



Ekonomická
fakulta
Faculty
of Economics

Jihočeská univerzita
v Českých Budějovicích
University of South Bohemia
in České Budějovice

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích

Ekonomická fakulta

Katedra účetnictví a financí

Diplomová práce

Porovnání bytového družstva
a společenství vlastníků jednotek z účetního
a daňového hlediska

Vypracovala: Bc. Karolína Doležalová

Vedoucí práce: Ing. Jarmila Rybová, Ph.D.

České Budějovice 2020

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

Akademický rok: 2018/2019

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: Bc. Karolína DOLEŽALOVÁ
Osobní číslo: E18369
Studijní program: N6208 Ekonomika a management
Studijní obor: Účetnictví a finanční řízení podniku
Téma práce: Porovnání bytového družstva a společenství vlastníků jednotek z účetního a daňového hlediska
Zadávající katedra: Katedra účetnictví a financí

Zásady pro vypracování

Cíl:

Zjistit dopad rozdílů v oblasti účtování a ve výši daňového zatížení včetně možností optimalizace daně u společenství vlastníků jednotek a bytového družstva ve vybraných letech.

Osnova:

Úvod.

1. Společenství vlastníků jednotek – identifikace, účetní postupy a daňové povinnosti.
 2. Bytové družstvo – identifikace, účetní postupy a daňové povinnosti.
 3. Metodika stanovení rozdílů účetních postupů a stanovení daně u vybraných subjektů.
 4. Identifikace vybraných subjektů.
 5. Stanovení aplikovaných účetních postupů a zdanění u obou subjektů.
 6. Zjištění rozdílů a jejich dopadu na účetní výsledek a výši zdanění.
- Závěr.

Rozsah pracovní zprávy: 50 – 60 stran

Rozsah grafických prací:

Forma zpracování diplomové práce: tištěná

Seznam doporučené literatury:

Durec, M. (2017). *Účetnictví společenství vlastníků jednotek o praxi*. Praha: Grada.
Kocourek, J., Čermák, J., Peštuka, J. (2018). *Společenství vlastníků bytových jednotek*. Praha: Leges.
Taraba, M. (2006). *Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů*. 3. přepracované vydání. Praha: Grada.
Sdružení nájemníků bytů, z. s. (on-line). Dostupné na: <https://www.son.cz/>

Daňové zákony v platném znění.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech

Vedoucí diplomové práce: Ing. Jarmila Rybová, Ph.D.
Katedra účetnictví a financí

Datum zadání diplomové práce: 1. dubna 2019
Termín odevzdání diplomové práce: 15. dubna 2020

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

1. Účel práce	1. Účel práce
2. Předmět práce	2. Předmět práce
3. Cíle práce	3. Cíle práce
4. Metodika práce	4. Metodika práce
5. Literatura	5. Literatura

Zásady pro vypracování

Práce musí být vypracována v souladu s předepsanými zásadami a podmínkami. Práce musí být vypracována v souladu s předepsanými zásadami a podmínkami.

Práce

Práce

1. Práce musí být vypracována v souladu s předepsanými zásadami a podmínkami.
2. Práce musí být vypracována v souladu s předepsanými zásadami a podmínkami.
3. Práce musí být vypracována v souladu s předepsanými zásadami a podmínkami.
4. Práce musí být vypracována v souladu s předepsanými zásadami a podmínkami.
5. Práce musí být vypracována v souladu s předepsanými zásadami a podmínkami.

Práce musí být vypracována v souladu s předepsanými zásadami a podmínkami.

Práce musí být vypracována v souladu s předepsanými zásadami a podmínkami.

Práce musí být vypracována v souladu s předepsanými zásadami a podmínkami.

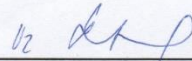
Práce musí být vypracována v souladu s předepsanými zásadami a podmínkami.

Práce musí být vypracována v souladu s předepsanými zásadami a podmínkami.

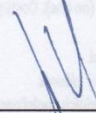
Práce musí být vypracována v souladu s předepsanými zásadami a podmínkami.

Práce musí být vypracována v souladu s předepsanými zásadami a podmínkami.

Práce musí být vypracována v souladu s předepsanými zásadami a podmínkami.


doc. Dr. Ing. Dagmar Škodová Parmová
děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studentská 13 (1)
370 05 České Budějovice


doc. Ing. Milan Jílek, Ph.D.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 1. dubna 2019

Prohlášení

Prohlašuji, že svoji diplomovou práci jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47 zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne 31. března 2020

.....

Bc. Karolína Doležalová

Poděkování

Ráda bych tímto poděkovala vedoucí mé práce Ing. Jarmile Rybové, Ph.D. za pomoc, ochotu, rady a odborné vedení při zpracování diplomové práce. Touto cestou též děkuji Společenství vlastníků jednotek ABC a Bytovému družstvu XYZ v Českých Budějovicích za poskytnuté informace potřebné k vypracování praktické části diplomové práce.

Obsah

Úvod.....	9
1 Společenství vlastníků jednotek – identifikace, účetní postupy a daňové povinnosti	11
1.1 Identifikace	11
1.1.1 Společenství vlastníků jednotek z právního hlediska	11
1.1.2 Založení a vznik společenství	12
1.1.3 Stanovy	13
1.1.4 Orgány.....	13
1.1.5 Zrušení a zánik.....	14
1.2 Účetní postupy	14
1.2.1 Účetní předpisy	14
1.2.2 Účetní metody.....	15
1.2.2.1 Princip účtování o hospodaření společenství vlastníků	15
1.2.2.2 Příspěvek na náklady vlastní správní činnosti	16
1.2.2.3 Náklady a výnosy na správu společenství vlastníků.....	17
1.2.2.4 Majetek společenství vlastníků.....	18
1.2.2.5 Účetní postupy v závěru účetního období.....	19
1.3 Daňové povinnosti	19
1.3.1 Daň z příjmů právnických osob	20
1.3.2 Daň z přidané hodnoty	20
2 Bytové družstvo – identifikace, účetní postupy a daňové povinnosti.....	22
2.1 Identifikace bytového družstva z právního hlediska.....	22
2.1.1 Založení a vznik bytového družstva	23
2.1.2 Stanovy	23
2.1.3 Orgány.....	24
2.1.4 Zrušení a zánik.....	24
2.2 Účetní postupy	25
2.2.1 Účetní předpisy	25
2.2.2 Účetní metody.....	26
2.2.2.1 Vznik.....	26
2.2.2.2 Pořízení pozemku a bytového domu.....	26
2.2.2.3 Hospodaření a správa bytového domu.....	27
2.2.2.4 Účtování nákladů bytového družstva.....	28

2.2.2.5	Účetní postupy v závěru účetního období.....	29
2.3	Daňové povinnosti	30
2.3.1	Daň z příjmů právnických osob	30
2.3.2	Daň z přidané hodnoty	31
2.3.3	Daň z nemovitých věcí.....	32
3	Metodika	34
4	Identifikace vybraných subjektů	36
4.1	Společenství vlastníků jednotek ABC	36
4.1.1	Charakteristika společenství	36
4.1.2	Hospodaření společenství	37
4.2	Bytové družstvo XYZ.....	38
4.2.1	Charakteristika družstva.....	38
4.2.2	Hospodaření bytového družstva.....	39
5	Stanovení aplikovaných účetních postupů a zdanění u obou subjektů	41
5.1	Účetní a daňové aspekty společenství vlastníků jednotek ABC.....	41
5.1.1	Účetní aspekty.....	41
5.1.1.1	Příspěvek na správu domu a pozemku.....	41
5.1.1.2	Náklady společenství ABC	43
5.1.1.3	Výnosy společenství	47
5.1.1.4	Účetní postupy v závěru účetního období.....	48
5.1.2	Daňové aspekty	51
5.1.2.1	Příjem z pronájmu domu pro reklamu	51
5.1.2.2	Odvody z odměn.....	52
5.1.3	Vyhodnocení a doporučení společenství ABC	52
5.2	Účetnictví bytového družstva XYZ	54
5.2.1	Účetní aspekty.....	54
5.2.1.1	Účtování založení a vzniku bytového družstva XYZ	54
5.2.1.2	Pořízení domu a pozemku.....	55
5.2.1.3	Nájemné za užívání družstevního bytu	55
5.2.1.4	Náklady družstva XYZ	56
5.2.1.5	Opravy a dodatečné investice a jejich financování.....	58
5.2.1.6	Výnosy družstva	59
5.2.1.7	Účetní postupy v závěru účetního období.....	59
5.2.2	Daňové aspekty.....	61

5.2.2.1	Daň z příjmu právnických osob	61
5.2.2.2	Ostatní daně	63
5.2.3	Vyhodnocení a doporučení družstva XYZ	63
6	Zjištění rozdílů a jejich dopadu na účetní výsledek a výši zdanění	65
6.1	Rozdíly z právního hlediska.....	65
6.2	Rozdíly z účetního hlediska.....	66
6.2.1	Účtování vzniku členství.....	66
6.2.2	Účtování majetku.....	66
6.2.3	Účtování úvěru.....	66
6.2.4	Účtování nákladů za služby, na správu domu a výnosů z pronájmů	67
6.3	Rozdíly z daňového hlediska	68
6.3.1	Daň z příjmů právnických osob	68
6.3.2	Daň z nemovitosti a nabytí nemovitosti.....	68
6.3.3	Odměny.....	69
7	Doporučení odborníků, diskuse	70
7.1	Dluhy vlastníků a členů	70
7.1.1	Způsoby vymáhání.....	70
7.1.2	Účtování.....	71
7.1.3	Přechod dluhů na nové vlastníky, členy	71
7.2	Zálohy na správu a opravu domu.....	72
7.2.1	Účtování záloh	72
7.2.2	Postupy na konci účetního období	74
7.3	Daň z přidané hodnoty	74
7.3.1	Uplatnění daně z přidané hodnoty u bytových družstev	75
7.3.2	Uplatnění daně z přidané hodnoty u společenství vlastníků jednotek ...	76
	Závěr.....	78
	Summary.....	80
	Seznam literatury	81
	Seznam použitých zkratk	84
	Seznam tabulek	85
	Seznam obrázků.....	85
	Přílohy.....	86

Úvod

Mezi základní potřeby člověka patří bydlení, které je uspokojováno vlastnictvím nebo pronájmem nemovitosti. Většina lidí v České republice touží po vlastním bydlení, ale mnoho z nich nemá možnost si postavit svůj dům. Proto se mohou rozhodnout mezi družstevním či osobním vlastnictvím v panelovém domě. Pro jaký způsob se rozhodnou je pouze na nich, důležité je zvážit veškerou problematiku týkající se těchto typů vlastnictví nemovitosti.

Družstevní vlastnictví se u nás začalo objevovat již za Rakouska-Uherska. Bytová družstva vznikala z důvodu podpory výstavby levného bydlení pro střední a chudší vrstvy společnosti. Byty v budově byly pronajímány dle stanovených pravidel svým členům na základě principu obecné prospěšnosti. S výstavbou družstev začaly vznikat různé potíže, proto byla zavedena první legislativa týkající se daňových osvobození a zvýhodnění včetně stanovení minimálních standardů bytů (např. minimální obytná plocha, výše nájemného apod.). V případě vzniku nových problémů byly vydány další zákony, týkající se například úvěrové pomoci, státního bytového fondu pro péči o malé byty atd., a novelizovány dosavadní předpisy.

Díky zákonu o státním bytovém fondu a dalším zákonům podporující stavení bytových družstev docházelo mezi světovými válkami k největšímu rozvoji bytového družstevnictví. Po druhé světové válce k výstavbám příliš nedocházelo díky omezení Komunistické strany Československa. Koncem padesátých let 20. století vznikal nový typ bytových družstev, tj. stavební, opět začal stoupat zájem o družstevní bydlení. K jeho utlumení došlo v roce 1989, kdy proběhlo přizpůsobení tržní ekonomice a došlo k legislativním změnám (nový obchodní zákoník, transformační zákon a zákon o vlastnictví bytů).

Zásadní změny přinesl zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí. Následně zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve kterém bylo družstevnictví poprvé zakotveno a bytová družstva se díky tomu blížila obchodním společnostem. Zároveň byla možnost, dle zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, požádat družstvo o převod vlastnictví. Z důvodu, že díky zákonu č. 172/1991 Sb., obcím nastaly starosti s financováním oprav domů, docházelo k privatizaci – prodej celého domu, jednotlivých bytů v domě či domů do podílového spoluvlastnictví nájemců. Tím došlo ke

vzniku společenství vlastníků jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, který upravoval vlastnická a spoluvlastnická práva k budovám a jednotlivým jednotkám, zaměřoval se na vlastnictví jednotlivých bytů v jednom domě. Na základě tohoto zákona docházelo k možnosti vzniku společenství vlastníků jednotek jako nepovinná právnická osoba, později novelou zákona č. 103/2000 Sb., o vlastnictví bytů jako právnická osoba vykonávající dle zmíněného zákona správu domu a pozemku včetně společných částí.

K poslední hlavní legislativní úpravě došlo 1. ledna 2014, kdy byl zrušen zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. Od tohoto datumu se společenství vlastníků jednotek řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a bytová družstva zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech. Na základě těchto právních ustanovení, včetně dalších týkajících se vedení účetnictví a daňových povinností, je postavena diplomová práce.

Cíle diplomové práce je charakterizovat a porovnat bytové družstvo a společenství vlastníků jednotek dle aktuálních českých předpisů, a to z právního, účetního a daňového aspektu. Práce je zaměřena na tyto subjekty z důvodu zvláštnosti založení včetně účtování, které je vedeno jiným způsobem než u typických obchodních společností a družstev či veřejně prospěšných společností.

Pro srovnání těchto dvou právnických osob bylo vybráno jedno bytové družstvo a společenství vlastníků jednotek z Českých Budějovic. V první části jsou tyto právnické osoby vymezeny dle české legislativy spolu s doporučeními od odborníků. Následně jsou aplikovány teoretické poznatky na vybraných subjektech včetně vyhodnocení, doporučení a jejich srovnání. Tato Práce je převážně určena pro členy představenstva družstva či výboru společenství, kteří přemýšlí o samotném vedení účetnictví. Ale i účetním, které se zabývají účetnictvím těchto specifických jednotek.

1 Společenství vlastníků jednotek – identifikace, účetní postupy a daňové povinnosti

1.1 Identifikace

1.1.1 Společenství vlastníků jednotek z právního hlediska

Společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“), rovněž nazýváno společenství vlastníků (dále jen „SV“), se řídilo do roku 2013 ustanovením zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Od roku 2014 je součástí zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (dále jen „NOZ“), konkrétně v části třetí, hlava II, oddílu 5 označeného „Bytové spoluvlastnictví“. Dle § 1158 tohoto zákona „*Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek*“, vzniknout může pouze v případě, že součástí nemovité věci je dům nejméně s dvěma byty. Dále podle § 1159 by jednotka (věc nemovitá) měla zahrnovat byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné.

NOZ v § 1194 definuje společenství vlastníků jednotek jako právnickou osobu založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku, která nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem či členem. Za dluhy SV ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. Společenství vlastníků si může pořizovat majetek, jestliže s ním bude nakládat pouze pro účely správy domu a pozemku, uvádí § 1195 NOZ.

V souladu s § 1189 NOZ „*Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech vlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou či změnou v užívání.*“ Podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku z hlediska provozního, technického a správního jsou vymezeny v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

Durec (2019) uvádí, že společenství vlastníků je upravené především § 1194-1216 NOZ, ale pokud tato ustanovení či stanovy neobsahují úpravu určitého problému, mohou být využity v souladu s § 1221 NOZ ustanovení o spolcích uvedené v § 214-302 NOZ

vyjma ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích a o náhradní členské schůzi.

Tato právní forma je všeobecně známá po celém světě. V Severní Americe a dalších zemích v první řadě západní Evropy je spoluvlastnictví společných částí nemovitosti definováno pod názvem „condominium“. (Economic Commission for Europe, 2003)

1.1.2 Založení a vznik společenství

§ 1198 NOZ uvádí, že pokud společenství vlastníků nebylo založeno už dříve, založí je vlastníci jednotek, kde je nejméně pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou v majetku tří různých vlastníků, nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce. Společenství vlastníků může být založeno i za situace, že v domě je méně než pět jednotek, ale za podmínky, že s tím souhlasí všichni vlastníci jednotek.

Podle § 1200 odst. 1 NOZ společenství vlastníků je založeno schválením stanov. V případě, že společenství nebylo založeno prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, vlastníci všech jednotek musí souhlasit se stanovami, aby došlo k založení SV. Durec (2019) uvádí, že je otázkou, zda k založení SV dochází již ve chvíli učinění zápisu do katastru nemovitostí či v okamžiku učinění prohlášení v den uzavření smlouvy o výstavbě. Odborníci se u obou variant více přiklánějí k okamžiku vkladu do katastru, a to z důvodu, že od tohoto okamžiku jsou spojeny konstitutivní účinky rozdělení nemovitého domu na jednotky. Dále může docházet k založení SV, jedná-li se o specifické případy stavebních a lidových bytových družstev. Toto založení vzniká též přijetím stanov a je upraveno zákonem č. 311/2013 Sb., a zákonem č. 177/2018 Sb., kterým se mění zmíněný zákon.

Dle § 1204 NOZ společenství vlastníků vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku, tj. podle Neplechové a Durce (2016) do rejstříku společenství vlastníků. V tento den vzniká SVJ právní subjektivita a dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví § 1 odst. 2 se zároveň stává účetní jednotkou.

1.1.3 Stanovy

Stanovy jsou hlavním dokumentem společenství. Dle NOZ § 1200 musí alespoň obsahovat:

- název obsahující slovo „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který vzniklo,
- sídlo určené v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo (lze i na jiném vhodném místě),
- členská práva a povinnosti vlastníků jednotek včetně způsobu jejich uplatňování,
- určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období včetně způsobu svolávání, jednání a usnášení,
- pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí,
- apod.

