymezená se tak mohou řídit mými subjektivními radami a názory, které byly vyzorovány ze 120 společenství různých velikostí, stářím a počtem bytových jednotek.

4.3 Vnitřní účetní směrnice

Dle zákona o účetnictví má každé společenství vlastníků jednotek povinnost vypracovat svou vlastní interní účetní směrnici. Jelikož je společenství účetní jednotkou řídicí se právními předpisy, ve kterých jsou uvedena pouze obecná pravidla vedení účetnictví, je více než nutné tyto pravidla upřesnit pomocí aplikace zákoných předpisů na konkrétní podmínky účetní jednotky, ve vnitřních normách.

Opravdu nutná je vnitřní účetní směrnice pro součinnost mezi společenstvím a správcem (neboli externí společností), která zajišťuje pro dané SVJ účetní služby. Což je případ právě zkoumaného Stavebního a bytového družstva Valašské Meziříčí, které má ve své správě 120 SVJ a vykonává pro ně jako externí společnost účetní služby.

Ale i v tomto případě nesmí společenství zapomenout na fakt, že i přes využití zpracování účetnictví externí firmou, je právě samotné společenství za účetní výsledky odpovědné. Vnitřní směrnici se jasně stanovuje systém odpovědnosti osob za konkrétní prováděné činnosti, musí být tedy schválena (podepsaná) statutárním orgánem SVJ a správcem (popřípadě externí osobou zpracovávající účetnictví SVJ). Samotný výbor SVJ (předseda) odpovídá za existenci směrnice a za její dodržování.

4.3.1 Vnitřní účetní směrnice v daných společenstvích

Po bližší identifikaci vedení účetnictví a chodu jeho zpracování mezi všemi 120 společenstvími a jedním správcem (SBVM) byla zjištěna velice zajímavá skutečnost, se kterou se nepočítalo na začátku této práce a to, že skoro 99 % zkoumaných SVJ interní účetní směrnici vůbec nedisponují.

Hlavním důvodem neexistence daných směrnic je především účetní nezdělanost jednotlivých výborů (předsedy) společenství. Tento výbor je volen vlastníky jednotlivých jednotek a ne vždy jsou to ekonomicky vzdělaní lidé pohybující se v oboru účetnictví. Po předání účetnictví externí společnosti se většinou samotné společenství o účetní stránku přestane prakticky zajímat a nechá externí společnost (popř. správce) rozhodovat v rámci jejich účetnictví.

Z tohoto důvodu bude navržena směrnice, která bude využitelná pro všechny dané SVJ a také pro společenství, které nechávají své účetnictví na vedení externí firmou.

Aby mohla být interní účetní směrnice navržena, musí být identifikovány kapitoly, kterými se zabývá a které musí být bezpodmínečně ve směrnici obsaženy. Jedná se zpravidla o stanovení:

1. účtového rozvrhu
2. způsobů účtování
3. pravidel oběhu dokladů
4. pravidel účetní závěrky
5. pravidel inventarizace majetku a závazků
6. aktuálních podpisových vzorů
7. ostatních náležitostí

Následující vzor vnitřní účetní směrnice je vypracován na základě účetních případů, které se v daných společenstvích vyskytují a na základě obecných pravidel pro vytváření účetních směrnic. Jelikož ze zkoumaných SVJ má stanovenou vnitřní účetní směrnici jen malé množství společenství, opírá se tato níže navrhovaná směrnice o jejich základy, více však z účetních případů zjištěných během analyzování účetnictví jednotlivých společenství a zákonných podmínek, které musí obsahovat.

Vnitřní směrnice pro vedení účetnictví SVJ „název SVJ“

Firma:

Sídlo:

IČO:

Bankovní spojení:

Vypracovala:

Vnitřní účetní směrnice byla vypracována pro společenství vlastníků jednotek, které zpracovávají účetnictví a pro společnosti vykonávající správu SVJ. Tato směrnice je schválená a podepsaná statutárním orgánem, je tedy pro osobu pověřenou vedením účetnictví a pro všechny členy společenství závazná.

Obsah:

1. účtový rozvrh
2. způsoby účtování
3. vymezení účetního období
4. oběh dokladů
5. účetní závěrka
6. inventarizace majetku a závazků
7. archivace
8. formální náležitosti vnitřní účetní směrnice
9. přílohy (podpisové vzory)

Čl. 1 Účtový rozvrh

Účtový rozvrh vychází z účtové osnovy pro nevýdělečné organizace.