V případě, že se SVJ nezakládá prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, tak dle § 1200 odst. 3 NOZ stanovy musí mít formu veřejné listiny.

1.1.4 Orgány

Nejvyšším orgánem SV je shromáždění. Statutárním orgánem je výbor, pokud stanovy neurčí, že je statutárním orgánem předseda SV. Mohou být zřízeny i jiné orgány, ale nelze jim založit působnost vyhrazenou shromáždění či statutárnímu orgánu. (§ 1205 NOZ)

Dle NOZ § 1206 shromáždění je tvořeno všemi vlastníky jednotek. *„Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů“*. Shromáždění svolává statutární orgán nejméně jednou do roka. (§ 1207 NOZ)

Podle § 1208 NOZ do působnosti shromáždění patří:

- změna stanov,
- změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,

- schválení účetní závěrky, vypořádání výsledků hospodaření a zprávy o hospodaření SV a správě domu atd.,
- rozhodování (o změně SV v právnické osobě působící v oblasti bydlení, účelu užívání domu nebo bytu, podlahové plochy bytu, podílu na společných částech apod.),
- udělování předchozího souhlasu (k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo zatížení nemovitých věcí či k jinému nakládání s nimi, k uzavření smlouvy o úvěru SV včetně schválení výše a podmínek úvěru atd.),
- rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami apod.

Pokud svolané shromáždění není způsobilé usnášet se, dle § 1210 NOZ se mohou vlastníci jednotek rozhodnout o záležitostech mimo zasedání (písemnou formou).

1.1.5 Zrušení a zánik

Dle NOZ § 1215 „*společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě*“. Pokud bylo založeno SV dobrovolně nebo se snížil počet jednotek v domě na méně než pět, lze společenství vlastníků zrušit v případě, že se tak vlastníci jednotek rozhodli.

Při zrušení SV se dle § 1216 NOZ neprovádí likvidace. Dnem zániku SV přecházejí práva a povinnosti na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

1.2 Účetní postupy

1.2.1 Účetní předpisy

Dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví (dále jen „ZÚ“) účetní jednotky, které vedou účetnictví v plném či zjednodušeném (pouze za podmínek stanovených tímto zákonem) rozsahu, účtují podvojnými zápisy o stavu a pohybu majetku a jiných aktiv, závazků včetně dluhů a jiných pasiv, dále o nákladech, výnosech a výsledku hospodaření. Účetní jednotky (dále jen „ÚJ“) účtují o skutečnostech, které jsou předmětem účetnictví, do období (účetního období = dvanáct po sobě jdoucích měsíců) s nímž tyto skutečnosti

věcně a časově souvisí. V případě nedodržení této zásady mohou účtovat v účetním období, v němž zjistily uvedené skutečnosti. ÚJ musí vést účetnictví ode dne jejího vzniku, a to zapsáním do veřejného (obchodního) rejstříku, až po její zánik.

Neplechová a Durec (2016) doporučují SV vést účetnictví v plném rozsahu z praktických zkušeností ve vztahu k jejich činnosti a potřebě údajů pro rozhodování a řízení hospodaření. Totéž uvádí také Durec (2019) ve své publikaci, dle jeho názoru zjednodušený rozsah vedení účetnictví neposkytuje zásadní výhodu.

Dalším účetním předpisem, kterým se řídí společenství vlastníků je vyhláška č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. Touto vyhláškou se řídí účetní jednotky, u kterých není hlavním předmětem činnosti podnikání a vedou podvojně účetnictví. Ustanovuje sestavování účetní závěrky, směrnou účtovou osnovu, účetní metody atd.

Účetní jednotky, které účtují podle výše zmíněné vyhlášky se řídí českými účetními standardy č. 401 až 414, které jsou dle zákona o účetnictví vydány za účelem dosažení souladu při používání účetních metod účetními jednotkami a pro zajištění vyšší míry srovnatelnosti účetních závěrek.

Při použití náležitých ustanovení je nutno postupovat v součinnosti s příslušnými ustanoveními NOZ.

1.2.2 Účetní metody

Dle Neplechové a Durce (2016) existuje problematika některých účetních metod uvedených v účetních předpisech, které se týkají SV, ale nemůže je použít vzhledem ke svému charakteru. Podle ZÚ účetní jednotka musí vést účetnictví takovým způsobem, aby účetní závěrka podávala věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví. Z tohoto důvodu ÚJ musí použít takový postup v účtování konkrétních účetních případů, který bude vycházet z jejího (zvláštního) charakteru činnosti. V případě použití zvoleného postupu, musí ji SV uvést do svých vnitřních předpisů včetně účetní závěrky.

1.2.2.1 Princip účtování o hospodaření společenství vlastníků

Pro postupy účtování o hospodaření SV jsou z právního hlediska ustanoveny NOZ a prováděcím předpisem, tj. nařízením vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých

záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Zmíněné nařízení vlády upravuje způsob výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce, části nemovité věci, které jsou společné a podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku.

Základní doporučený princip účtování vychází z úvahy, že SV vznikají z jeho charakteru činnosti náklady, které jsou uhrazeny příspěvkem vlastníků jednotek na správu domu a pozemku. Příspěvek je hrazen formou zálohy (výnosy, kterými jsou náklady uhrazovány) k zabezpečení průběžného financování nákladů. Následně jsou tyto zálohy vyúčtovány. (Nepřechová & Durec, 2016)

1.2.2.2 Příspěvek na náklady vlastní správní činnosti

Společenství vlastníků by mělo pro kalendářní rok či několik let sestavit rozpočet týkající se nákladů (dle konkrétních podmínek a finančních potřeb SV) na vlastní správu (provozní záloha) a opravy, technické zhodnocení společných částí domu ve spoluvlastnictví členů společenství (dlouhodobá záloha). Dle rozpočtu SV stanoví měsíční zálohy (příspěvky), které budou hradit členové společenství. Záloha se bude skládat z příspěvku na vlastní správu a na opravy. Následně dojde k vyúčtování, zálohy budou zaúčtovány k rozvahovému dni do výnosů. Lze použít i jiný způsob zaúčtování a to takový, že místo záloh, budou příspěvky zaúčtovány rovnou do výnosů. Durec (2019) tento způsob zaúčtování nazývá nezálohovým příspěvkem na správu domu a pozemku. Nepřechová a Durec (2016), ale i další odborníci, spíše doporučují první způsob účtování (o zálohách), protože při druhém zmíněném způsobu účtování uvádějí, že mohou vznikat komplikace při vyúčtování výsledku hospodaření. (Nepřechová & Durec, 2016)

Většina společenství vlastníků jednotek nazývá dlouhodobé zálohy na opravy a investice fondem oprav. Kocourek a kolektiv (2011) a Klainová (2007) zmiňují, že používaný pojem „fond oprav“ je nesprávné označení, protože se nejedná o vlastní zdroj financování SV. Pojem „fond oprav“ používají z důvodu, že je všeobecně vžitý pro zálohové platby vlastníků. Přijaté zálohy rozdělují na krátkodobé (využívají se pro roční náklady) a dlouhodobé (používají se na dlouhodobé investice či opravy). Vyúčtování krátkodobých záloh by se mělo provést po účetním období a u dlouhodobých záloh po ukončení akce, jak uvádí Kocourek a kolektiv (2011).

1.2.2.3 Náklady a výnosy na správu společenství vlastníků

Jedná se o náklady, které jsou vynaložené na vlastní správu společenství vlastníků a účtují se na syntetické účty v účtové třídě 5 – Náklady. Jsou obecně upraveny v zákoně č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty. Ve zmíněném zákoně jsou uvedeny postupy při určování záloh na služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby. Náklady (i výnosy) jsou též upraveny ve vyhlášce č. 504/2002 Sb., v § 26 a postupy jsou definovány v ustanovení českých účetních standardů č. 412.

Mezi náklady přímo související s existencí společenství vlastníků například patří spotřebované nákupy (účet 50x – pro výrobu tepla a teplé vody ve vlastních zařízeních), služby (51x – opravy společných částí domu, drobný nehmotný majetek), osobní náklady (52x), daně a poplatky (53x – daně a poplatky, kdy SV je poplatníkem), odpisy a opravné položky (55x), poskytnuté příspěvky (58x – členské příspěvky z nepovinného členství) apod., uvádí Neplechová a Durec (2016). Durec (2019) ve své knize rozlišuje zaúčtování nákladů na služby (plnění spojené s užíváním jednotek) a na správu domu a pozemku, které je zmíněno v níže uvedených odstavcích.

Durec (2019) uvádí, že účtová třída 5 – Náklady se používá pouze k zaúčtování nákladů, které jsou vynaložené na činnosti účetní jednotky. Náklady na služby, které spotřebovávají jednotliví vlastníci, by měly být zpravidla zaúčtovány rozvahově. V účetní praxi se podle autora obvykle používá účet 315 – Ostatní pohledávky. Dle jeho názoru též není chybou místo uvedeného účtu využít některé účty z účtové skupiny 37 – Jiné pohledávky a závazky.

O výnosech přijatých ÚJ účtuje v účtové třídě 6 – Výnosy. Mezi výnosy například patří tržby za vlastní výkony a za zboží (60x – na úhradu nákladů ze zálohy na správu domu a pozemku či může být zvolena skupina 64x – ostatní výnosy (úroky z bankovního účtu)), tržby z prodeje majetku (65x – dlouhodobého hmotného či nehmotného majetku, který sloužil k účelům správy domu a pozemku), provozní dotace (69x – předpis nároku/vrácení dotace). (Neplechová & Durec, 2016)

Durec (2019) uvádí, že pokud náklady na správu domu a pozemku byly zaúčtovány na MD rozvahově prostřednictvím účtu 315 – Ostatní pohledávky, pak se příspěvky na jejich krytí taktéž účtují na DAL rozvahově prostřednictvím účtu 315. V případě, že náklady na správu domu a pozemku byly zaúčtovány na MD výsledkově prostřednictvím

úctové třídy 5 – Náklady, pak se příspěvky na jejich krytí též účtují na DAL výsledkově, a to zpravidla prostřednictvím účtu 649 – Jiné ostatní výnosy.

Rozdíl mezi výnosy a náklady představuje výsledek hospodaření. Dle NOZ společenství vlastníků nesmí být založeno za účelem dosahování zisku, tudíž se předpokládá, že výsledek hospodaření vyjde vyrovnaný. Neplechová a Durec (2016) uvádějí, že v praxi se ale může stát, že SV vznikne ztráta či zisk, a proto dle § 1208 OZ musí následně shromáždění vlastníků rozhodnout o vypořádání výsledku hospodaření. Dle Durec (2019) vyrovnaný výsledek hospodaření by byl vždy v případě, že by SV nemělo jiné příjmy než z příspěvků vlastníků, dotací a pojistných plnění. Pokud by společenství vlastníků mělo i jiné příjmy např. úroky z bankovních vkladů, výnosy ze sankcí hrazených ze strany jednotlivých vlastníků nebo z nakládání s majetkem tohoto společenství, mohl by vyjít kladný výsledek hospodaření.

1.2.2.4 Majetek společenství vlastníků

Dle NOZ v § 1195 společenství vlastníků může nabývat majetek a následně s ním nakládat pouze pro účely správy domu a pozemku. Dle vnitřních předpisů pro účetnictví společenství vlastníků stanoví výši pořizovací ceny pro dlouhodobý hmotný/nehmotný majetek, následně bude dlouhodobý majetek zařazen do aktiv ÚJ v souladu s účetními předpisy. Hmotný majetek s dobou použitelnosti delší než 1 rok a pořizovací cenou nižší, než je stanoveno ÚJ, bude účtován na vrub účtové skupiny 50x – Spotřebované nákupy a nehmotného majetku na vrub skupiny 51x – Služby. Stejným způsobem je účtováno o drobném majetku, tj. hodnota majetku je nižší, než stanovena účetní jednotkou a doba použitelnosti je kratší než jeden rok. (Neplechová & Durec, 2016)

Ve vnitřních předpisech by měly být nadále uvedeny informace o majetku, který bude uváděn v podrozvaze, o financování dlouhodobého majetku formou dlouhodobé zálohy na opravy a investice tzv. „fond oprav“ nebo fondu ze zisku (v případě, že stanovy umožňují tvorbu fondu ze zisku). (Neplechová & Durec, 2016)

Neplechová a Durec (2016) uvádějí, pokud stanovy SVJ umožňují úhradu pořízení majetku z dlouhodobé zálohy, je splněna zásada uvedená ve vyhlášce č. 504/2002 § 18 odst. 1. Tím je potvrzeno, že jde o majetek SVJ. V nařízení vlády č. 366/2013 Sb., § 17 je uvedeno, že odpisy dlouhodobého majetku jsou součástí nákladů správy SV, a proto jsou hrazeny vlastníky bytových jednotek. Při účtování pořízení dlouhodobého majetku

se souběžně zaúčtuje snížení vlastního jmění SV, tj. dlouhodobá záloha, a zároveň zvýšení náležitého zdroje pro pořízení dlouhodobého majetku, veřejná odbornost tento zdroj účtují na účet 901 – Vlastní jmění. Následně po dobu odpisování majetku jsou paralelně proúčtovány zdroje krytí odpisů na vrub účtu 901 a ve prospěch účtu 648. Durce (2019) kromě toho upozorňuje na rozhodnutí společenství, zda po odepsání majetku bude pořizovat majetek znovu či nikoliv. V případě rozhodnutí nepořízení majetku, společenství účtuje obdobným způsobem uvedeným výše, tj. 901/648. Pokud se rozhodnou, že ho pořídí znovu, tak roční odpis musí být plně kryt příspěvkem vlastníků vykazovaných na účtu 649.

1.2.2.5 Účetní postupy v závěru účetního období

Účetní postupy při uzavírání účetních knih probíhají obdobným způsobem jako u bytových družstev, viz podkapitola 2.2.2.5, ale SV použijí příslušné účty podle směrné účtové osnovy podle vyhlášky č. 504/2002 Sb., například účty účtové třídy 9 – Vlastní jmění, fondy, výsledek hospodaření, dlouhodobé úvěry, podrozvahové účty apod.

Před sestavením účetní závěrky je nutné zaúčtovat účetní případy zpravidla spojené s koncem účetního období. Dle Durce (2019) se zejména jedná o časové rozlišení nákladů na správu domu, zaúčtování předpokládaného pojistného plnění, nezpochybnitelného nároku na dotaci či inventarizačních rozdílů apod.

Společenství vlastníků následně zveřejňuje účetní závěrku v rejstříku společenství vlastníků. V případě, že jim ZÚ či zvláštní právní předpis nestanovuje povinnost mít účetní závěrku ověřenou auditorem, nemusejí zveřejňovat výkaz zisku a ztráty.

1.3 Daňové povinnosti

Společenství vlastníků se registruje u svého místně příslušného správce daně v případě, že mu vznikne povinnost jako poplatníkovi daně z příjmů právnických osob (dále jen „PO“) nebo plátcí daně z příjmů ze závislé činnosti. Na rozdíl od bytových družstev společenství vlastníků dle zákona č. 586/1992 Sb. zákon o daních z příjmů (dále jen „ZDP“) se při svém vzniku nemusí ihned registrovat u příslušného správce daně. Registruje se až v případě výkonu činnosti, z které mu poplynou zdanitelné příjmy, a to do 15 dnů. Pokud SV začne vyplácet například mzdy zaměstnancům či odměny členům

statutárního orgánu (zákonem stanovené vykonávací úkony plátce daně), musí se zaregistrovat jako plátce daně do 8 dnů ode dne, kdy mu vznikly výše uvedené povinnosti. Registrace mohou být vyplněny pouze na předepsaných formulářích nikoliv elektronicky. (Neplechová & Durec, 2016)

1.3.1 Daň z příjmů právnických osob

Společenství vlastníků nepodléhají zdanění u příjmů jako podnikatelé. Všechny příjmy, které SV obdrží (úroky z prodlení, úroky z vkladů na bankovních účtech, příjmy plynoucí z nakládání s majetkem SV apod.), nejsou jeho skutečným příjmem či nepodléhají zdanění (dotace, příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, příjmy podléhající zvláštní sazbě daně, příjmy osvobozené od daně atd.). (ZDP, NOZ)

Faktickým příjmem SV nejsou příjmy, které plynou přímo od jednotlivých vlastníků jednotek. Jedná se zejména o příjmy: nájemné z pronájmu společných prostor domu, úroky z prodlení placené z důvodu prodlení těchto nájemců, příjmy plynoucí od třetích osob z provozování technických zařízení. Tyto příjmy (aliquótní část) individuálně zdaňují vlastníci i v případě, že jim příjmy reálně nebyly vyplaceny. (Neplechová & Durec, 2016)

SV podává daňové priznání v případě, že reálně obdrží příjmy podléhající zdanění, například úroky z prodlení od vlastníků, smluvní pokuty, penále a jiné sankce apod. Po výpočtu daně SV musí výši daně zaúčtovat na příslušné účty (MD 591/DAL 341) a navýšit o tuto hodnotu příspěvky (zálohy) vlastníků ve výši zaúčtované daně, pokud vznikla účetní ztráta, uvádí Durec (2019). Následně společenství musí upravit sestavené daňové priznání z důvodu navýšení příspěvků od vlastníků na správu domu (příjmy, které nejsou předmětem daně), tak aby se výše daně nezměnila. (Neplechová & Durec, 2016)

1.3.2 Daň z přidané hodnoty

Do dnešní doby stále není ucelený názor odborníků na problematiku DPH v případě SVJ. Dle Neplechové a Durce (2016), včetně dalších autorů zmiňovaných v jejich knize, společenství vlastníků jednotek nemůže být nikdy osobou povinnou k dani ve smyslu zákona o dani z přidané hodnoty, z důvodu nevykonávání ekonomické činnosti, a proto se ani nemůže registrovat k dani z přidané hodnoty jako plátce daně.

Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty § 5 odst. 2 sice uvádí, že ekonomickou činností je např. využití hmotného či nehmotného majetku za účelem získání příjmů v případě, že je majetek využíván pravidelně, tj. společné části domu např. společná domovní kotelna. Ale společné části domu, které jsou pronajímány, a tedy využívány třetími osobami (nečleny), jsou ve spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků domu, kterým náleží příjem z využívání takového majetku nikoliv společenství. Z tohoto důvodu se nejedná o ekonomickou činnost, a proto SV nemůže být plátcem DPH. (Nepřechová & Durec, 2016)

2 Bytové družstvo – identifikace, účetní postupy a daňové povinnosti

2.1 Identifikace bytového družstva z právního hlediska

Družstvo je definováno v zákoně č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále jen „ZOK“). Dle základního ustanovení v § 552 „*Družstvo je společenství neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem vzájemné podpory svých členů nebo třetích osob, případně za účelem podnikání*“. Družstvo musí být dle tohoto zákona založeno minimálně 3 členy a tato korporace musí obsahovat označení „družstvo“.

V případě, že družstvo poskytuje pro své členy bytové potřeby, je definováno v ZOK § 727 jako bytové družstvo, které může být založeno jen za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů, může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob, a dále může za podmínek stanovených tímto zákonem provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má ve vztahu k činnosti bytového družstva pouze doplňkový nebo vedlejší charakter. V tomto případě tato společnost musí obsahovat označení „bytové družstvo“.

Společnost s ručením omezeným (dále jen s.r.o.) se dle ZOK může shodovat s činností bytového družstva, tzn. že také může být hlavní činností pronajímání bytů či nebytových prostor společníkům. Rozdíl mezi těmito právními osobami spočívá v oblasti právní a dalšího podnikání. Neplechová a Durec (2016) uvádějí, na rozdíl od bytových družstev, že sice s.r.o. nemá žádné omezení ohledně dalšího podnikání, ale na druhou stranu v ZOK není definována žádná opora ohledně zásad hospodaření, zejména v oblasti vlastního kapitálu. Tyto zásady si musí společnost vymezit ve společenské smlouvě. Dle autorů z praktických zkušeností není vhodné z tohoto důvodu používat s.r.o. pro pronajímání bytů.

Česká republika není jedinou zemí, která se může rozhodnout založit ziskovou či neziskovou organizaci v oblasti spoluvlastnictví společných částí domu. Hopt a Hippel (2010) zabývající se touto záležitostí v USA uvádějí, že též je v této zemi možné založit obě právní formy organizace v oblasti společného bydlení. Vůči našim ustanovením zákony v USA mezi těmito subjekty téměř rozdíl nevidí, tudíž postupují stejně jak v případě ziskové, tak neziskové organizace.

2.1.1 Založení a vznik bytového družstva

V první fázi dochází k založení bytového družstva. Zákon o obchodních korporacích uvádí, že družstvo může být založeno minimálně třemi osobami, fyzickými či právnickými. Při založení je důležité, aby se konala ustanovující schůze, při které jsou následně zvoleni členové orgánů družstva, představenstvo a kontrolní komise, dále schvaluje stanovy, způsob splnění základního členského vkladu a seznam zakladatelů. Celý průběh ustavující schůze je osvědčen veřejnou listinou, proto musí být přítomen notář.

V druhé fázi dle ZOK dochází ke vzniku družstva, ke kterému dochází dnem návrhu na zápis družstva do obchodního rejstříku. Musí tak učinit všichni členové představenstva nebo předseda družstva. Je také možné k zápisu oprávnit notáře plnou mocí s úředně ověřenými podpisy. V případě, že by družstvo chtělo navíc vykonávat vedlejší činnost (podnikat), musí před zápisem do obchodního rejstříku získat živnostenské oprávnění. V den vzniku je družstvo právnickou osobou, která nabývá svá práva a povinnosti.

2.1.2 Stanovy

Zákon o obchodních korporacích uvádí, že stanovy jsou hlavním dokumentem pro fungování družstva, upravují práva a povinnosti družstva včetně jeho členů. Při založení družstva musí být stanovy předpřipravené před konáním ustavující schůze, protože během této schůze je přijímají zakladatelé (zájemci) členského družstva.

Podle § 553 ZOK by měly stanovy obsahovat:

- firmu družstva, která obsahuje označení „bytové družstvo“,
- předmět činnosti, popřípadě vedlejší činnosti,
- výši základního členského vkladu či vstupního vkladu,
- způsob a lhůtu jejich splacení přistupujícím členem,
- způsob svolání členské schůze a pravidla jejího rozhodování,
- počet členů představenstva a kontrolní komise a délky jejich funkčního období,
- podmínky vzniku členství v družstvu a
- práva a povinnosti družstva a člena družstva.

2.1.3 Orgány

Dle zákona o obchodních korporacích v § 629 orgány družstva jsou:

- členská schůze,
- představenstvo,
- kontrolní komise a
- další orgány, které si družstvo podle stanov založí.

Nejvyšším orgánem družstva dle ZOK je členská schůze. Její působnost spočívá ve volbě členů představenstva a kontrolní komise, změně stanov, rozhodování o navýšení/snížení základního kapitálu, schvalování účetní závěrky, rozhodování o rozdělení zisku či úhradě ztráty, rozhodování o zrušení družstva apod. Členská schůze by se měla scházet alespoň jednou ročně a zúčastnit by se měl každý člen.

Představenstvo je statutárním orgánem družstva a jeho úkolem je obchodní řízení družstva včetně záležitostí, které nejsou v účinnosti jiných orgánů. Jedná se například o vedení účetnictví, sestavení a následné předkládání účetní závěrky členské schůzi a podobně. Na veřejnosti za statutární orgán vystupuje předseda. (ZOK)

Kontrolní komise dle ZOK § 715 „*kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti členů a může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva.*“ Kontrolní komise není závislá na ostatních orgánech družstva.

Členem orgánu může být pouze člen družstva. Každý člen má jeden hlas. Funkční období pro všechny členy orgánů družstva je 5 let, bytové družstvo má možnost si stanovit ve svých stanovách i kratší funkční období. Představenstvo a kontrolní komise musí mít nejméně 3 členy. Pokud družstvo je tvořeno méně než padesáti členy, může si určit, že statutárním orgánem bude předseda družstva. V tomto případě nemusí být zvoleno představenstvo ani kontrolní komise. Naopak jestliže má družstvo více než 50 členů, musí založit kontrolní komisi. (ZOK)

2.1.4 Zrušení a zánik

Při zániku bytového družstva dojde dle ZOK nejprve k jeho zrušení a následně k zániku výmazem z obchodního rejstříku. Ke zrušení může dojít z následujících důvodů:

- a) usnesením členské schůze,

- b) konkursem,
- c) rozhodnutím soudu,
- d) uplynutím doby jeho účinnosti,
- e) dosažením účelu, pro který bylo založeno.

Zákon o obchodních korporacích v § 756 uvádí, že při zrušení a zániku bytového družstva se členovi vyplácí podíl na likvidačním zůstatku v penězích, který je roven jeho splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Jestliže nelze úplně uspokojit práva všech členů, budou uspokojena poměrně. Pokud zůstanou nerozdělené peněžní prostředky, rozdělí se mezi členy rovným dílem, neurčí-li stanovy jinak.

2.2 Účetní postupy

2.2.1 Účetní předpisy

Bytová družstva vedou účetnictví dle účetních předpisů pro podnikatele. Řídí se zákonem o účetnictví, prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb. pro podnikatele a českými účetními standardy (dále jen „ČÚS“) pro podnikatele č. 001 až č. 023.

Vyhláška č. 500/2002 Sb.

Vyhláška č. 500/2002 Sb., upravuje rozsah a způsob sestavování účetní závěrky, její označování, uspořádání a obsahové vymezení, metody ocenění a některé účetní metody včetně jejich použití pro ÚJ, směrnou účtovou osnovu. Účetní jednotka určuje podle této vyhlášky směrnou účtovou osnovou v rozsahu účtových tříd obsahující účtové skupiny. Obsah syntetických a analytických účtů si může uspořádat dle svého uvážení.

České účetní standardy

Českými účetními standardy č. 001 až č. 023 se řídí účetní jednotky, které účtují podle vyhlášky č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Tyto standardy stanovují základní účetní postupy a metody na základě zákona o účetnictví a prováděcí vyhlášky č. 500/2002 Sb. Dle Neplechové a Durce (2016) se bytové družstvo může od standardů odchýlit, pokud dodrží věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví. Následně ÚJ musí uvést důvody a postupy v příloze účetní závěrky.

2.2.2 Účetní metody

2.2.2.1 Vznik

Neplechová a Durec (2016) uvádějí, že dříve, než vznikne bytové družstvo zapsáním do obchodního rejstříku, vynakládá výdaje spojené se založením. Jedná se například o notářské, správní, soudí poplatky a poradenské služby. Z hlediska účetních předpisů se tyto výdaje účtují do nákladů na syntetický účet 518 nebo 548. Po zapsání do veřejného rejstříku si bytové družstvo může zažádat u bankovní instituce o založení bankovního účtu a vložit členské vklady (základní kapitál). Dle Vyšejnové (2009) může být pověřen jeden člen družstva, který bude hradit veškeré náklady spojené se založením družstva a správou vkladů od ostatních členů, než bude zřízen bankovní účet.

Zvýšení základního kapitálu může bytové družstvo dle zákona o obchodních korporacích řešit třemi způsoby:

- převzetím vkladové povinnosti ke zvýšení dosavadních vkladů nebo k novému vkladu,
- z vlastních zdrojů (např. výsledku hospodaření, nerozděleného zisku z minulých let, z jiných fondů) v případě, je-li část účetní závěrky, podle které členská chůze rozhoduje o zvýšení vkladů, ověřena auditorem s výrokem bez výhrad, nebo
- kombinací obou výše zmíněných způsobů.

Ke zvýšení vkladů dochází z důvodu potřeby získání finančních prostředků na rekonstrukce, modernizace či na uhrazení ztráty z hospodaření, jak uvádí Neplechová a Durec (2016).

2.2.2.2 Pořízení pozemku a bytového domu

Při koupi pozemku či domu je uzavřena kupní smlouva podle platných předpisů. Dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí následně po uzavření smlouvy vzniká povinnost zúčastněným stranám požádat oprávněný katastrální úřad o vklad do katastru nemovitostí. Po uskutečnění vkladu je teprve převod vlastnického práva potvrzen. Z účetního hlediska o pořízení pozemku či domu je účtováno ke dni předání kupní smlouvy katastrálnímu úřadu. Žádost o provedení vkladu do katastru nemovitostí zpravidla podává prodávající. Daň z nabytí nemovitých věcí hradí nabyvatel vlastnického práva, pokud není stanoveno jinak. (Neplechová & Durec, 2016)

V kupní smlouvě může být také uvedeno, že po dobu, než vlastnictví přejde na nabyvatele, uplatňuje veškerá práva a povinnosti vlastník. Podle Neplechové a Durce (2016) to v praxi znamená, že po protokolárním převzetí domu již nabyvatel hospodaří jako skutečný vlastník se všemi právy a povinnostmi. V praxi též může docházet k případu, že při koupi nemovité věci nebývá uzavřena smlouva na koupi pozemku, na němž nemovitost stojí, ale je uzavřena nájemní smlouva k tomuto pozemku.

Dle zákona o účetnictví má povinnost každá účetní jednotka odpisovat dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek (v případě bytového družstva se jedná především o nemovitou věc). Prováděcí vyhláška v § 56 odstavci 7 uvádí, že *„právnícké osoby založené za účelem, aby se staly vlastníkem domu s byty v nájmu společníků, členů nebo zakladatelů, nemusí dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek odpisovat, pokud neslouží k podnikání“*. V případě, že by se bytové družstvo rozhodlo pro odpisování majetku, musí patřičnou položku zahrnout do rozpočtu pro stanovení nájemného. Pokud v kupní smlouvě je uvedeno, že kupující nemovitou věc splácí postupně například po dobu 15 let, bude tento závazek účtován na účet 479 – Jiné dlouhodobé závazky. (Neplechová & Durec, 2016)

2.2.2.3 Hospodaření a správa bytového domu

Po vyřešení podmínek z kupní smlouvy a nabytí vlastnických práv vznikají bytovému družstvu povinnosti s hospodařením bytového domu. Povinnosti spočívají v zabezpečování funkčnosti všech zařízení sloužících k bydlení, provozu bytového domu, založení systému správy domu, kterým bytové družstvo získává finanční prostředky na údržbu domu či jiné služby související s bydlením. Výchozím podkladem pro hospodaření jsou stanovy družstva a jiná pravidla či předpisy, kterými se musejí členové bytového družstva a nájemci, popřípadě jiní uživatelé bytů nebo nebytových prostorů řídit. (Neplechová & Durec, 2016)

Bytové družstvo pověřuje k některým činnostem správce domu či odbornou firmu. Daná pověřená osoba či společnost zajišťuje vnitřní záležitosti, které se týkají revizí rozvodů, uzavření smluv s dodavateli energií (elektřina, voda, plyn), odvozu odpadu, vzniklých závad a nepředvídatelných událostí (havárií). V případě nezajištění výše uvedených služeb může docházet k různým problémům a k nespokojenosti nájemců. Z praktického důvodu tudíž bytové družstvo vytváří vnitřní domovní řád, který podrobně

stanovuje práva a povinnosti uživatelů bytů a nebytových prostor a jiná organizační opatření. (Neplechová & Durec, 2016)

Na provoz bytového družstva jsou potřeba finanční prostředky, kterými se financuje provozuschopnost domu, náklady spojené s vlastnictvím nemovité věci, služby spojené s užíváním bytů a další výdaje spojené s domem, uvádějí Neplechová a Durec (2016). Dle Taraby a Veselé (2015) při vzniku členství v družstvu je uzavřena se členem nájemní smlouva na základě, které mu družstvo přenechává do užívání byt. Dle smlouvy má následně člen povinnost hradit nájemné, které využívá družstvo na jeho provoz. Pokud člen nehradí nájemné (po několika písemných upozornění), družstvo mu může přerušit dodávku energií včetně dalších plnění spojených s užíváním družstevního bytu, uvádí Taraba (2006).

Pro členy, kteří jsou nájemci družstva je stanoveno dle ZOK v § 744, že *„hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, rekonstrukce a modernizace domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních domů“*. Bytové družstvo stanovuje výši nájemného podle rozpočtu nákladů pro náležité zúčtovací období, uvádějí Neplechová & Durec (2016).

Dvořák (2009) ve své knize upozorňuje na pojem družstevní byt. Podle něj nelze používat vymezení, že družstevní byt je byt ve vlastnictví bytového družstva. Z důvodu, že pokud by se označení družstevní byt používalo i pro pronájem bytu nečlenovi, mohl by nečlen uplatňovat práva spojená s nájmem družstevního bytu. Z toho vyplývá, že by nevznikaly rozdíly mezi byty družstevními a nedružstevními, to je podle autora absurdní. Družstevní byt definuje způsobem, že tento byt je ve (spolu)vlastnictví bytového družstva a je užíván vždy členem bytového družstva, který se finančně podílel na výstavě či jiném pořízení bytu a družstvo mu ho pronajímá na dobu neurčitou na neziskové bázi.

2.2.2.4 Účtování nákladů bytového družstva

Správce domu pro každé účetní období dle posouzení skutečného stavu domu a běžných oprav nebo údržby propočítá předpokládané náklady na provoz domu, které budou součástí podkladů pro stanovení záloh na nájemné. Pro výpočet záloh je potřeba znát rozpočet nákladů na správu domu, opravy/investice na daný rok a celkovou plochu

družstevních bytů. Poté dle plochy bytu (včetně lodžie či balkonu) daného člena či spolčeníka se vypočítá měsíční nájemné včetně fondu oprav (dlouhodobý finanční zdroj na investice a opravy). (Nepřechová & Durec, 2016)

Dle Nepřechové a Durece (2016) nájemné od členů se v prvním kroku účtují na přijaté zálohy na účet 324 – Přijaté provozní zálohy. Z těchto záloh jsou poté hrazeny skutečné náklady na provoz bytového družstva a je tvořen fond oprav dle rozpočtu. Náklady jsou následně účtovány na účty příslušných účtových skupin účtové třídy 5 – Náklady. V druhém kroku v rámci účetní uzávěrky jsou zálohy na úhradu nájemného účtovány do výnosů na daný účet účtové skupiny 60 – Tržby za vlastní výkony a zboží. V případě vzniku jiných tržeb nebo výnosů bytovému družstvu, účetní jednotka využívá účty v účtových skupinách účtové třídy 6 – Výnosy.

2.2.2.5 Účetní postupy v závěru účetního období

K rozvahovému dni (zpravidla 31.12., pokud účetním obdobím je kalendářní rok) na konci účetního období účetní jednotka uzavírá účetní knihy, následně sestavuje účetní závěrku. Roční účetní uzávěrka charakterizuje řadu činností a postupů, které zaručují úplnost a správnost údajů účetních knih příslušného účetního období. (ZÚ)

Před konečným uzavřením účetních knih je důležité prověřit, zda účetní jednotka provedla zaúčtování úhrad nákladů na opravy z dlouhodobé zálohy na opravy, odpisů majetku nebo jeho částí sloužících k podnikání, časového rozlišení nákladů a výnosů, dohadných položek, nájemného (v případě, že bylo účtováno jako záloha na nájemné), inventarizačních rozdílů apod., jak uvádí Nepřechová a Durec (2016).

Zákon o účetnictví stanovuje v § 8, že účetnictví je průkazné, jestliže účetní jednotka udělala inventarizaci. Dle § 29 a § 30 tohoto zákona účetní jednotky musí provádět inventarizaci majetku a závazků. Základním cílem inventarizace je zjistit skutečný stav veškerého majetku včetně drobného, závazků, pokladny a ověřit tento zjištěný stav se stavem v účetnictví. Pro bytové družstvo je navíc důležité provádět průběžnou inventarizaci pohledávek (úhrad), z kterých je financován provoz bytového domu včetně služeb spojených s užíváním bytů. V případě, že není pravidelně hrazeno nájemné, bytové družstvo musí včas hledat opatření pro jednotlivé případy.