Účtová třída 2

- 211 – Pokladna
- 221 – Běžný účet
- 261 – Peníze na cestě

Účtová třída 3

- 311 – Odběratelé
- 314 – Poskytnuté provozní zálohy
- 315 – Ostatní pohledávky
- 321 – Dodavatelé
- 324 – Přijaté zálohy (krátkodobé)
- 325 – Ostatní závazky
- 341 – Daň z příjmů
- 342 – Ostatní přímé daně
- 345 – Ostatní daně a poplatky
- 346 – Dotace ze státního rozpočtu
- 378 – Jiné pohledávky
- 379 – Jiné závazky
- 381 – Náklady příštích období
- 383 – Výdaje příštích období
- 389 – Dohadné účty pasivní

Účtová třída 5 -Náklady

- 501 – Spotřeba materiálu
- 502 – Spotřeba energie
- 511 – Opravy a udržování
- 512 – Cestovné
- 518 – Ostatní služby
- 521 – Mzdové náklady
- 538 – Ostatní daně a poplatky
- 544 – Úroky

- 549 – Jiné ostatní náklady

- 591 – Daň z příjmů

Účtová třída 6 -Výnosy

- 641 – Smluvní pokuty a úroky z prodlení
- 644 – Úroky
- 648 – Zúčtování fondů
- 649 – Jiné ostatní výnosy
- 691 – Provozní dotace

Fondy, výsledek hospodaření, dlouhodobé půjčky

- 911 – Fondy
- 931 – VH ve schvalovacím řízení
- 932 – Nerozdělený zisk, neuhrazená ztráta minulých let
- 951 – Dlouhodobé bankovní úvěry
- 959 – Ostatní dlouhodobé závazky

Závěrkové účty

- 961 – Počátečný účet rozvažný
- 962 – Konečný účet rozvažný
- 963 – Účet výsledku hospodaření

Podrozvahové účty

- 971 – Dlouhodobý hmotný majetek s výjimkou TZ
- 972 – Dlouhodobý nehmotný majetek
- 973 – Drobný hmotný majetek
- 974 – Technické zhodnocení
- 999 – Vyrovňovací účet

Čl. 2 Způsoby účtování

Způsob účtování společenství vlastníků jednotek vychází ze zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Dále z vyhlášky č. 504/2002 Sb. k provedení zákona o účetnictví pro nepodnikatelské účetní jednotky, sdělení MF č. j. 281/55 462/2002 k účtování a daňové povinnosti SVJ a českých účetních stan-

dardů pro účetní jednotky účtující dle vyhlášky č. 504/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Náklady spojené se správou domu a pozemku jsou provozními náklady a účtují se pomocí účtu 315 - Ostatní pohledávky.

Zálohy vlastníků společenství na správu domu a pozemku jsou účtovány měsíčně pomocí předpisu záloh na účtu 324.100 – Přijaté zálohy krátkodobé, které jsou poté na konci účetního období rozúčtovány mezi jednotlivé vlastníky pomocí účtu 315.100. Podkladem pro stanovení záloh je roční rozpočet nákladů na správu domu a pozemků. Účetní jednotka využívá analytických účtů.

Poté se provádí zúčtování skutečných nákladů s přijatými zálohami od vlastníků a to pomocí výnosového účtu 649 – Jiné ostatní výnosy.

Náklady za služby (dodávky tepla, teplá užitková voda, studená pitná voda) účtuje společenství na účtech krátkodobých záloh přijímaných měsíčně, tedy na účtech 324.200. Vzniklé skutečné náklady za služby se účtují pomocí účtu 315.200, ty se poté rozúčtují mezi jednotlivé členy SVJ dle jejich spotřeby.

Jednotlivé zálohy vlastníci bytových jednotek posílají na bankovní účet družstva, včetně záloh na služby a předpisy nákladů spojených se správou domu a pozemků. Tyto zálohy musí být poslány na bankovní účet družstva nejpozději v měsíci, ve kterém byly předepsány. Družstvo poté vyúčtovává služby s vlastníky bytů jednotlivě.

Čl. 3

Vymezení účetního období

Účetním obdobím je kalendářní rok.