Účetní jednotka může provést uzavření účtů až po výpočtu daně z příjmů a zaúčtováním předpisu této daně (591/341). Dle směrné účtové osnovy o stavu

rozvahových a výsledkových účtů účetní jednotka účtuje na účtové skupiny 70 – Účty rozvahové a 71 – účet zisků a ztrát podle postupů uvedených v Českém účetním standardu č. 002 – Otevírání a uzavírání účetních knih.

Účetní závěrka je podstatný dokument pro ukončení účetních prací každé účetní jednotky – její sestavení, zveřejnění je dáno zákonem o účetnictví. Zahrnuje tři spolu související účetní zápisy – výkaz zisku a ztráty, rozvahu, přílohu. Dále může obsahovat přehled o peněžních tocích nebo přehled o změnách vlastního kapitálu. Účetní závěrku následně schvaluje členská schůze a rozhoduje o použití výsledku hospodaření. V případě, že nerozhodne o rozdělení výsledku hospodaření, účetní jej převede na účet 428 – Nerozděleného zisk minulých let nebo na účet 429 – Neuhrazená ztráta minulých let. (Neplechová & Durec, 2016)

2.3 Daňové povinnosti

Dle zákona o daních z příjmů je právnická osoba tedy i bytové družstvo povinno podat přihlášku k registraci k dani z příjmů právnických osob u příslušného správce daně do 15 dnů od svého vzniku. V případě, že bytovému družstvu vznikne povinnost plátce daně, je nutné se zaregistrovat u příslušného správce daně do 8 dnů ode dne, kdy mu vznikla povinnost vykonávat tímto zákonem stanovené úkony plátce daně.

2.3.1 Daň z příjmů právnických osob

Struktura základu daně z příjmů právnických osob u bytových družstev je zcela identická s ostatními typy podnikatelských daňových subjektů. I přesto, že zabezpečování bytových potřeb členů bytových družstev není všeobecně považováno za výkon podnikatelské činnosti. Proto bytové družstvo dle zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, má vždy povinnost za zdaňovací období podat daňové přiznání bez ohledu na to, zda je vypočítána daň či daňová ztráta. Pro podání daňového přiznání jsou v daňovém řádu uvedeny lhůty pro nejpozdější podání daňového přiznání včetně splatnosti daně.

Dle Neplechové a Durce (2016) bytové družstvo má v praxi nejčastěji následující typy výnosů:

- nájemné z bytů a nebytových prostor hrazené členy družstva,
- ostatní nájemné,

- výnosy z práva umístit telekomunikační či reklamní zařízení na domě,
- výnosy ze sankcí za pozdní úhrady,
- výnosy z poplatků, např. za zpracování smlouvy o převodu,
- úroky z bankovních účtů apod.

Podle ZDP § 19 osvobození od daně je „*příjem z nájemného družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru* (družstevní byt či družstevní nebytový byt je vymezen v § 729 ZOK) *a z úhrady za plnění poskytované s užíváním tohoto bytu nebo nebytového prostoru plynoucí na základě nájemní smlouvy mezi bytovým družstvem a jeho členem*“. Obecně tedy platí, že kromě výnosů uvedených v prvním bodě jsou vždy ostatní výnosy zdanitelné.

V případě, že bytové družstvo nemá žádné jiné výnosy kromě nájemného a úroků z bankovních účtů, jsou veškeré náklady družstva daňově neuznatelné za podmínek stanovených ZDP v § 25. Pokud bude mít bytové družstvo další druh zdanitelného příjmu, musí se řídit § 23 ZDP, například by se mohlo jednat o příjmy z nájemného od nespolečníků – náklady spojené s bytem nečlena by byly daňově uznatelné (v poměrné části). Haráková uvádí, že nelze proti zdanitelným příjmům uznat náklady vynaložené na příjmy osvobozené od daně. Bytové družstvo si může daňově uznat pouze takové náklady (například odpisy), které se vztahují k dlouhodobému majetku sloužícímu k dosahování zdanitelných výnosů (ve stejné adekvátní části jako je používána u nákladů spojených s bytem nečlena). (Neplechová & Durec, 2016)

2.3.2 Daň z přidané hodnoty

Dle ustanovení § 5 odstavec 1 zákona o dani z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) „*Osoba povinná k dani je PO, která nebyla založena nebo zřízena za účelem podnikání, pokud uskutečňuje ekonomické činnosti*“. Za ekonomickou činnost bytového družstva není považováno dle stanoviska Ministerstva financí ČR ze dne 3. srpna 2004 zajišťování bytových potřeb včetně plnění přímo souvisejících s bytovými potřebami členů družstva, pokud jsou poskytována jejich členům – fyzickým osobám.

Dle tohoto stanoviska se jedná o tato plnění:

- výstavba družstevních objektů realizovaná vlastními kapacitami družstev nebo realizovaná družstvem jako investorem,

- pronájem garáží, garážových stání, bytů a plnění poskytována s jejich užíváním, zajišťování správy společných částí bytů a garáží v domě pro jejich vlastníky (vyjma dodávky tepla, teplé vody z vlastního zdroje),
- převody družstevních garáží, garážových stání, bytů a spoluvlastnických podílů na pozemcích, které k nim náleží.

Pokud jsou obdobná plnění poskytována nečlenům bytového družstva či PO, jedná se poté o ekonomickou činnost, a to i v případě, že PO jsou členy družstva. V tomto případě již bytové družstvo bude považováno za osobu povinnou k dani a může se stát i plátcem DPH, pokud přesáhne za 12 předcházejících po sobě jdoucích kalendářních měsíců 1 milion korun. Dle zmíněného stanoviska do obratu bytového družstva poté budou navíc vcházet následující výnosy:

- výnosy za plnění poskytovaná pro osoby, které nejsou členy družstva či členy – PO (například: nájemné z bytů, nebytových prostor, plnění poskytovaná s jejich užíváním, údržba, opravy),
- nájemné z nebytových prostor staveb a jejich částí (kromě garáží a garážového stání) a plnění poskytovaná s jejich užíváním i v případě, že jsou poskytována členům družstva,
- úhrada vlastníků nebytových jednotek (s výjimkou garáží a garážového stání) za správu domu dle občanského zákoníku (fond oprav) a úhrady za plnění poskytovaná s jejich užíváním i v případě, že jsou poskytována členům družstva.

2.3.3 Daň z nemovitých věcí

Zákon č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí upravuje daň z nemovitých věcí, kterou tvoří daně z pozemků, ze staveb a jednotek. Předmětem daně jsou pozemky evidované v katastru nemovitostí, zdanitelné stavby a jednotky (byty i nebytové prostory). Poplatníkem daně a plátcem daně z nemovitých věcí je zpravidla jejich vlastník.

Bytové družstvo vlastníci bytový dům je poplatníkem této nemovitosti a při výpočtu daně postupují standardně dle zákona jako ostatní daňové subjekty. Ve společenství vlastníků jednotek jsou poplatníky daně z nemovitých věcí jednotliví vlastníci. Společenství je poplatníkem daně pouze v případě, že vlastní nějaké nemovité věci pro

účely správy domu. Poté zdaňuje danou nemovitou věc jako jiné daňové subjekty. (Nepřechová & Durec, 2016)

Daňové přiznání dle výše uvedeného zákona podává daňový subjekt do konce ledna příslušného roku pouze v případě, že daňový subjekt se stal vlastníkem nemovitosti či došlo ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně, například se jedná o změnu parametrů. Pokud nedošlo ke změnám, finanční úřad zašle složenku s výší daně, tzv. platební výměr.

3 Metodika

Cílem práce je analyzovat účetní a daňové aspekty u bytového družstva a společenství vlastníků jednotek a zároveň vyhodnotit rozdíly mezi těmito právníckými osobami dle platných předpisů.

Praktická část se zabývá jednodomým bytovým družstvem a dvoudomým společenstvím vlastníků jednotek se sídlem v Českých Budějovicích. Z důvodu jejich přání o anonymitě jsou v této práci používány pod označením společenství vlastníků jednotek ABC a bytové družstvo XYZ. Následně jsou aplikována daná specifika z literární rešerše na tyto vybrané účetní jednotky, která jsou znázorněna na účetních dokumentech z roku 2018 a 2019. Nejdříve se praktická část zabývá identifikací vybraných subjektů, jejich účetních postupů, metod a zdanění včetně jejich vyhodnocení a doporučení. Následně jsou vymezeny zjištěné rozdíly mezi těmito právníckými osobami.

Na začátku praktické práce jsou charakterizovány tyto vybrané subjekty na základě jejich stanov. Cílem identifikace je poukázat na rozdíly mezi těmito právníckými osobami z právního hlediska, tj. ze stanovení vnitřních předpisů (stanov), kdy společenství vlastníků jednotek ABC vychází ze zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a bytové družstvo XYZ ze zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Následující kapitola je věnována účetním postupům a zdaněním nejdříve společenství vlastníků ABC a poté bytovému družstvu XYZ. U společenství ABC jsou vymezeny metody účtování příspěvků na správu domu včetně jejich stanovení, nákladů, majetku, odměn vlastníků a členů výboru, úvěru, výnosů a postupy účtování na konci účetního období, jejichž stanovení účetních metod a postupů jsou v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, prováděcí vyhláškou č. 504/2002 Sb. a s Českými účetními standardy č. 401-414. Následně jsou popsány daňové povinnosti tohoto společenství. Nakonec na základě uvedené legislativy je vyhodnocena správnost, přehlednost zaúčtování, zdanění a hospodaření společenství vlastníků ABC včetně doporučení ke zlepšení vedení účetnictví.

U bytového družstva XYZ jsou definovány postupy účtování jeho založení a vzniku, pořízení domu a pozemku, nájemného, nákladů, majetku a odpisů, oprav včetně jejich financování, výnosů a metody účtování na konci účetního období, jehož stanovení metod účtování jsou v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, prováděcí vyhláškou

č. 500/2002 Sb. a s Českými účetními standardy č. 001-023. Následně jsou zobrazeny daňové povinnosti tohoto družstva. Závěrem této kapitoly je též zhodnocení správnosti, přehlednosti účetních postupů a hospodaření bytového družstva XYZ včetně doporučení.

Po vymezení specifík společenství vlastníků ABC, bytového družstva XYZ a náležitých předpisů vztahujících se k hospodaření, k způsobům vedení účetnictví včetně zdanění, je možné charakterizovat rozdíly mezi těmito subjekty z právního, účetního a daňového hlediska.

Na závěr jsou uvedena doporučení odborníků, která se týkají vymáhání dluhů od svých členů, stanovení a způsobů účtování krátkodobých a dlouhodobých záloh přijatých od členů, daně z přidané hodnoty.

4 Identifikace vybraných subjektů

4.1 Společenství vlastníků jednotek ABC

4.1.1 Charakteristika společenství

Společenství vlastníků jednotek ABC vzniklo a zároveň bylo zapsáno do veřejného rejstříku v roce 2009. Jedná se o dvoudomý bytový dům, tzn. se dvěma vchody, s 49 bytovými jednotkami. Při první schůzi shromáždění vlastníků jednotek bylo přítomno z celkového počtu vlastníků (270 882 hlasů) 85 % vlastníků (230 428 hlasů), tudíž schůze byla usnášeníschopná a mohlo dojít k rozhodnutí o volbě a složení orgánů a o schválení stanov společenství.

Stanovy společenství vlastníků jednotek ABC obsahují následující části:

- a) všeobecná ustanovení,
- b) předmět činnosti společenství,
- c) orgány společenství,
- d) členství ve společenství,
- e) hospodaření společenství,
- f) závěrečná ustanovení.

Společenství bylo založeno z důvodu vykonávání práva a závazání se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedených ve stanovách společenství. Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě.

Orgány společenství jsou shromáždění, výbor a revizní komise. Funkční období členů volených orgánů společenství jsou 2 roky. Člen voleného orgánu společenství může být volen znovu. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství. Statutárním a výkonným orgánem je výbor, za který jedná navenek jeho předseda. Výbor je kromě předsedy tvořen dvěma místopředsedy. Dalším voleným orgánem je revizní komise, která je tvořena ze tří členů.

Členy společenství se stávají fyzické osoby, mohou i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě. Jejich členství vzniká dnem vzniku společenství či dnem nabytí vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství. Člen společenství má váhu hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu. V případě, že společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky či manželé, kteří mají

jednotku ve společném jmění manželů, mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník, tzn. každý z nich má hlas s 50% váhou ze spoluvlastnického podílu. Manželé si mohou určit podíl na bytové jednotce (jiný než 50%), poté při hlasování by jejich váha hlasu byla ve výši určeného podílu na jednotce ze spoluvlastnického podílu. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Každý člen společenství je uveden v seznamu členů. V příloze 1 je uveden seznam členů tohoto společenství včetně vah hlasů při hlasování na shromáždění. Místo osobních údajů (jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého bydliště) vlastníka či vlastníků je uvedeno z důvodu anonymity pouze číslo jeho/jejich bytu.

4.1.2 Hospodaření společenství

Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu služeb spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. V případě, že společenství by nabývalo nemovitou věc, byty nebo nebytové prostory k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství v hodnotě vyšší než 50 000 Kč, musí o tomto majetku rozhodovat shromáždění. Toto usnesení platí též pro movité věci.

Společenství uzavřelo smlouvu se správcem, ve které jsou uvedeny jeho povinnosti ohledně správy nemovitosti a pozemku, tj. správa, údržba, opravy domu včetně společných částí. Povinností správce je obzvláště předkládat shromáždění ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku, výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb, které schvaluje shromáždění. Dále zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, popřípadě vymáhání nedoplatků. Po zúčtovacím období, kterým je kalendářní rok, vždy správce předkládá k projednání výboru zprávu o jeho činnosti. Jedná se zejména o finanční hospodaření, stav finančních prostředků každého vlastníka jednotky a stav společných částí domu a dalších významných skutečností, např.: výše zmíněné návrhy. Výbor následně vše překládá ke schválení shromáždění.

4.2 Bytové družstvo XYZ

4.2.1 Charakteristika družstva

Bytové družstvo XYZ vzniklo a současně bylo zapsáno do obchodního rejstříku v roce 1998, jeho zapisovaný základní kapitál činil 50 000 Kč. Jedná se o jednodomou nemovitost s 32 bytovými jednotkami, ve kterých bydlí členové družstva – fyzické osoby. Bytové družstvo vlastní jeden nebytový prostor, který pronajímá právnické osobě.

Stanovy bytového družstva XYZ obsahují následující části:

- a) základní ustanovení,
- b) činnost družstva,
- c) členství v družstvu,
- d) nájem družstevního bytu,
- e) orgány družstva,
- f) hospodaření družstva,
- g) zrušení a likvidace družstva,
- h) společná stanovení,
- i) závěrečná ustanovení.

Družstvo bylo založeno za účelem opatřit si společnou činností a společnými prostředky bytový dům včetně bytů v domě se nacházejících, hospodařit s tímto domem a byty a zajišťovat tak potřeby svých členů a nájemců bytů v oblasti bydlení. S každým členem je uzavřena nájemní smlouva o nájmu družstevního bytu.

Činnost tohoto bytového družstva je zakládána na družstevním vlastnictví domu, bytů, na správě a provozu domu a bytů a na ostatním majetku družstva. Jeho hlavním předmětem činnosti je provoz a správa bytového fondu a hospodaření se společným majetkem.

Orgány družstva jsou členská schůze, představenstvo a kontrolní komise. Funkční období činí pro členy orgánů družstva dva roky a mohou být voleni opětovně. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva, kde uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů. Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem majícím 3 členy – předsedu a dva místopředsedy. Kontrolní komise je též tvořena 3 členy – předsedou a dvěma místopředsedy. Každému členu družstva náleží jeden hlas, manželé jako společní členové mají jeden hlas dohromady.

Stanovení vah hlasů u manželů je obdobné jako u společenství vlastníků jednotek ABC, tj. dle podílu bytové jednotky.

Členství v družstvu vzniká dnem vzniku družstva či za trvání družstva, a to převodem a přechodem členství, jiným způsobem stanoveným zákonem nebo přijetím za člena na základě písemné přihlášky. Členy družstva mohou být fyzické osoby – občané ČR s trvalým pobytem, právnické osoby pouze za daných podmínek družstva. Podmínkou vzniku členství PO je současné uzavření písemné smlouvy s družstvem o tom, že byt, k němuž by vstupem do družstva získala právo na uzavření nájemní smlouvy, bude vždy užíván pouze k trvalému bydlení fyzických osob.

Majetková účast člena družstva je tvořena základním členským vkladem a členským podílem. Ke dni založení družstva musí každý člen zaplatit celý základní členský vklad ve výši 2 500 Kč. Členský podíl je použit na pořízení domu a pozemku příslušejícího k domu či na technické zhodnocení nemovitosti. Výši členského podílu určí členská schůze tak, aby jeho výše kryla stanovené náklady na odkoupení bytového domu a příslušného pozemku od města České Budějovice. O všech svých členech je vedena členská evidence (seznam), který kromě jmen, bydlišť a rodných čísel FO obsahuje také výše veškerých členských vkladů a podílů. Dále družstvo vede evidenci nájemců bytů a nebytových prostor, kteří nejsou členy družstva včetně osob užívajících byt v nájmu PO. Družstvo zaznamenává v evidenci nájemníků pouze jednu právnickou osobu, ostatní jsou členové družstva. V příloze 2 je zobrazen členský seznam, ve kterém jsou uvedena, místo údajů vlastníků, čísla jednotek vlastníků.

V případě zániku členství vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl, který se určuje dle § 623 ZOK odst. 1 „*poměrem splněné vkladové povinnosti člena, kterému v daném účetním období zaniklo členství, k členskému vkladu vůči souhrnu splněných vkladových povinností všech členů k členským vkladům k poslednímu dni tohoto účetního období.*“ Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splněné pohledávky vůči bývalému členu.