Čl. 4

Oběh účetních dokladů

Každý kalendářní rok jsou ve společenství vlastníků jednotek vytvářeny samostatné číselné řady pro označení dokladů. Doklady se rozdělují dále na výpisy z bank, přijaté faktury, vydané faktury, příjmové a výdajové pokladní doklady a interní doklady číslované chronologicky.

Náležitosti účetních dokladů:

- označení dokladu
- obsah účetního případu, označení účastníků
- peněžní částku či údaj o množství a ceně
- datum vyhotovení účetního dokladu
- datum uskutečnění případu
- podpisy odpovědných osob (za účetní případ a jeho zaúčtování).

Pokud jsou doklady adresovány na předsedu výboru, předávají se doklady účetní (správci) a to vždy jednou měsíčně, je kontrolována jejich formální správnost a zaúčtování. Poté jsou uschovány po zákonem stanovenou dobu pro možné nahlédnutí členů výboru i vlastníků jednotek.

Čl. 5

Účetní závěrka

Obsahuje rozvahu, výkaz zisků a ztrát a přílohy dle vyhlášky č. 504/2002 Sb. Roční závěrka bude vypracována a zveřejněna vlastníkům do konce března následujícího po skončení účetního období a předložena na nejbližším shromáždění společenství vlastníků jednotek k odsouhlasení.

Čl. 6

Inventarizace majetku a závazků

Jedná-li se o inventarizaci majetku, bude provedena ve fyzické formě jako součást závěrkových prací dle zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb. Případné inventarizační rozdílly se zaúčtují do účetního období, za které se provádí inventarizace.

Jedná-li se o inventarizaci závazků a pohledávek, bude provedena v dokladové formě opět jako součást závěrkových prací dle zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb.

Čl. 7

Archivace

Účetní písemnosti jsou uchovávány v souladu se zákonem o účetnictví č. 563/1991 Sb., konkrétně v části šesté – Úschovna účetních záznamů.

Jedná se především o archivaci účetní závěrky a výročních zpráv – 10 let. Účetní doklady, účetní knihy, odpisové plány, účetní rozvrh a inventurní soupisy po dobu 5 let.

Čl. 8

Formální náležitosti vnitřní účetní směrnice

Schválili: předseda výboru SVJ
 místopředseda výboru SVJ

Platnost od:

Podpisy oprávněných osob:

Za správce za SVJ

Čl. 9

Přílohy

Podpisové vzory:

1. Osob oprávněných disponovat peněžními prostředky společenství
2. Členů odpovědných za správu domu a vedení účetnictví
3. Členů SVJ odpovědných za další činnosti

5 Diskuze

Bytové spoluvlastnictví je v mnoha ohledech velmi diskutované téma, jak na poli odborném, tak i laickém. Pokud bychom se zamysleli nad tím, jak moc všichni členové těchto družstev, popřípadě členové společenství vlastníků jednotek rozumí dané problematice, bylo by až s podivem, jak malé množství by to bylo. Samozřejmě o většinu informací se lidé začínají zajímat až v době, kdy se do dané situace dostanou. V případě vlastnictví těchto bytů, poté vlastníků (nájemníkům) připadá povinnost, jako členům společenství či družstva, podílet se na chodu dané organizace.

Vzhledem k faktu, že chod těchto organizací je jasně zákonně vymezen, nedá se od něj nijak odchylovat ani jej nijak měnit. Pro vlastníky bytů (nájemníky) může být v mnoha ohledech problém, se ve všech zákonech týkající se tohoto tématu zorientovat. V dnešní době jsou vydávány publikace, které se zabývají právě tímto tématem. Tyto publikace byly i podkladem dané bakalářské práce. Přestože ve většině případů jde pouze o určité zjednodušení daných zákonů tak, aby byly pochopeny i lidmi, kteří se v tomto oboru nepohybují. Účelem mé bakalářské práce bylo vysvětlit nejdůležitější právní, účetní i daňové specifika, které jak bytová družstva, tak také společenství vlastníků doprovází. Jsou vysvětlovány práva a povinnosti nájemníků bytového družstva (členů BD) a také vlastníků bytových jednotek jako členů SVJ.