4.2.2 Hospodaření bytového družstva

Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných od členů družstva ve formě záloh a z ostatních hospodářských činností či z jiných zdrojů. Kromě základního kapitálu družstvo vytváří další vlastní zdroje na financování činnosti družstva, tj. fond

členských podílů, který se používá na financování investičních výdajů spojených s koupí domu a příslušného pozemku a technickým zhodnocením nemovitosti. Činnosti, při nichž majetková účast družstva přesahuje 100 000 Kč, podléhají schválení členské schůze.

Bytové družstvo též využívá specializovanou společnost pro správu své nemovitosti včetně údržby, oprav a úprav. Správce má totožné povinnosti jako u společenství, tj. provoz nemovitosti – odečet měřidel, kontroly, revize, prohlídky, zajištění účetnictví a zkoušky technických prostor a zařízení, určení nájmu za užívání družstevního domu včetně dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice.

5 Stanovení aplikovaných účetních postupů a zdanění u obou subjektů

Společenství vlastníků jednotek ABC využívá možnost zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi správce na základě smlouvy se správcem, kterým je právnická osoba. S tímto správcem má uzavřené smlouvy o obstarání správy domu a pozemku a o vedení účetnictví. Správce zajišťuje vedení účetnictví prostřednictvím externí účetní firmy. Bytové družstvo XYZ si taktéž zvolilo právnickou osobu pro zajišťování správy domu na základě smlouvy se správcem, který má na starosti správu domu včetně pozemku a vedení účetnictví (jedná se o stejnou specializovanou firmu jako u SVJ).

Výše uvedené teoretické poznatky z účetního a daňového hlediska budou aplikovány na tyto dvě právnické osoby. Veškeré údaje jsou čerpány ze stanov a účetnictví společenství vlastníků jednotek ABC a bytového družstva XYZ z roku 2018 a 2019. Z důvodu, že společenství vlastníků ABC ani bytové družstvo XYZ nemají vytvořenou vnitřní účetní směrnici, účetní společnost vychází z platné české legislativy.

5.1 Účetní a daňové aspekty společenství vlastníků jednotek ABC

5.1.1 Účetní aspekty

Společenství vlastníků jednotek ABC vede podvojně účetnictví dle účtové osnovy, nástin účetního rozvrhu (nejpoužívanějších účtů) viz příloha 3, a účetních postupů v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví a je určena pro účetní jednotky, u kterých není hlavním předmětem činnosti podnikání a dále Českými účetními standardy č. 401-414.

5.1.1.1 Příspěvek na správu domu a pozemku

Vlastníci bytových jednotek mají povinnost hradit každý měsíc v určité výši příspěvek na správu domu a pozemku ve formě zálohy, která je po rozvahovém dni vyúčtována všem vlastníkům, nejdéle však do konce 5. měsíce po tomto dni. Tuto zálohu

společenství rozlišuje na dvě části, a to na zálohu na nájem účtující na účet 324 – Přijaté provozní zálohy a na dlouhodobou zálohu na opravy společných částí domu účtující na účet 955.209 – Fond oprav. Správce společenství nastavuje každému vlastníku bytu výši nájmu dle jeho nákladů, tj. podle spotřeby energií, pravidelných plateb za servis výtahu, měřidel, úklidu společných prostor (chodby, sušárna, kolárna apod.), správy domu, pojištění nemovitosti atd., výši fondu oprav nastavuje dle podlahové plochy každého vlastníka jednotky. Přijaté zálohy od všech vlastníků se rozlišují analytickým účtem.

Dle rozpisu záloh od správce se následně zaúčtují pohledávky vůči vlastníkům na celý kalendářní rok na účet 311 – Pohledávky za vlastníky společenství. Tabulka 1 zobrazuje na ukázkou pohledávky společenství za vlastníkem bytu číslo jedna.

Tabulka 1 Pohledávky společenství za vlastníkem jednotky v roce 2019 ⁽¹⁾

Doklad ⁽²⁾	Datum vystavení ⁽³⁾	Splatnost ⁽⁴⁾	Částka ⁽⁵⁾
2019320101	31.1.2019	15.2.2019	3 270
2019320102	28.2.2019	15.3.2019	3 270
2019320103	31.3.2019	15.4.2019	3 270
2019320104	30.4.2019	15.5.2019	3 270
2019320105	31.5.2019	15.6.2019	3 270
2019320106	30.6.2019	15.7.2019	3 270
2019320107	31.7.2019	15.8.2019	3 270
2019320108	31.8.2019	15.9.2019	3 270
2019320109	30.9.2019	15.10.2019	3 270
2019320110	31.10.2019	15.11.2019	3 270
2019320111	30.11.2019	15.12.2019	3 270
2019320112	31.12.2019	15.1.2020	3 270

Zdroj: Účetnictví společenství ABC, vlastní zpracování

⁽¹⁾ Community claims on the owner of the unit in 2019 ⁽²⁾ Document ⁽³⁾ Date of issue ⁽⁴⁾ Due date ⁽⁵⁾ Amount

Ve výše zmíněné tabulce 1 vlastník bytu č. 1 každý měsíc musí platit společenství částku ve výši 3 570 Kč, která obsahuje zálohu na nájem (náklady) v hodnotě 2 443 Kč a na fond oprav ve výši 1 127 Kč. Tato záloha je zaúčtována na účtech následujícím způsobem:

- Záloha na nájem 2 143 Kč 311.057 / 324.057
- Fond oprav 1 127 Kč 311.057 / 955.209

Pohledávky za vlastníky jsou evidované pod jejich jmény. Z důvodu jejich anonymity nebudou v praktické části uvedena žádná jména vlastníků, budou pouze používána čísla dokladů, pod kterými jsou evidováni. Číslo dokladu, uvedený v tabulce 1, představuje rok (2019), číslo vchodu (32) a bytu (1), měsíc (1 až 12). Toto označení dokladu je zároveň číslo variabilního symbolu, tudíž po uvedení těchto symbolů vlastníků dochází při zaúčtování bankovního výpisu k bezproblémovému spárování plateb.

Správce jednou za čtvrtletí nebo pololetí kontroluje přijaté platby od vlastníků jednotek. Ve chvíli, kdy zjistí nějaké nedoplatky, zkontaktuje dané vlastníky ohledně dlužné částky a požádá je o úhradu. V případě, že dlužník/dlužníci nadále neplatí, správce informuje předsedu o všech dlužnících. Následně výbor rozhoduje o tom, jakým způsobem budou nedoplatky vymáhány.

5.1.1.2 Náklady společenství ABC

Placené příspěvky (zálohy) vlastníky jsou použity na náklady spojené s užíváním bytu a náklady na správu domu. O nákladech spojených s užíváním bytu společenství účtuje rozvahově na účet 315 – Ostatní pohledávky proti 321 – Závazky z obchodních vztahů na základě přijaté faktury. Jedná se o následující služby účtované na analytických účtech:

- teplo 315.201
- teplá užitková voda (dále jen „TUV“) 315.202
- vodné a stočné 315.203
- osvětlení společných prostor 315.204
- správa domu 315.206
- pojistné nemovitosti 315.210
- výtah 315.212
- úklid společných prostor 315.213
- ostatní náklady 315.223
- měřidla servis 315.224
- bankovní poplatky 315.229
- mzdy 315.231
- haléřové vyrovnání 315.250

Společenství veškeré služby spojené se správou a údržbou domu neúčtuje na účet 315, ale některé služby účtuje na fond oprav 955.209 dle jejich rozhodnutí. Za rok 2019 se společenství rozhodlo zaúčtovat na fond oprav výměnu vložek a klíčů, opravu osvětlení, výtahu, domácího telefonu, revizi hasičských přístrojů. Dle stanov členové společenství mají povinnost odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají. V případě, že byly provedené opravy některé bytové jednotky či společných částí domu zaplacený společenstvím, ale za závadu může někdo z vlastníků, tak danému vlastníkovi je výše opravy předepsána k uhrazení. Společenství tuto situaci účtuje způsobem uvedeným na ukázkovém příkladu v tabulce 2.

Tabulka 2 Předpis úhrady vlastníkovi společenstvím ABC ⁽¹⁾

Účetní případ ⁽²⁾	Částka ⁽³⁾	MD ⁽⁴⁾	D ⁽⁵⁾
Faktura za opravu poškozených dveří v bytě č. 1 ⁽⁶⁾	5 500	315.223	321
Úhrada faktury společenstvím ⁽⁷⁾	5 500	321	221
Předpis faktury vlastníkovi bytu č. 1 ⁽⁸⁾	5 500	311.057	315.223
Úhrada předpisu vlastníkem ⁽⁹⁾	5 500	221	311.057

Zdroj: Účetnictví společenství ABC, vlastní zpracování

⁽¹⁾ ABC community payment assessment to the owner ⁽²⁾ Accounting case ⁽³⁾ Amount ⁽⁴⁾ Drs ⁽⁵⁾ Crs
⁽⁶⁾ Invoice for repair of damaged doors in apartment No. 1 ⁽⁷⁾ Payment of invoice by community ⁽⁸⁾ Order of invoice to the owner of apartment No. 1 ⁽⁹⁾ Payment of the assessment by the owner

Může dojít ke dvěma způsobům úhrady závazku dle rozhodnutí vlastníka, jakým způsobem bude hradit závazek vůči společenství. První variantou je zaplacení závazku na základě vytvořeného předpisu vlastníkovi, o kterém byl informován a následně ho uhradil, viz výše tabulka 2. Druhým způsobem je zahrnutí tohoto nákladu na účet 315. 223 – Ostatní náklady do vyúčtování daného vlastníka.

Spotřeba energií

V případě spotřeby energií nejdříve společenství účtuje dle dokladů od dodavatelů o zálohách na účet 314 – Poskytnuté provozní zálohy, které člení stejným analytickým způsobem jako výše, tzn. záloha na teplo je účtována na účet 314.201. Následně na základě řádné faktury o vyúčtování spotřebované energie (za teplo, teplou užitkovou

vodu, elektřinu, vodné) je vyrovnána záloha, tj. účet 314 s náležitou analytikou, a skutečná spotřeba energie je zaúčtována na příslušný analytický účet 315.

Některé společnosti dodávající energie vystavují fakturu s vyúčtováním spotřeby energie po účetním období, ve kterém došlo ke spotřebě energie. Z tohoto důvodu společenství musí vytvářet dohady na energie, aby účtovalo o nákladech ve správném účetním období. V následující tabulce 3 je zobrazeno účtování dohadných položek společenství za teplo, TUV a elektřinu ke dni 31. prosince 2018.

Tabulka 3 Účtování dohadných položek na energie k 31. prosinci 2018 ⁽¹⁾

Dohadná položka ⁽²⁾	Částka ⁽³⁾	MD ⁽⁴⁾	D ⁽⁵⁾
Teplo ⁽⁶⁾	55 067,70	315/201	389/201
TUV ⁽⁷⁾	327 393,49	315/202	389/202
Elektřina ⁽⁸⁾	21 601,00	315/204	389/204

Zdroj: Účetnictví společenství ABC, vlastní zpracování

⁽¹⁾ Accounting of estimated energy items as at 31 December 2018 ⁽²⁾ Estimated item ⁽³⁾ Amount ⁽⁴⁾ Drs ⁽⁵⁾ Crs

⁽⁶⁾ Heat ⁽⁷⁾ Domestic hot water ⁽⁸⁾ Electricity

Na konci účetního období roku 2018 správce domu vytvořil dohadné položky na základě odečtů měřidel, které si objednal. Následně dle aktuálních cen (může i na základě minulých cen) vypočítal hodnotu dohadu, která se následně zaúčtovala, viz tabulka 2. Díky těmto postupům by nemělo docházet ke špatným dohadům. V případě, že by došlo k rozdílům, musí se zohlednit v následujícím vyúčtování.

Dalším způsobem vytvoření dohadu může být řádná faktura od dodavatele za spotřebu energie, která došla na začátku nového účetního období. Konkrétně společenství bylo vystaveno vyúčtování za teplo dne 7. ledna 2019 za měsíc prosinec v roce 2018 a za TUV dne 15. ledna 2019 za celý rok 2018, tudíž hodnoty z těchto vyúčtování se mohou rovnou použít pro vytvoření dohadných položek a přiřazení správné výše nákladů do účetního období, ke kterému se vztahují. Dále byly tvořeny dohadné položky k servisu výtahu ve výši pravidelných plateb, které jsou pokaždé totožné.

K vypořádání dohadné položky tvořené na konci účetního období vždy dochází v následujícím účetním období s řádnou fakturou od dodavatele.

Majetek

Společenství vlastníků jednotek ABC neviduje žádný movitý ani nemovitý majetek pro účely správy domu a společných částí. Z důvodu, že správu domu včetně účetnictví mu vedou externí společnosti, nepotřebuje majetek pro správu a údržbu domu jako například software pro vedení účetnictví či správu domu/bytů, údržbářské nářadí, kancelářské potřeby či stroje na udržování pozemku okolo domu. Vše zajišťuje správce domu, který najímá firmy či drobné podnikatele.

Odměny výboru

Odměny členům výboru či ostatním vlastníkům, například za úklid společných prostor, za úklid sněhu, za údržbu domu včetně pozemku (sekání trávy), mohou být vyplaceny na základě souhlasu vlastníků a musí být s nimi uzavřena dohoda o provedení práce. Členové výboru svou funkci vykonávají zadarmo. Vlastníci společenství ABC se vždy po rozvahovém dni na shromáždění domluví ohledně jednorázové odměny a ta je následně příslušnému členovi/vlastníkovi vyplacena. Účtování odměny probíhá následujícím způsobem:

- Hrubá odměna členovi/vlastníkovi 315.231/331
- Srážková daň 331/342

Srážková daň je sražena členovi, který nepodepsal prohlášení k dani.

Úvěr

Společenství vlastníků ABC před několika lety získalo od finanční instituce úvěr na celkovou modernizaci a rekonstrukci, která se týkala výtahu a fasády. Tím vznikla vlastníkům povinnost platit vyšší příspěvky (zálohy) do fondu oprav, z kterého se splácí jistina včetně úroků. Výše příspěvků byla vypočítána na každého vlastníka dle jeho podlahové plochy bytové jednotky, tj. podíl na společných částech domu, z celkové vypůjčené částky včetně úroku po dobu splácení úvěru. Za hypotéku vlastníci ručili společným majetkem. O úvěru je účtováno způsobem uvedeném v tabulce 4. Z důvodu, že společenství již úvěr splatilo, byl pro tuto práci poskytnut pouze způsob účtování, který je uveden níže na ukázkovém příkladu.

Tabulka 4 Účtování poskytnutého úvěru společenství vlastníků ABC ⁽¹⁾

Účetní případ ⁽²⁾	Částka ⁽³⁾	MD ⁽⁴⁾	D ⁽⁵⁾
Faktura přijatá za modernizaci ⁽⁶⁾	1 950 000	955.209	321
Poskytnutí bankovního úvěru ⁽⁷⁾	1 950 000	321	461
Předpis poskytnutého úvěru ⁽⁸⁾	1 950 000	378	955.209
Splátka jistiny (měsíční) ⁽⁹⁾	32 500	461	221
Úrok z úvěru ⁽¹⁰⁾	4 100	955.209	221
Bankovní poplatky ⁽¹¹⁾	100	315.229	221
Předpis úvěru do fondu oprav ⁽¹²⁾	32 500	955.209	378

Zdroj: Účetnictví společenství ABC, vlastní zpracování

⁽¹⁾ Billing of the granted loan to the ABC owners' association ⁽²⁾ Accounting case ⁽³⁾ Amount ⁽⁴⁾ Drs ⁽⁵⁾ Crs

⁽⁶⁾ Invoice received for modernization ⁽⁷⁾ Provision of a bank loan ⁽⁸⁾ Assessment of the granted loan

⁽⁹⁾ Principal payment (monthly) ⁽¹⁰⁾ Interest on the loan ⁽¹¹⁾ Bank fees ⁽¹²⁾ Credit assessment for the repair fund

Peněžní prostředky bankovní instituce nezasílá společenství ABC, ale rovnou daným dodavatelům na základě faktur, které jim dodalo společenství. Hodnota úvěru byla předepsána na účet 378 – Jiné pohledávky, tj. pohledávky za vlastníky bytových jednotek. Měsíčně byly dle splátek zaúčtovány předpisy úvěru do fondu oprav, aby po splacení úvěru byl účet 378 nulový a účet 955.209 zobrazoval reálnou výši fondu. To samé platí pro účet 461 – Bankovní úvěry, po době splacení úvěru musí být nulový.

5.1.1.3 Výnosy společenství

Pronájem společných částí domu

Společenství ABC pronajímá společné části domu – fasádu, které využívá pro reklamní kampaň. Každý měsíc přichází platby za reklamu společenství, které účtuje na účet 955.209 – Fond oprav. Příjem z pronájmu domu pro reklamu má správně plynout jednotlivým vlastníků bytových jednotek, ti se ovšem rozhodli o navýšení fondu oprav. I přesto tento příjem musí uvést ve svém přiznání a odvést z něho daň.

Úrok z běžného účtu

Společenství díky založení bankovního účtu plynou každý měsíc příjmy z úroků ve výši 43 Kč po zdanění účtující na účet 315.229 – Bankovní poplatky. Vlastníci jednotek se rozhodli, že tento příjem si nebudou rozdělovat, proto o výši úroků je navýšen

fond oprav. Na konci účetního období dochází k přeúčtování bankovních poplatků z účtu 315.229 na účet 955.209.

Na účtu 315.229 jsou evidované jak výdaje za vedení bankovního účtu, tak příjmy z úroků. A to z důvodu, že nepodléhají předmětu zdanění, tudíž bankovní poplatky a příjmy z úroků nerozlišují jinými syntetickými účty.

5.1.1.4 Účetní postupy v závěru účetního období

Na konci účetního období správce domu s účetní firmou provádí inventarizaci pokladny, bankovního účtu, vyúčtování a vypořádání záloh, kontrolují úhrady plateb vlastníků včetně jejich výše záloh na nájem a fond oprav, výši nákladů, dohadných položek. Veškeré podklady od správce domu musí souhlasit s účetnictvím společenství.

Nejdříve je kontrolován stav pokladny a bankovního účtu, zda souhlasí fyzický stav s účetním stavem, následně splatnosti faktur přijatých a vystavených, výše celkových nákladů k rozúčtování, a nakonec se provádí vyúčtování vlastníků.

Správce domu eviduje ve svém programu jednotlivé vlastníky včetně jejich záloh na nájem a fond oprav, po roce tuto evidenci předá účetní firmě pro kontrolu. Díky tomuto přehledu se zpravidla přijde na to, proč v účetnictví vlastníci mají přeplatky/nedoplatky na zálohách. Většinou dochází ke změně výše záloh na nájem, o které správce domu neinformoval účetní společnost, či ke špatnému zaúčtování analytického účtu daného vlastníka. Po kontrole výše možných chyb jsou následně přeplatky/nedoplatky předepsány vlastníkům, viz tabulka 5.

Tabulka 5 Vypořádání přeplatků/nedoplatků za rok 2019 ⁽¹⁾

Vlastníci bytových jednotek ⁽²⁾	Částka ⁽³⁾	MD ⁽⁴⁾	D ⁽⁵⁾
93201501	3 461	311.015	358.015
93201701	-2 661	311.017	358.017
93201901	-9 537	311.019	358.019
93202101	5 500	311.021	358.021
93300501	2 090	311.030	358.030
93301101	1 968	311.036	358.036
93302301	8 188	311.048	358.048
93301402	7 096	311.054	358.054
93302002	1 978	311.070	358.070

Zdroj: Účetnictví společenství ABC, vlastní zpracování

⁽¹⁾ Settlement of overpayments/arrears for 2019 ⁽²⁾ Owners of housing units ⁽³⁾ Amount ⁽⁴⁾ Drs ⁽⁵⁾ Crs

Částky uvedené v tabulce 5 s kladnou hodnotou představují nedoplatky, se zápornou hodnotou přeplatky. Následně tyto přeplatky a nedoplatky jsou předepsány daným vlastníkům do vyúčtování (viz níže uvedený obrázek 1), který vytváří správce pro každého vlastníka bytové jednotky, a to nejpozději do 5 kalendářních měsíců.

Vyúčtování každého vlastníka obsahuje rozúčtování nákladů společenství, výši zaplacených záloh a případně hodnotu přeplatku/nedoplatku. V tabulce 6 a obrázku 1 jsou uvedeny celkové náklady k rozúčtování společenství ABC za rok 2019 a vypracované výsledky od správce vyúčtování vlastníka v bytě č. 1 za rok 2018.

Tabulka 6 Celkové náklady k rozúčtování společenství ABC za rok 2019 ⁽¹⁾

Analytický účet ⁽²⁾	Název ⁽³⁾	Částka ⁽⁴⁾
315.201	Teplo ⁽⁵⁾	265 966,31
315.202	TUV ⁽⁶⁾	264 347,76
315.203	SV + stočné ⁽⁷⁾	133 713,77
315.204	El. energie ⁽⁸⁾	23 500,00
315.206	Správa domu ⁽⁹⁾	70 560,00
315.210	Pojištění nemovitosti ⁽¹⁰⁾	22 069,00
315.212	Výtah ⁽¹¹⁾	20 328,00
315.213	Úklid spol. prostor ⁽¹²⁾	54 012,00
315.223	Ostatní náklady ⁽¹³⁾	595,00
315.224	Měřidla-servis ⁽¹⁴⁾	21 328,40
315.231	Práce výboru ⁽¹⁵⁾	0,00
Celkem ⁽¹⁶⁾		876 420,24

Zdroj: Účetnictví společenství ABC, vlastní zpracování

⁽¹⁾ Total ABC community costs for 2019 to be accounting for ⁽²⁾ Analytical account ⁽³⁾ Name ⁽⁴⁾ Amount ⁽⁵⁾ Heat ⁽⁶⁾ Domestic hot water ⁽⁷⁾ Water and sewer rates ⁽⁸⁾ Electrical Energy ⁽⁹⁾ House management ⁽¹⁰⁾ Real estate insurance ⁽¹¹⁾ Lift ⁽¹²⁾ Cleaning of common areas ⁽¹³⁾ Other costs ⁽¹⁴⁾ Utility meters – service ⁽¹⁵⁾ Work of the committee ⁽¹⁶⁾ Total

Správce domu po účetním období zpracoval hodnoty celkových nákladů, viz tabulka 6, a předložil je výboru společenství k odsouhlasení. Následně tyto náklady byly předány účetní firmě, která musí provést kontrolu těchto nákladů v účetnictví. Ve zpracování nákladů od správce domu jsou navíc poznámky k jednotlivému nákladu, ve kterých jsou uvedené dohady energií, čísla faktur apod., tudíž dochází ke snadnější kontrole zaúčtování nákladů.

Obrázek 1 Výsledky vyúčtování vlastníka bytu č. 1 za rok 2018 ⁽¹⁾

(2) 0932 -001-03-CB Služba	(3) Předepsané zálohy	(4) Rozpočtené náklady	(5) Výsledek vyúčtování
201 - Teplo (6)	10152.00	5967.14	4184.86
202 - Teplá voda (7)	9000.00	10612.60	-1612.60
203 - SV + stočné (8)	6000.00	4206.48	1793.52
204 - El.energie spol. prost. (9)	960.00	525.81	434.19
206 - Správa domu (10)	1440.00	1440.00	0.00
210 - Pojištění nemovit. (11)	180.00	538.53	-358.53
213 - Úklid spol.prostor (12)	516.00	447.45	68.55
223 - Ostatní nákl. (13)	168.00	16.66	151.34
224 - Měřidla-servis (14)	480.00	424.65	55.35
227 - Práce výboru SVJ (15)	420.00	572.96	-152.96
Celkem (16)	29316.00	24752.28	4563.72
		Výplata (+) / úhrada (-)	964.00
		(17)	

Zdroj: Účetnictví společenství ABC

⁽¹⁾ Billing results of the settlement of the owner of apartment no. 1 for the year 2018 ⁽²⁾ Service ⁽³⁾ Prescribed advances ⁽⁴⁾ Budgeted costs ⁽⁵⁾ Billing result ⁽⁶⁾ Heat ⁽⁷⁾ Domestic hot water ⁽⁸⁾ Water and sewer rates ⁽⁹⁾ Electrical Energy ⁽¹⁰⁾ House management ⁽¹¹⁾ Real estate insurance ⁽¹²⁾ Cleaning of common areas ⁽¹³⁾ Other costs ⁽¹⁴⁾ Gauges – service ⁽¹⁵⁾ Work of the committee ⁽¹⁶⁾ Total ⁽¹⁷⁾ Payout (+) / payment (-)

Po souhlasu výboru správce domu vytváří vyúčtování a doručuje ho každému vlastníkovi. V případě jeho nesouhlasu s vyúčtováním se může odvolat do 30 dnů od jeho přijetí. Po této době jsou výsledky vyúčtování každého vlastníka jednotky zaúčtovány, viz tabulka 7.

Tabulka 7 Účtování vyúčtování vlastníka bytu č. 1 z obrázku č. 1 ⁽¹⁾

Účetní případ ⁽²⁾	Částka ⁽³⁾	MD ⁽⁴⁾	D ⁽⁵⁾
Teplo ⁽⁶⁾	5 967,14		315.201
Teplá užitková voda ⁽⁷⁾	10 612,60		315.202
SV + stočné ⁽⁸⁾	4 206,48		315.203
Elektrina ⁽⁹⁾	525,81		315.204
Správa domu ⁽¹⁰⁾	1 440,00		315.206
Pojištění nemovitosti ⁽¹¹⁾	538,53		315.210
Úklid společných prostor ⁽¹²⁾	447,45	311.057	315.213
Ostatní náklady ⁽¹³⁾	16,66		315.223
Měřidla – servis ⁽¹⁴⁾	424,65		315.224
Odměny ⁽¹⁵⁾	572,96		315.231
Přeplatek/Nedoplatek ⁽¹⁶⁾	3 600,00		358.057
Zaokrouhlení ⁽¹⁷⁾	-0,28		315.250
Zaplacené zálohy ⁽¹⁸⁾	-29 316,00		324.057
Pohledávka za vlastníkem ⁽¹⁹⁾	-964,00		

Zdroj: Účetnictví společenství ABC, vlastní zpracování

(1) Accounting of the apartment No.1 owner's bill from Figure 1 (2) Accounting case (3) Amount (4) Drs (5) Crs (6) Heat (7) Domestic hot water (8) Water and sewer rates (9) Electricity (10) House management (11) Real estate insurance (12) Cleaning of common areas (13) Other costs (14) Utility meters – service (15) Rewards (16) Overpayment/Outstanding balance (17) Rounding (18) Advances paid (19) Receivable from owner

Vlastník bytu č. 1 bydlí v přízemí, tudíž se mu nevyúčtovávají náklady za výtah. Další vlastníci již ve vyúčtování mají rozúčtované náklady za výtah. Z vyúčtování je dále patrné, že náklady spojené s vedením bankovního účtu a haléřové vyrovnání nejsou rozúčtovány jednotlivým vlastníkům. Výbor se rozhodl, že tyto náklady budou hrazeny z fondu oprav, proto k 31. 12. 2018 byly zmíněné náklady převedeny z analytického účtu 315 na účet 955.209. V roce 2019 se společenství též rozhodlo pro hrazení bankovních poplatků a haléřového vyrovnání z fondu oprav.

Z důvodu, že společenství nepodává daňové tvrzení, může provést uzavření účetních knih po výše zmíněné kontrole včetně zaúčtování vyúčtování vlastníků a následně provést účetní závěrku obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty a přílohu k rozvahovému dni za dané účetní období, tj. k 31. prosince 2019.

5.1.2 Daňové aspekty

Společenství vlastníků jednotek ABC zajišťuje výhradně činnosti, které jsou jeho předmětem. Společenství neplynuly žádné zdanitelné příjmy, typu příjmy z nakládání s majetkem společenství, úroky z prodlení od vlastníků jednotek za pozdní platby příspěvků či za plnění spojené s užíváním jednotky nebo penále zaplacené třetími osobami, které jsou předmětem zdanění a podléhaly by dani z příjmů PO. Společenství ABC neprovádělo žádnou ekonomickou činnost, proto se na něj nevztahuje ani daň z přidané hodnoty. Též se společenství netýká daň z nemovitosti, protože plátcí jsou jednotliví vlastníci jednotek. Daň je rozdělena mezi vlastníky stejným způsobem jako příjem z reklamy.

5.1.2.1 Příjem z pronájmu domu pro reklamu

Za účelem správy domu a pozemku společenství plynuly příjmy z příspěvků vlastníků jednotek a z úroků z bankovního účtu (zdanění je již provedeno finanční institucí), které

nepodléhají zdanění. Příjmy z pronájmu domu pro reklamní kampaň patří jednotlivým vlastníkům, které zdaňují ve svém daňovém přiznání. A to i v případě, že se vlastníci rozhodli o nevyplacení příjmu společenstvím. Na konci účetního období společenství svým členům předložilo rozpis příjmů včetně jejich poměrů, které musí zahrnout do svého daňového přiznání. A protože společenství má pouze příjmy nepodléhající zdanění a základ daně je tedy nulový, nemusí podávat daňové přiznání z příjmu právnických osob.

5.1.2.2 Odvody z odměn

Z daňového hlediska vzniká společenství pouze povinnost k odvodu daně z odměn členů. Za rok 2019 se dosud vlastníci jednotek na shromáždění nedomluvili, kolik vyplatí členům na odměnách. Tudíž jsou použity hodnoty odměn z minulého roku. Odměnu dostali čtyři členové společenství, členové výboru a jeden vlastník. Členům výboru byla celkem vyplacena částka 2 900 Kč, z které byla odvedena srážková daň 15 % ve výši 435 Kč. Vlastníkovi byla vyplacena odměna v hodnotě 800 Kč. Z důvodu, že podepsal prohlášení k dani, nebyla mu sražena žádná daň.

5.1.3 Vyhodnocení a doporučení společenství ABC

Na základě podkladů, které poskytlo společenství vlastníků ABC je zřejmé, že hospodaří dle české legislativy téměř správně. Až na pár případů, které jsou uvedeny níže včetně možnosti zlepšení. Z pohledu finanční situace nelze společenství nic vytknout, s financemi vlastníků hospodaří řádně.

Největší problém vidím v rozhodování o výši odměn vlastníků, které společenství řeší špatným způsobem. Díky tomu, že vyplácí odměny za celý uplynulý kalendářní rok po účetním období, mohou vzniknout neočekávané náklady, navíc tento postup není v souladu s právními předpisy. V případě, že by odměna překročila stanovenou hranici zákonem, společenství ABC by muselo odvádět z odměny zálohovou daň, zdravotní a sociální pojištění. Ve společenství jsou však vyplacené nízké odměny a odvádí se z nich pouze srážková daň, přesto by mohly vzniknout společenství náklady – úroky za pozdní platbu.

Z podkladů, které byly poskytnuty, bylo zřejmé, že společenství dlužili někteří bývalí vlastníci bytových jednotek. Někdy je těžké ze strany správce domu vymáhat dlužné

částky od vlastníků. Někteří vlastníci po několika upozorněních nehradí nedoplatky, navíc se jejich dluhy vůči společenství zvyšují. Správce by měl více apelovat na členy výboru, aby tuto situaci řešili, předcházeli nepříjemnostem, například se mohou dohodnout na splátkovém kalendáři či rovnou podat žalobu. To samé platí pro přeplatky vlastníků. Správce by měl co nejdříve vyřešit, proč nebyly přeplatky doposud vráceny daným vlastníkům.

Společenství ABC neúčtuje veškeré náklady do účetního období, se kterým věcně a časově souvisí, což není správné. O vyúčtování pojistného, na základě pojistné smlouvy o pojištění budovy a odpovědnosti, které je uzavřeno na období od 30. září 2019 do 30. září 2020 v hodnotě 22 069 Kč, by mělo společenství správně časově rozlišit. Hodnotu třech měsíců, tj. 5 517 Kč, by zaúčtovalo na analytický účet 315.210 a zbývajících 9 měsíců, tj. 16 552 Kč, by časově rozlišilo pomocí účtu 381 – Náklady příštích období. Následně v roce 2020 pomocí interního dokladu zaúčtuje hodnotu 16 552 Kč na MD 315.210 a DAL 381.

Při zobrazení účtování majetku společenství ABC jsem zjistila, že nemá žádným způsobem vymezen postup při účtování majetku společenství. Sice mi bylo řečeno, že by se společenství řídilo platnými předpisy v případě pořízení majetku. Ale i přesto bych mu doporučila uvést si pravidla ve vnitřní směrnici pro účtování majetku. Například od jaké hodnoty by účtovalo o drobném majetku, dlouhodobém hmotném majetku, jakým způsobem by ho vedlo – v rozvaze či podrozvaze. V poskytnutých podkladech byly pouze sepsány postupy účtování vycházející ze stanov, proto by bylo vhodné vypracovat vnitřní směrnice dle právních předpisů.

Dále bych chtěla upozornit na informační šum mezi správcem domu a účetní společností. Někdy se stane, že účetní nemá veškeré informace ohledně společenství ABC a zjistí to až při postupech v závěru účetního období. Například chybí předpisy vlastníků, kterým se změnila výše záloh na nájem či fondu oprav. Doporučila bych správci domu, aby vždy tyto dokumenty účetní doručoval. To samé platí pro účetní, pokud si všimne některých změn při úhradách, měl by kontaktovat správce domu. Další zjištěný nedostatek při kontrole plateb vlastníků dochází k jiným hodnotám přeplatků/nedoplatků vedené v účetním programu a programu správce domu. Doporučuji těmto subjektům sjednotit program, aby předcházeli nesrovnalostem.

Na závěr bych společenství ABC poradila vést příjem z reklamy na jiném analytickém účtu, například 955.200, a následně po rozhodnutí vlastníků jednotek hodnotu příjmu vyplatit všem vlastníkůům či převést na účet 955.209. Zvolila bych také jiné analytické členění pro opravy hrazené úvěrem a syntetický účet pro účtování dlouhodobého úvěru, a to na účet účtové třídy 9 např. 941, který doporučují odborníci. Společenství ABC na účtu fondu oprav eviduje většinou rovněž drobné opravy, osobně bych o těchto nákladech účtovala na účtu 315.223 – Ostatní náklady. Dále doporučuji snížit příspěvky vlastníků do fondu oprav, jehož hodnota je vysoká. Úvěr mají splacen a v nejbližší době žádnou opravu neplánují, proto bych finančně nezatěžovala vlastníky nepotřebnými částkami.

5.2 Účetnictví bytového družstva XYZ

5.2.1 Účetní aspekty

Bytové družstvo XYZ vede účetnictví dle účtové osnovy, nástin účetního rozvrhu (nejpoužívanějších účtů) viz příloha 4, a účetních postupů v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví a je stanovena pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví a dále Českými účetními standardy č. 001 až č. 023.

5.2.1.1 Účtování založení a vzniku bytového družstva XYZ

Před založením bytového družstva XYZ v roce 1998 mu vznikly výdaje spojené s jeho založením. Celková částka pro tuto práci nebyla poskytnuta, ale zahrnovala administrativní výdaje typu zpracování podkladů ustavující schůze, odměna notáři, příprava návrhu na zápis družstva do obchodního rejstříku, kolek atd. Na ustavující schůzi se členové domluvili, že vynaložené výdaje před vznikem družstva budou hrazeny z členských vkladů, které byly vybrány v hotovosti. V případě, že nějaká hotovost zbyde bude převedena na bankovní účet.