Celá práce je ale vypracována hlavně z pohledu spolupracujícího Stavebního a bytového družstva Valašské Meziříčí, které je popisováno jako správce společenství vlastníků, které pod něj patří. Takovéto využití je velmi časté, společenství často nemají ve svém kruhu adekvátní členy, kteří by byli schopni vést jejich účetnictví. Z toho důvodu se pro tuto službu vybírají externí firmy. Ve většině případů se jimi stávají bytová družstva, která tuto správu provozují. V praktické části tedy bylo využíváno hlavně dat a informací týkající se právě tohoto konkrétního SDVM a všech jejich společenství. Dalo by se tedy říci, že návrhy a rady, které jsou poskytovány v závěru práce, mohou být využívány jen u případů s podobným spolupracujícím vztahem. Tento fakt, ale nemusí ovlivňovat mnou zkoumané údaje, tedy využitelnost například zkoumaného fondu oprav, je z praktického hlediska možná i u společenství, které si účetnictví vede samo. V tomto případě do navrhovaného fondu oprav vstupují jiné faktory, které jeho využitelnost ovlivní.

Jak již bylo řečeno, velká část praktické části byla věnována problematice fondu oprav u společenství vlastníků. Samotný fond oprav se stává velmi diskutovaným tématem, které ve výsledku nemá své obecné řešení. V bakalářské práci bylo analyzováno více než 120 SVJ, bylo zkoumáno jejich hrazené nájemné a samotný fond oprav u všech jednotek. Přesto musím usoudit, že aby mohla být navržena prokazatelně správná a využitelná výše fondu oprav, musel by být vzorek společenství mnohem větší a také zkoumán v mnohem větším geografickém měřítku. Už vzhledem k faktu, že mnou zkoumané společenství se nachází všechny v okrese Vsetín. Na druhou stranu lze navrhované výše sazeb do fondu oprav využít v případech, kdy jsou SVJ podobná těm, které byly zkoumány. Navrhované výše sazeb

jsem vybrala hlavně z hlediska vyššího výskytu v daném rozpětí skupin. Tyto stanovené hodnoty jsou poté vyšší než vypočtené průměry, což je způsobeno tím, že průměrné hodnoty sazeb jsou značně zkresleny právě provedením funkce průměr. Na navržení adekvátní výše jsem si vybrala starší bytové domy z důvodu největšího výskytu u SBVM. Pokud jde o návrh výše sazby u novostaveb, je velmi pravděpodobné, že další společenství budou přistupovat ke správě prostřednictvím Stavebního a bytového domu Valašské Meziříčí. Tato společenství mohou být ve většině případů nedávno vzniklá SVJ v nově postavených bytových/panelových domech.

Velice zajímavým faktem bylo zjištění, že jen opravdu malé množství společenství vlastníků disponují vnitřními směrnici na vedení účetnictví. Může se zdát, že pokud už společenství předá své účetnictví externí firmě, nemusí touto směrnici disponovat. Opak je pravdou, je zákonnou podmínkou všech společenství mít vnitřní směrnici na vedení účetnictví i přesto, že si ho samo nevede. Hlavním důvodem je fakt, že i přes přenechání pravomocí vzhledem k účetní evidenci je společenství stále odpovědné za jeho správnost a úplnost. Tato odpovědnost není předávána na externí firmu.

Vnitřní směrnice na vedení účetnictví těchto právnických osob má své základní body, kterými se řídí prakticky všechny společenství. Dále si každé SVJ upravuje směrnice dle svých potřeb a rozsahu v jakém účetnictví vedou. Bylo již však zmíněno, že v tomto ohledu se společenství nijak zákona nedrží, jelikož si ve velkém množství tyto účetní směrnice ani nevytváří. Z toho také plynou případné chyby v účetnictví společenství a následné problémy. Z toho důvodu bylo více než potřebné navrhnout právě pro tyto právnické osoby účetní směrnici, která by vyhovovala prakticky všem těmto účetním jednotkám. Jedná se o základní principy účtování, které mohou být poté dále rozváděny a upravovány podle daných potřeb. Daný oběh účetních dokladů jsem zvolila především k častým chybám účetních jednotek souvisejících právě s prací s těmito doklady.

6 Závěr

V bakalářské práci jsem se zabývala účetními specifiky společenství vlastníků jednotek a bytových družstev. Obě tyto právnické osoby byly srovnávány jak z hlediska účetního, tak daňového. Především z důvodů návaznosti jednotlivých kroků vzhledem ke zkoumaným údajům. Všechny podklady k praktické části byly čerpány ze Stavebního a bytového družstva Valašské Meziříčí, především ze všech společenství, které má toto bytové družstvo ve své správě. Bytové družstvo jim tak na základě smluv o zajištění správy vede účetnictví. Je to jedna z možností, kterou společenství využívá, jelikož pro ně samotné je vedení účetnictví problematické.