Bytové družstvo XYZ vzniklo dnem zápisu do obchodního rejstříku a následně si založilo bankovní účet, na který si vložilo zbylou hotovost z členských vkladů. Základní kapitál družstva činil 50 000 Kč a byl účtován na analytickém účtu 411.001 – Základní kapitál, členské podíly včetně členských vkladů byly celkem ve výši 1 931 168 Kč a byly

vedeny na analytických účtech 413 – Ostatní kapitálové fondy, viz příloha 2. Upsání základního kapitálu a dalších vkladů bylo vedeno na syntetických účtech 353 – Pohledávky za upsaný základní kapitál a 355 – Ostatní pohledávky za společníky, než byla částka uhrazena na bankovní účet.

5.2.1.2 Pořízení domu a pozemku

Bytový dům včetně pozemku byl pořízen v roce 1998 od města České Budějovice za kupní cenu počítaje vedlejších nákladů 1 821 168 Kč, tj. v hodnotě členských podílů. Stavba byla evidována na syntetickém účtu 021 – Stavby a pozemek na účtu 031 – Pozemky. Z důvodu, že stavba byla ve velmi špatném stavu, postupně ji družstvo rekonstruovalo (technicky zhodnocovalo) – rekonstrukce bytů, společných částí. Jedna z posledních modernizací, kterou družstvo provedlo, je nová fasáda včetně zateplení. Díky rekonstrukci a modernizaci hodnota stavby vzrostla a nyní má pořizovací cenu ve výši 9 289 912,20 Kč.

5.2.1.3 Nájemné za užívání družstevního bytu

Členové bytového družstva po uzavření nájemní smlouvy mají povinnost hradit každý měsíc v určité výši nájemné za užívání družstevního bytu ve formě zálohy, která je po rozvahovém dni vyúčtována všem členům, nejdéle však do tří měsíců poté, kdy bude výše vyúčtování známa. Součástí zálohy je nájem a fond oprav, který je určen na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Záloha na nájem je účtována na účet 324 – Přijaté provozní zálohy s analytikou daného člena družstva a dlouhodobá záloha na účet 955.209 – Fond oprav. Správce družstva nastavuje každému členovi výši nájmu dle předpokládaných nákladů provozu, správy a plnění poskytovaných s užíváním bytu v průběhu kalendářního roku, jako spotřebu energií, servis výtahu, měřidel, úklid společných prostor (chodby, sušárna apod.), správu domu, odměny představenstvu a členům družstva, splátky úvěru atd. Výši fondu oprav nastavuje dle podlahové plochy každého člena bytové jednotky. Přijaté zálohy od všech vlastníků se rozlišují analytickým účtem.

Dle rozpisu záloh od správce se následně zaúčtují pohledávky vůči členům na celý kalendářní rok na účet 311 – Pohledávky za členy družstva proti zmíněným účtům 324 s danou analytikou člena družstva a 955.209, jako to bylo u společenství vlastníků ABC.

Stejně tak i u družstva XYZ správce domu jednou za čtvrtletí či pololetí kontroluje přijaté platby od svých členů. Ve chvíli, kdy zjistí nějaké nedoplatky, zkontaktuje dané členy ohledně dlužné částky a požádá je o úhradu. V případě, že dlužník/dlužníci nadále neplatí, správce informuje předsedu o všech dlužnících. Následně představenstvo rozhoduje o tom, jakým způsobem budou nedoplatky vymáhány.

5.2.1.4 Náklady družstva XYZ

Nájemné placené členy družstva je použito na náklady spojené s provozem, správou a s užíváním bytu. O těchto nákladech družstvo účtuje na základě přijaté faktury rozvahově na účet 315 – Ostatní pohledávky proti 321 – Závazky z obchodních vztahů. Družstvo má následující náklady evidované na analytických účtech:

• teplo	315.201
• TUV	315.202
• vodné a stočné	315.203
• elektřina	315.204
• správa domu	315.206
• výtah	315.212
• odečty měřidel	315.224
• bankovní poplatky	315.229
• mzdy	315.230
• haléřové vyrovnání	315.250

Téměř všechny služby poskytnuté bytovému družstvu jsou účtovány na výše zmíněné analytické účty. Služby, které se netýkají zmíněných nákladů, například úklidové prostředky, družstvo eviduje na účtu 955.209 – Fond oprav, jako údržbu a opravy domu či bytových jednotek členů.

Spotřeba energií

O spotřebě energií nejdříve družstvo účtuje dle dokladů od dodavatelů o zálohách na účet 314 – Poskytnuté provozní zálohy, které člení stejným analytickým způsobem jako výše, tzn. záloha na teplo je účtována na účet 314.201. Následně na základě řádné faktury o vyúčtování spotřebované energie (za teplo, teplou užitkovou

vodu, elektřinu) je vyrovnána záloha, tj. účet 314 s náležitou analytikou, a skutečná spotřeba energie je zaúčtována na příslušný analytický účet 315.

Některé společnosti dodávající energie vystavují fakturu s vyúčtováním spotřeby energie po účetním období, ve kterém došlo ke spotřebě energie. Z tohoto důvodu družstvo musí vytvářet dohady na energie, aby účtovalo o nákladech ve správném účetním období. Dohadné položky vytváří správce domu jako tomu bylo u společenství ABC, stejně tak probíhá i zaúčtování dohadů.

K vypořádání dohadné položky tvořené na konci účetního období vždy dochází v následujícím účetním období s řádnou fakturou od dodavatele.

Odměny výboru

Na základě dohody o provedení práce jsou vypláceny měsíční odměny členům představenstva a ostatním členům družstva, kteří se starají o úklid společných částí domu a údržbu pozemku po celý rok. Členové představenstva vykonávají své funkce zadarmo. Odměny jsou vypláceny ve výši, kterou odsouhlasila členská schůze. Účtování odměny probíhá následujícím způsobem:

- Hrubá odměna členovi/vlastníkovi 315.230/331
- Srážková daň 331/342

Srážková daň je sražena členovi, který nepodepsal prohlášení k dani.

Majetek, odpisy

Bytové družstvo XYZ má ve vlastnictví bytový dům včetně pozemku a v roce 2009 navíc pořídilo satelit a ostatní movité věci. Dle účetních předpisů pozemek se řadí do dlouhodobého majetku, který se neodpisuje. Nyní je odpisována pouze stavba, protože satelit a ostatní movité věci jsou již odepsané. Nemovitost je odpisována rovnoměrně, účetní odpis stavby za rok 2018 činil 315 858 Kč, který byl zaúčtován do nákladů na účet 551 – Odpisy dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku a na stranu DAL 081 – Oprávky ke stavbám.

5.2.1.5 Opravy a dodatečné investice a jejich financování

Bytové družstvo XYZ, jak již bylo zmíněno, vybírá od svých členů nájem, který slouží k úhradě skutečně vynaložených nákladů na provoz a správu družstva, jeho součástí je i částka určená na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. V případě, že by nemělo družstvo dostatek finančních prostředků určených na opravy a investice, má možnost si zažádat o úvěr u finanční instituce. V roce 2011 právě družstvo využilo možnosti si půjčit na modernizaci domu (konkrétně fasády).

Tím vznikla členům družstva povinnost platit vyšší nájem určený do fondu oprav, z kterého se splácí jistina včetně úroků. Měsíční nájem byl navýšen o 24 898 Kč, tj. hodnota jedné měsíční splátky, které budou hrazeny 177 měsíců. Výše splátky byla rozpočítána na každého člena dle jeho podlahové plochy bytové jednotky. Za hypotéku družstvo ručí celým svým majetkem. O poskytnutí úvěru včetně měsíční splátky družstvo účtuje způsobem uvedeným v tabulce 8.

Tabulka 8 Účtování poskytnutého úvěru a splátky za prosinec 2018 ⁽¹⁾

Účetní případ ⁽²⁾	Částka ⁽³⁾	MD ⁽⁴⁾	D ⁽⁵⁾
Faktura přijatá za modernizaci ⁽⁶⁾	3 746 031,98	(042) 021	321
Poskytnutí bankovního úvěru ⁽⁷⁾	3 746 031,98	321	461.001
Splátka jistiny (měsíční) ⁽⁸⁾	21 441,77	461.001	221.002
Úrok z úvěru ⁽⁹⁾	3 306,23	562	221.002
Bankovní poplatky ⁽¹⁰⁾	150	315.229	221.002
Předpis úvěru ⁽¹¹⁾	21 441,77	955.209	413.900

Zdroj: Účetnictví bytového družstva XYZ, vlastní zpracování

⁽¹⁾ Billing of the loan granted and instalments for December 2018 ⁽²⁾ Accounting case ⁽³⁾ Amount ⁽⁴⁾ Drs ⁽⁵⁾ Crs ⁽⁶⁾ Invoice received for modernization ⁽⁷⁾ Provision of a bank loan ⁽⁸⁾ Principal payment (monthly) ⁽⁹⁾ Interest on the loan ⁽¹⁰⁾ Bank fees ⁽¹¹⁾ Credit assessment

Opravu fasády družstvo XYZ zaúčtovalo jako technické zhodnocení stavby, tím se navýšila její účetní hodnota včetně odpisové základny. Peněžní prostředky finanční instituce nezasílá družstvu XYZ, ale rovnou daným dodavatelům na základě faktur, které jim družstvo dodalo. O předpisech úvěru je účtováno každý měsíc ve výši jistiny na účet MD 955.209 – Fond oprav a DAL 413.900 – Navýšení členských podílů a vkladů. Ve chvíli splacení úvěru musí být nulový účet 461 – Bankovní úvěry.

Bytové družstvo XYZ dvakrát do roka dokládá městu zaplacené úroky, které mu jsou vráceny formou dotace. O přijaté dotaci družstvo účtuje na účet MD 221.001 a na stranu DAL 955.209. Za rok 2018 byla vyplacena družstvu dotace ve výši 55 508 Kč.

5.2.1.6 Výnosy družstva

Příjmy z reklamy a pronájmu nebytového prostoru

Družstvo XYZ využívá svou fasádu pro reklamní kampaň. Každý měsíc mu přichází platba za reklamu v hodnotě 500 Kč, kterou účtuje na účet 602 – Tržby z prodeje služeb. Kromě pronájmu domu pro reklamu se členové družstva rozhodli uzavřít smlouvu o nájmu nebytového prostoru s právnickou osobou. Ta každý měsíc hradí družstvu nájem ve výši 11 633 Kč. Tento nájem družstvo eviduje ve vystavených fakturách jako u svých členů, ale je zaúčtován následujícím způsobem.

- | | | |
|-------------------|-----------|-----------------|
| • Záloha na nájem | 1 500 Kč | 311.033/324.033 |
| • Nájem | 10 133 Kč | 311.033/602 |

Do zálohy na nájem jsou zahrnuty pouze služby, které využívá, tj. teplo, TUV a vodné. Jako ostatní členové i tato právnická osoba po účetním období podléhá vyúčtování.

5.2.1.7 Účetní postupy v závěru účetního období

Na konci účetního období správce domu s účetní firmou provádí inventarizaci pokladny, bankovního účtu, vyúčtování a vypořádání záloh. Kontrolují úhrady plateb členů/nečlenů včetně jejich výše záloh na nájem a fond oprav, výši nákladů, dohadných položek. Veškeré podklady od správce domu musí souhlasit s účetnictvím družstva.

Nejdříve je kontrolován stav pokladny a bankovního účtu, zda souhlasí fyzický stav s účetním stavem, následně splatnosti faktur přijatých a vystavených, výše přeplatků/nedoplatků členů, celkových nákladů k rozúčtování, a nakonec se provádí vyúčtování členů/nečlenů. Vypořádání přeplatků a nedoplatků probíhá stejným způsobem jako u společenství ABC.

Vyúčtování každého člena/nečlena obsahuje rozúčtování nákladů družstva, výši zaplacených záloh a případně hodnotu přeplatku/nedoplatku. V tabulce 9 jsou zobrazeny celkové náklady k rozúčtování družstva XYZ za rok 2019.

Tabulka 9 Celkové náklady k rozúčtování družstva XYZ za rok 2019 ⁽¹⁾

Analytický účet ⁽²⁾	Název ⁽³⁾	Částka ⁽⁴⁾
315.201	Teplo ⁽⁵⁾	215 336,65
315.202	TUV ⁽⁶⁾	342 639,25
315.203	SV + stočné ⁽⁷⁾	117 269,51
315.204	El. energie ⁽⁸⁾	23 933,87
315.206	Správa domu ⁽⁹⁾	51 480,00
315.212	Výtah ⁽¹⁰⁾	14 376,00
315.224	Měřidla-servis ⁽¹¹⁾	12 981,79
Celkem ⁽¹²⁾		778 017,07

Zdroj: Účetnictví družstva XYZ, vlastní zpracování

⁽¹⁾Total XYZ housing association cost for 2019 to be accounted for ⁽²⁾Analytical account ⁽³⁾Name ⁽⁴⁾Amount

⁽⁵⁾Heat ⁽⁶⁾Domestic hot water ⁽⁷⁾Water and sewer rates ⁽⁸⁾Electrical energy ⁽⁹⁾House management ⁽¹⁰⁾Lift

⁽¹¹⁾Utility meters – service ⁽¹²⁾Total

Správce domu po účetním období zpracoval hodnoty celkových nákladů, viz tabulka 9, a předložil je představenstvu družstva k odsouhlasení. Následně tyto náklady byly předány účetní firmě, která musí provést kontrolu těchto nákladů v účetnictví.

Po souhlasu představenstva správce domu vytváří vyúčtování a doručuje ho každému členovi/nečlenovi. V případě jeho nesouhlasu s vyúčtováním se může odvolat do 30 dnů od jeho přijetí. Po této době jsou výsledky vyúčtování každého člena družstva zaúčtovány, viz tabulka 10.

Tabulka 10 Účtování vyúčtování člena bytu č. 1 za rok 2018 ⁽¹⁾

Účetní případ ⁽²⁾	Částka ⁽³⁾	MD ⁽⁴⁾	D ⁽⁵⁾
Teplo ⁽⁶⁾	12 571,03	311.001	315.201
Teplá voda ⁽⁷⁾	12 943,71		315.202
SV + stočné ⁽⁸⁾	3 975,64		315.203
Elektrina ⁽⁹⁾	934,86		315.204
Správa domu ⁽¹⁰⁾	1 608,75		315.206
Měřidla – servis ⁽¹¹⁾	395,75		315.224
Přeplatek/Nedoplatek ⁽¹²⁾	1 992,00		358.001
Zaokrouhlení ⁽¹³⁾	0,26		315.250
Zaplacené zálohy ⁽¹⁴⁾	-30 936,00		324.001
Pohledávka za členem ⁽¹⁵⁾	3 486,00		

Zdroj: Účetnictví družstva XYZ, vlastní zpracování

⁽¹⁾Accounting of the apartment No. 1 owner's bill for 2018 ⁽²⁾Accounting case ⁽³⁾Amount ⁽⁴⁾Drs ⁽⁵⁾Crs ⁽⁶⁾

Heat ⁽⁷⁾Domestic hot water ⁽⁸⁾Water and sewer rates ⁽⁹⁾Electricity ⁽¹⁰⁾House management ⁽¹¹⁾Utility meters

– service ⁽¹²⁾ Overpayment/Outstanding balance ⁽¹³⁾ Rounding ⁽¹⁴⁾ Advances paid ⁽¹⁵⁾ Receivable from member

Člen bytu č. 1 bydlí v přízemí, tudíž mu správce nevyúčtovává náklady za výtah. Další vlastníci kromě třech členů a jednoho nečlena již ve vyúčtování mají rozúčtované náklady za výtah. Z vyúčtování je dále patrné, že náklady spojené s vedením bankovního účtu, haléřové vyrovnání, odměny a pojištění domu nejsou rozúčtovány jednotlivým členům. Představenstvo se rozhodlo, že tyto náklady budou hrazeny z fondu oprav, proto k 31. 12. 2018 byly zmíněné náklady převedeny z analytického účtu 315 na účet 955.209. V roce 2019 se družstvo také rozhodlo pro hrazení uvedených nákladů nezahrnutých do rozúčtování z fondu oprav.

Na rozdíl od společenství ABC bytové družstvo XYZ podléhá dani z příjmů právnických osob, tudíž, než provede uzavření účetních knih a následně účetní závěrku, musí vypočítat výši této daně a zaúčtovat předpis této daně. Za rok 2018 daň z příjmů PO bytového družstva činila 20 900 Kč a byla předepsána na účty stranu MD 591 – Daň z příjmů z běžné činnosti a na stranu DAL 341 – Daň z příjmů.

5.2.2 Daňové aspekty

Bytové družstvo XYZ zajišťuje výhradně bytové potřeby svým členům. Kromě příjmů od svých členů družstva, které jsou osvobozené od daně, získává příjmy z pronájmu domu pro reklamu a nebytového prostoru, který podléhá zdanění a podání daňového přiznání. I přesto, že by družstvo nemělo žádné zdanitelné příjmy, muselo by podávat daňové tvrzení.

5.2.2.1 Daň z příjmu právnických osob

Ke dni 31. prosince 2018 činil účetní výsledek hospodaření družstva za rok 2018 -229 859 Kč. Družstvo mělo tržby ve výši 127 596 Kč a náklady celkem v hodnotě 357 455 Kč, zahrnující odpisy dlouhodobého hmotného majetku a finanční náklady (úroky z úvěru). Z důvodu, že tyto náklady se vztahují také k příjmům od členů družstva, které jsou osvobozené od daně, družstvo muselo vypočítat podíl připadající na pronájem nebytového prostoru a reklamy. Následně přepočítat účetní náklady na daňově uznatelné,

kteře činily 16 800 Kč. Základ daně pak činil 110 796 Kč, po zaokrouhlení na tisíce dolů 110 000 Kč a 19% daň byla stanovena na 20 900 Kč. V níže uvedené tabulce 10 je zobrazen nástin daňového přiznání družstva XYZ.