Všichni vlastníci jednotek ve společenství tak zasílají své měsíční nájemné na správu domu a pozemku na bankovní účet přímo danému bytovému družstvu. Při analyzování výší jednotlivých nájmů bylo zjištěno, že se zvyšující se plochou jednotlivých společenství se také poměrově zvyšuje hrazené nájemné. Je to logickým vyústěním, jelikož nájemné zahrnuje položky, které se s rozlohou zvyšují. Jako příklad můžeme uvést vodné a stočné, topení, elektřina, teplá a studená voda. Tyto nájemné se zasílají měsíčně a bytové družstvo jako správce poté jednou za rok (na konci účetního období) provádí rozpočítání jednotlivých položek s každým vlastníkem jednotky zvlášť.

Uvnitř každého nájemného se skrývá samotná platba za fond oprav, který byl předmětem zkoumání v praktické části mé bakalářské práce, jelikož s výší sazby příspěvku do fondu oprav, mají jednotlivé společenství největší problém. Mým cílem bylo ze zkoumaného vzorku dat navrhnout ideální výši sazby placené v Kč/m² vlastnické plochy jednotlivých vlastníků. V průběhu analyzování každého fondu oprav u 120 SVJ byl zjištěn jediný společný znak, a to stejný jako u nájemného, tedy že se zvyšující se plochou rostou i průměrné sazby příspěvku do fondu oprav. Velkým zjištěným problémem byla neochota samotných vlastníků bytu jakkoliv s výší sazby manipulovat, především směrem vzhůru. Jako kdyby si samotní vlastníci neuvědomovali, jak nákladné jsou opravy a udržování bytových domů a že v budoucnu se tomuto problému stejně nevyhnout. Bylo zjištěno, že pokud se společenství rozhodne realizovat jakoukoliv opravu či rekonstrukci, zvýšení sazby příspěvku do FO přichází dost pozdě. Ve většině případů se tak sazba zvyšuje až po čerpání úvěru na danou opravu/rekonstrukci a z fondu oprav se tedy již rovnou splácí daný úvěr. U společenství s velkým počtem jednotek se zdá prakticky nemožné a časově náročné na shromáždění vlastníků o změnách hlasovat, jelikož při každé změně musí souhlasit všichni vlastníci. Stanovení adekvátní sazby bylo z daných údajů velmi obtížné, vzhledem k ovlivňujícím faktorům jako je například stáří domu, velikost domu, geografické umístění domu, počet jednotek v daném bytovém domu. Pro každou tuto skupinu byly navrženy průměrné výše, které by měly být stanoveny. Například u starších bytových domů, ve kterých se počítá s velkými rekonstrukcemi či opravami by se sazba měla pohybovat v rozmezí mezi 25 – 30 Kč/m². Tuto výši poté bude samozřejmě ovlivňovat také počet jednotek v daném domě, čím více jich bude (tzn. zvětšující se vlastnická plocha) tím vyšší sazba by měla být zvolena. Ne náhodou jsem ale zmiňovala, že i geografické umís-

tění domu má na výši sazby vliv. Aby mohla být mnou navrhovaná výše využita obecně pro všechny SVJ, musela bych zkoumat všechna společenství, která na území České republiky existují. Jelikož se liší sazby placené např. v hlavním městě Praze a v právě mnou zkoumaných SVJ v okrese Vsetín. Proto jsou tyto výše sazeb navrhovány pro vždy z více faktorů srovnatelné společenství.

Dle daného vztahu Stavebního a bytového družstva a všech 120 společenství, kterým na základě smluv o zajištění správy vede účetnictví, byly zkoumány specifiky, kterými se v tomto procesu řídí. Samotná společenství, jako účetní jednotky však musí mít navrženu a uplatňovanu vnitřní účetní směrnici. Od této povinnosti se však většina analyzovaných společenství distancuje. Těmito účetními směrnici nedisponují a důvodů proč je hned několik. Hlavním zjištěným důvodem je neznalost zákona vzhledem k nepřevádění odpovědnosti za vedení účetnictví směrem k externí firmě. Dále neodbornost daných členů společenství a tedy prakticky problémové sestavení dané směrnice, především obsahové vymezení nejdůležitějších účetních pravidel, které v ní musí být obsaženy. Z tohoto důvodu bylo hlavním cílem navrhnout vnitřní účetní směrnici, která může být využita pro všechna společenství vlastníků jednotek. Daná navržená směrnice obsahuje základní principy účtování a s ním související operace, které jsou nezbytné pro správné fungování účetních operací. Základem je tedy využitelný účetní rozvrh pro účetní nevýdělečné organizace, popisuje postup účtování, správný oběh dokladů, inventarizaci majetku, archivaci dokladů, účetní závěrku a také obsahuje nezbytné přílohy. Podle dalších potřeb jednotlivých společenství vlastníků jednotek se účetní směrnice může rozšiřovat a upravovat.

7 Literatura

- BRYCHTA, I. VYCHOPENĚ, J. A PILAŘOVÁ, I. *Daň z příjmů: 2015 : výklad je zpracován k právnímu stavu ke dni 1. 1. 2015*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 583 s. ISBN 978-80-7478-737-9
- ČÁP, Jiří. *Vlastnictví bytů, správa domu a rozhodování ve společenství vlastníků*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011. ISBN 978-80-7357-669-1.
- ČÁP, Jiří. *Shromáždění, výbor a kontrolní komise ve stanovách SVJ po 1. lednu 2014. Shromáždění vlastníků aktuálně*. Praha: Verlag Dashofer, 2013, 10/2013. ISSN 1801-7177.
- ČÁP, Jiří. *Společenství vlastníků jednotek a bytové družstvo v témže domě – právní aspekty a poznámky pro praxi. Společenství vlastníků aktuálně – speciál*. Praha: Verlag Dashofer, 2014, 10/2014. ISSN 1801-7177.
- ČÁP, ZDENĚK, Jiří ČÁP A MIROSLAV MACHALA. *Družstvo v novém soukromém právu a v právní praxi*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7552-094-4.
- DUREC, MARTIN. *Způsoby účtování nákladů na správu domu a pozemku. Společenství vlastníků jednotek aktuálně. 8 /2014, 1–2 . ISSN 1801-7177*.
- DUREC, MARTIN. *Účetnictví společenství vlastníků jednotek: v praxi*. Praha: Grada Publishing, 2017. Účetnictví a daně (Grada). ISBN 978-80-271-0260-0.
- DVOŘÁK, TOMÁŠ. *Bytové družstevnictví*. V Praze: C. H. Beck, 2017. Beckova edice právní instituty. ISBN 978-80-7400-643-2.
- DVOŘÁKOVÁ, VERONIKA A KOL. *Zdaňování příjmů fyzických a právnických osob 2016*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7552-035-7.
- HOLEJŠOVSKÝ, JOSEF, MARTA NEPLECHOVÁ A Květa OLIVOVÁ. *Společenství vlastníků jednotek: z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008. ISBN 978-80-7380-091-8
- HARÁKOVÁ, LENKA. *Hospodaření SVJ: Zásady hospodaření. Bytová družstva - SVJ - správa domu*. Praha: Vydavatelství odborných časopisů, 2015, 12(4 /2015), 10-13. ISSN 1805-4919.
- KVÍTKOVÁ, ADRIANA A MARTINA, VÍTKOVÁ. *Shromáždění vlastníků jednotek a pravidla pro jeho svolání, jednání a usnášení. Společenství vlastníků aktuálně*. Praha: Verlag Dashofer, 2015, 2 /2015. ISSN 1801-7177.
- KŘEČEK, STANISLAV A BARBORA TUČKOVÁ. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016. Praktik (Leges). 174. s. ISBN 978-80-7502-135-9.
- NEPLECHOVÁ, MARTA A MARTIN DUREC. *Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků od A do Z. 2., aktualiz. vyd. Olomouc: ANAG, c2014. Účetnictví (ANAG). ISBN 978-80-7263-899-4*

- NEPLECHOVÁ, MARTA A MARTIN DUREC. *Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků od A do Z*. 3. aktualizované vydání. Olomouc: ANAG, 2016. Účetnictví (ANAG). ISBN 978-80-7554-030-0.
- Novela občanského zákoníku účinná od 30. 12. 2016 k názvu SVJ. SVJ aktuálně [online]. Praha: Verlag Dashofer, 2017 [cit. 2017-03-30]. Dostupné z: https://www.svjaktualne.cz/33/novela-obcanskeho-zakoniku-ucinna-od-30-12-2016-k-nazvu-svj-uniqueidgOkE4NvrWuOKaQDKuox_Z2-xxcuGYHxpFzYWxupoV_0/
- NOVOTNÁ, MONIKA A PETR KOUBOVSKÝ. *Zákon o dani z nemovitých věcí: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7552-002-9.
- NOVOTNÝ, MAREK. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2016. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-602-9.
- Obchodní korporace - založení a vznik. In: Businessinfo [online]. Praha, 2016 [cit. 2017-01-19]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/obchodni-korporace-zalozeni-a-vznik-ppbi-50403.html#!&chapter=7>
- PELIKÁNOVÁ, ANNA. *Účetnictví, daně a financování pro nestátní neziskovky*. Praha: Grada Publishing, 2016. Účetnictví a daně (Grada). ISBN 978-80-247-5699-8.
- Popis programu. Zelená úsporám [online]. Praha, 2016 [cit. 2017-01-17]. Dostupné z: <http://www.zelenausporam.cz/sekce/470/popis-programu/>
- Příjmy SVJ vs. příjmy jednotlivých vlastníků. Estav [online]. Praha, 2015 [cit. 2017-03-27]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/1965.prijmy-svj-vs-prijmy-jednotlivych-vlastniku-komu-patri-a-kdo-je-dani>
- RYNEŠ, P. *Podvojně účetnictví a účetní závěrka: průvodce podvojným účetnictvím k 1. 1.* 2016. Praha: ANAG, 2016. 1167 s. ISBN 978-80-7263-994-6.
- STEJSKAL, J. KUVÍKOVÁ, H. A MAŤÁTKOVÁ, K. *Neziskové organizace - vybrané problémy ekonomiky: se zaměřením na nestátní neziskové organizace*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. 169 s. ISBN 978-80-7357-973-9.
- SVJ podle nového občanského zákoníku. SVJ portál: Právní poradna společenství vlastníků [online]. Praha: Verlag Dashofer, 2015 [cit. 2017-03-30]. Dostupné z: <http://www.svj-portal.cz/>
- SÝKOROVÁ, PAVLA. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-096-3.
- Zákon o dani z příjmů. Businesscenter.cz [online]. Havit.cz, 2017 [cit. 2017-03-27]. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dprij/cast-1.aspx>
- Zásadní změny legislativy pro bytová družstva. Vaše domy, s. r. o. - Správa nemovitostí [online]. Praha: Redakční systém, 2015 [cit. 2017-03-30]. Dostupné z: <http://vasedomy.cz/zasadni-zmeny-legislativy-pro-bytova-druzstva.html>

ZDENĚK, DANIEL. *Bytová družstva versus Společenství vlastníků jednotek aneb správa domu není žádná maličkost. Bytová družstva-SVJ-správa domu: Časopis Svazu českých a moravských bytových družstev*. Praha: Vydavatelství odborných časopisů, s. r. o., 12(3), 12–15. ISSN 1805-4919.

8 Seznam obrázků

Obr. 1	Průměrná velikost zvýšení sazby do FO	44
Obr. 2	Změny sazeb po ukončení plánovaných investic	45
Obr. 3	Míra inflace v letech 2013 - 2016	46
Obr. 4	Porovnání změn sazeb v letech 2013 - 2016 v daných skupinách	46
Obr. 5	Sazby příspěvků do FO vzhledem ke stáří domů společenství	47

9 Seznam tabulek

Tab. 1	Příklady účtování nákladů na správu domu a pozemku	24
Tab. 2	Příklady účtování nákladů spojených s užíváním jednotek	25
Tab. 3	Příklady účtování záloh na správu domu a pozemku	26
Tab. 4	Příklady účtování jednotlivých výnosů společenství	28
Tab. 5	Příklad účtování dotace	30
Tab. 6	Příklad účtování opravy z dlouhodobé zálohy	31
Tab. 7	Příklad účtování opravy z částečné dotace	31
Tab. 8	Příklad opravy hrazené z úvěru	32
Tab. 9	Přehled příspěvků na správu domu u všech SVJ ve správě BDVM	40
Tab. 10	Změny průměrných příspěvků do fondu oprav v porovnání s jeho průměrným čerpáním	41
Tab. 11	Změny výše sazeb příspěvků do fondu oprav v letech 2013 - 2016	43