Tabulka 11 Daňové přiznání bytového družstva XYZ za rok 2018 ⁽¹⁾

Řádek ⁽²⁾	Název položky ⁽³⁾	Částka ⁽⁴⁾
10	Výsledek hospodaření nebo rozdíl mezi příjmy a výdaji ⁽⁵⁾	-229 859
40	Výdaje neuznáváné za výdaje (náklady) vynaložené k dosažení, zajištění a udržení příjmu, pokud jsou zahrnuty ve výsledku hospodaření nebo v rozdílu mezi příjmy a výdaji na ř. 10 ⁽⁶⁾	340 655
110	Příjmy osvobozené od daně (název zkrácen) ⁽⁷⁾	1 458 339
A. Rozdělení výdajů (nákladů), které se neuznávají za výdaje (náklady) vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů, uvedených na řádce 40 podle účtových skupin třídy – náklady ⁽⁸⁾		
1	55 – Odpisy ⁽⁹⁾	301 013
2	56 - Finanční náklady ⁽¹⁰⁾	39 642
B. Odpisy hmotného a nehmotného majetku ⁽¹¹⁾		
6	Odpisy hmotného majetku zařazeného do odpisové skupiny 5 ⁽¹²⁾	315 858
K. Vybrané ukazatele hospodaření ⁽¹³⁾		
1	Roční úhrn čistého obratu ⁽¹⁴⁾	127 596
250	Základ daně (název zkrácen) ⁽¹⁵⁾	110 796
270	Základ daně zaokrouhlený na celé tisícikoruny dolů (název zkrácen) ⁽¹⁶⁾	110 000
290	Daň ⁽¹⁷⁾	20 900

Zdroj: Účetnictví družstva XYZ, vlastní zpracování

⁽¹⁾ Tax return of the XYZ housing association for 2018 ⁽²⁾ Line ⁽³⁾ Item name ⁽⁴⁾ Amount ⁽⁵⁾ Profit or loss or difference between revenue and expenditure ⁽⁶⁾ Expenditure not recognised for expenditure (costs) incurred to achieve, secure and maintain income if included in the profit or loss or in the difference between revenue and expenditure in Line 10 ⁽⁷⁾ Tax-exempt income (name truncated) ⁽⁸⁾ Distribution of expenditure (costs) not recognised for expenditure (costs) incurred in achieving, securing and maintaining revenue, listed on line 40 by class in-line groups — costs ⁽⁹⁾ Depreciation ⁽¹⁰⁾ Financial costs ⁽¹¹⁾ Depreciation of tangible and intangible assets ⁽¹²⁾ Depreciation of tangible and intangible assets classified in depreciation group 5 ⁽¹³⁾ Selected economic indicators ⁽¹⁴⁾ Annual net turnover ⁽¹⁵⁾ Tax base (name truncated) ⁽¹⁶⁾ Tax base rounded down to thousands of crowns (name truncated) ⁽¹⁷⁾ Tax

5.2.2.2 Ostatní daně

Další daňovou povinností družstva XYZ jsou odvody srážkové daně z odměn členů. Za rok 2019 bylo vyplaceno členům představenstva a družstva 143 545 Kč a sražena 15% srážková daň ve výši 21 545 Kč. Nikdo z členů nepodepsal prohlášení k dani a u nikoho nebyla překročena hranice 10 000 Kč pro placení zálohové daně, zdravotního a sociálního pojištění.

Bytové družstvo XYZ je vlastníkem nemovitosti, tudíž od roku 1999 je poplatníkem daně z nemovitosti. Za rok 2019 daň činila 2 700 Kč a je placena členy družstva, konkrétně z dlouhodobé zálohy, tj. fondu oprav.

Bytové družstvo jako společenství vlastníků jednotek ABC není osobou povinnou k dani z přidané hodnoty. Sice provozuje ekonomickou činnost – pronájem domu pro reklamu a nebytového prostoru, ale jeho obrat nepřesahuje zákonem stanovenou hranici 1 milion korun za 12 po sobě jdoucích kalendářních měsíců.

5.2.3 Vyhodnocení a doporučení družstva XYZ

Na základě podkladů, které poskytlo bytové družstvo XYZ dle mého názoru nevede účetnictví zcela správně v souladu s předpisy. Z pohledu finanční situace nelze družstvu nic vytknout, s financemi členů hospodaří řádně.

Bytové družstvo XYZ je na tom s danými situacemi obdobně jako společenství ABC. Proto doporučuji družstvu postupovat stejným způsobem v případě přeplatků a nedoplatků členů jako jsem zmiňovala u společenství. To samé platí se stanovením účetní směrnice, odstraněním informačního šumu mezi správcem domu a účetní společností.

Družstvo XYZ se rozhodlo účtovat pojištění nemovitosti a odpovědnosti na účet 955.209 – Fond oprav. Dle mého názoru by tento účetní případ měl být zaúčtován do nákladů na účet 315.xxx – Pojistné nemovitosti (pokud by stále účtovalo rozvahovým způsobem). Z důvodu, že fond oprav má charakter dlouhodobé zálohy a je určen na opravy a investice. Družstvo platí pojistné ve výši 17 338 Kč na období od 10. dubna 2019 do 10. dubna 2020. V případě, že by pojistné účtovali do nákladů, následně by ho mohli vyúčtovat členům. Ve fondu oprav by tak zůstala tato výše a mohla by se použít na opravy a udržování domu. Dále bych pojistné časově rozlišila jako u společenství ABC.

Hodnotu 12 588 Kč, by družstvo XYZ zaúčtovalo na jimi určený analytický účet 315.xxx a částku 4 750 Kč by časově rozlišilo pomocí účtu 381 – Náklady příštích období. Následně v roce 2020 pomocí interního dokladu zaúčtuje hodnotu 2 470 Kč na MD 315.xxx a DAL 381.

Na závěr bych bytovému družstvu XYZ doporučila vést účetnictví výsledkovým způsobem. Dle mého názoru rozvahový způsob účtování není příliš přehledný ani správný. Náklady družstva jsou účtovány na rozvahový účet 315, který představuje pohledávky za členy, přitom se jedná o náklady družstva. Jediné odpisy dlouhodobého majetku, úroky z úvěru a výnosy z pronájmů, které podléhají zdanění, jsou vedeny výsledkovým způsobem. Díky tomuto způsobu účtování následně dochází ke zkreslenému účetnímu výsledku hospodaření. Z těchto důvodů bych radila bytovému družstvu XYZ začít účtovat výsledkovými účty.

6 Zjištění rozdílů a jejich dopadu na účetní výsledek a výši zdanění

Předmětem činnosti společenství vlastníků jednotek ABC a bytového družstva XYZ je zabezpečení bytových potřeb svým členům/vlastníkům. Sice obě právnické osoby zajišťují správu domu a pozemku, ale dle české legislativy se značně liší.

6.1 Rozdíly z právního hlediska

Vlastníci společenství vlastníků jednotek ABC na rozdíl od bytového družstva XYZ mají vlastnické právo k danému bytu, jsou tedy majiteli a spolumajitelé společných částí domu. Členové družstva XYZ nekupují byt, ale pouze zaplatí členský podíl družstvu. Bytové jednotky zůstávají ve vlastnictví družstva a se členy uzavírají nájemní smlouvy na základě, kterých družstvo přenechává svým členům do užívání družstevní byty.

Společenství je upraveno novým občanským zákoníkem a bytové družstvo Zákonem o obchodních korporacích. Společenství dle NOZ musí být založeno, pokud má minimálně 5 bytových jednotek, které vlastní 3 různí vlastníci. Nejvyšším orgánem je shromáždění, statutárním orgánem výbor či předseda společenství. Shromáždění svolává výbor nebo pověřený vlastník. Je možné také shromáždění svolat, pokud o to požádali vlastníci, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů. Při hlasování má každý vlastník váhu hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu.

Naopak družstvo podle ZOK musí mít nejméně 3 členy, aby mohlo být založeno. Nejvyšším orgánem je členská schůze a statutárním orgánem představenstvo, na veřejnosti jeho jménem vystupuje předseda či místopředseda. Členskou schůzi svolává představenstvo či kontrolní komise. Nejméně třetina členů družstva na základě písemného návrhu může dle stanov svolat členskou schůzi. Při hlasování má každý člen družstva jeden hlas. V případě členské schůze není potřeba souhlasu dané situace všemi členy družstva na rozdíl od společenství ABC. U společenství dle stanov je zapotřebí souhlasu všech vlastníků společenství k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby nebo o změně stavby. V případě modernizace, rekonstrukce a oprav společných částí domu, při kterých se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

6.2 Rozdíly z účetního hlediska

Obě právnické osoby vedou účetnictví obdobným způsobem, ale i přesto dochází k několika odlišnostem v účtování mezi těmito PO. Dochází k rozdílům používání některých rozvahových účtů a výsledkových účtů dle účtových osnov, viz přílohy 3 a 4.

6.2.1 Účtování vzniku členství

Při vzniku společenství vlastníků jednotek ABC a bytového družstva XYZ vlastníci SVJ nehradí žádné členské vklady a podíly oproti členům BD. Členové společenství mají vlastnické právo k bytové jednotce, a proto při vzniku společenství za bytové jednotky nic nehradí a tím společenství neúčtuje o níže uvedených rozvahových účtech. Naopak členové družstva při vzniku členství musí uhradit členské vklady a podíly, aby jim byl přidělen družstevní byt do užívání. Při vzniku družstva každý člen zaplatil základní členský vklad, který byl zaúčtován na účet 411 – Základní kapitál, následné členské vklady a podíly byly účtovány na účet 413 – Ostatní kapitálové fondy.

6.2.2 Účtování majetku

Společenství vlastníků jednotek ABC neeviduje doposud žádný majetek, ale dle poskytnutých informací by účtovalo o majetku obdobným způsobem jako bytové družstvo XYZ. Rozdíly vznikají při nabytí majetku danou právnickou osobou. Bytové družstvo může nabývat všechen majetek, které družstvo pořídí. Naopak společenství může pořizovat pouze majetek pro účely správy domu a pozemku.

6.2.3 Účtování úvěru

V této práci je poukázáno na účtování úvěru společenství ABC a bytového družstva XYZ, při kterém dochází pouze k odlišnostem při zaúčtování předpisu úvěru. Společenství účtuje předpis úvěru na MD 955.209 a DAL 378, bytové družstvo na MD 955.209 a DAL 413.900. Úvěr je poskytnut právnické osobě, tudíž nedochází k problémům jeho získání. Potíže by nastaly ve chvíli, kdy by společenství ABC či družstvo XYZ neměly na úhrady splátek. V této situaci by vlastníci jednotek společenství ručili za tyto závazky do výše hodnoty své jednotky, pokud by bytové jednotky byly

použity k zástavě. Jestliže by byl do zástavy dán společný majetek, ručili by poměrem dle velikosti svého podílu na společných částech domu. V případě členů družstva by za závazky ručilo družstvo.

Z uvedených informací v této práci též vyplývá, že dochází k rozdílům při financování samotných bytových jednotek vlastníky společenství či členy družstva. V případě koupi bytu do osobního vlastnictví má budoucí vlastník možnost využít hypoteční úvěr pro financování nemovitosti. Člen bytového družstva takovou možnost nemá, pokud nevlastní jinou nemovitost, kterou by mohla bankovní instituce použít pro zástavu.

6.2.4 Účtování nákladů za služby, na správu domu a výnosů z pronájmů

Náklady za služby a na správu domu

O nákladech za služby a na správu domu se obě PO rozhodly účtovat rozvahovým způsobem, tj. na analytických účtech 315 – Ostatní pohledávky. Společenství vlastníků jednotek ABC vybírá příspěvky od vlastníků, bytové družstvo XYZ vybírá od členů nájem na tyto služby. A to formou zálohy, která je rozdělena na zálohu na služby a na fond oprav (dlouhodobá záloha na opravy a investice). Zálohy jsou vypočítány u obou PO stejným způsobem a též se i tak účtují. Do nákladů za služby společenství ABC a družstva XYZ se zahrnují takové náklady, které jsou jednotlivým vlastníkům/členům po rozvahovém dni vyúčtovány. Do nákladů na správu domu a pozemku (fond oprav) společenství zahrnuje pouze opravy a udržování společných částí. Naopak družstvo do těchto nákladů zahrnuje opravy včetně udržování celé nemovitosti.

Následně záleží na představenstvu bytového družstva XYZ a na výboru společenství ABC, které služby budou evidovat na analytických (nákladových) účtech 315.xxx či na 955.209 – Fond oprav. Například společenství ABC účtuje pojištění nemovitosti do nákladů, tj. účet 315, bytové družstvo XYZ do fondu oprav.

Výnosy z pronájmů

Příjmy, které plynou společenství ABC či bytovému družstvu XYZ přímo od vlastníků nebo členů jsou účtovány stejným způsobem u obou PO, tj. účtují o zálohách,

kteře jsou po rozvahovém dni vyúčtovány. Na rozdíl od příjmů, kteře získávají od třetích osob (nečlenů). Společenství výnosy z pronájmu domu pro reklamní kampaň účtuje na účet 955.209 – Fond oprav. Druŝtvo o výnosech z pronájmu domu pro reklamu a z nebytového prostoru účtuje na účet 602 – Trŝby z prodeje sluŝeb. Následně dochází ke zdanění těchto příjmů, viz kapitola 6.3.1 Daň z příjmů právnických osob.

6.3 Rozdíly z daňového hlediska

6.3.1 Daň z příjmů právnických osob

Společenství ABC nezískává žádné zdanitelné příjmy (úroky z prodlení, penále přijaté od vlastníků jednotek či třetích osob), tudíž nepodává žádné daňové přiznání. Příjmy z pronájmu společných částí domů přiznávají ve svém přiznání samotní vlastníci, i když jim nebyly vyplaceny společenstvím. Vlastníci odvádějí daň z příjmu ve výši 15% sazby. Druŝtvo XYZ přiznává veškeré příjmy kromě těch, kteře jsou osvobozeny od zdanění (nájem od členů, dotace). A musí vždy podat daňové přiznání, i když má nulovou daň. Druŝtvo odvádí daň z příjmu ve výši 19% sazby.

6.3.2 Daň z nemovitosti a nabytí nemovitosti

Vlastníci společenství vlastníků jednotek ABC jsou majitelé daných bytových jednotek, jak již bylo zmíněno. Z toho vyplývá, že společenství není vlastníkem jednotlivých bytových jednotek ani domu. Nemovitost (dům) je v katastru nemovitostí rozdělena na jednotlivé bytové jednotky dle prohlášení vlastníka nemovitosti. Každý vlastník má povinnost za uplynulý kalendářní rok přiznat daň z nemovitosti na rozdíl od členů bytového druŝtva XYZ. Vlastníkem nemovitosti bytového druŝtva XYZ zapsaným v katastru nemovitostí je přímo druŝtvo, kteře odvádí daň z nemovitosti za veškeré bytové jednotky.

Na byty ve společenství vlastníků jednotek se navíc vztahuje daň z nabytí nemovitosti při jejich prodeji. Pokud fyzická či právnická osoba odkoupí byt od vlastníka společenství, musí přiznat daň z nabytí nemovitosti. Tato daň v případě členství v bytovém druŝtvu nevzniká, protože je hrazen pouze členský podíl.

6.3.3 Odměny

Mezi společenstvím ABC a družstvem XYZ nevznikají žádné rozdíly ve zdaňování a účtování odměn vlastníků či členů. Z důvodu, že za prvé vlastníci společenství ani členové družstva nedostávají odměnu za výkon funkce ve výboru či představenstvu a za druhé nepodepsali prohlášení poplatníka daně. Pouze jedna členka ve společenství ABC podepsala prohlášení k dani a nechala si uplatňovat slevu na poplatníka. Tudíž společenství a družstvo nemělo příliš vysoké odvody, odváděly pouze srážkovou daň. V případě, kdyby členové orgánů obou právnických osob podepsali smlouvu o výkonu funkce, těmto PO by vznikaly vyšší odvody.

7 Doporučení odborníků, diskuse

Pro diskusi byla vybrána 2 témata, která jsou obecně dle mého názoru zásadní pro správné hospodaření společenství vlastníků jednotek a bytového družstva. Důležitá jsou též pro vlastníky a členy těchto právnických osob. Poslední bude probírána daň z přidané hodnoty, na kterou veřejná odbornost nemá ucelený názor.

7.1 Dluhy vlastníků a členů

Mnoho odborníků z praxe zaměřujících se na právnické či účetní služby upozorňují na neuhrazené pohledávky za vlastníky společenství vlastníků či členy bytových družstev. Z účetního hlediska odborníci doporučují členům výboru či představenstva kontrolovat každý měsíc neuhrazené zálohy svých členů.

7.1.1 Způsoby vymáhání

Huleš (2007) uvádí navrhované postupy, kterými se může společenství řídit při vymáhání nedoplatků. Pokud dlužník nemá na uhrazení celé dlužné částky, může se s výborem dohodnout, na základě dohody o zaplacení dluhu, na splátkový kalendář. V případě nedodržení, by po této písemné dohodě měla následovat upomínka (pokus) o smír včetně úroku z prodlení. Další postupy mohou být postoupení pohledávky, žaloba na splnění povinností. Nedoma (2019) uvádí, že v případě zjištění nedoplatků by SVJ mělo první měsíc poslat výzvu k zaplacení formou e-mailu nebo obyčejnou poštou, druhý měsíc doporučený dopis a třetí měsíc doporučuje uvažovat o žalobě, pokud dlužník stále nereaguje. Dále též doporučuje se dohodnout na splátkovém kalendáři, ale pod podmínkou, že dlužník podepíše uznání dluhu a prodloužení promlčecí doby. Dle výše dluhu a situace se zmiňuje o notářském zápisu s doložkou vykonatelnosti o tom, že pokud nebude splácet dluhy, je možnost zahájit exekuci. Huleš (2007) také doporučuje, aby si společenství zajistilo tyto závazky, například nástroji: uznáním dluhu, smluvní pokutou či ručením.

7.1.2 Účtování

Durec (2019) dále upozorňuje na způsoby účtování dluhů vlastníků. Díky tomu, že účetní jednotky vedou dluhy vlastníků na účtu 311 nebo 378 mohou zkruslovat důležité informace vyplývající z účetnictví, například účet „fond oprav“. Dle jeho názoru lze tento problém řešit dvěma způsoby, a to účtovat o tvorbě účetních opravných položek k pohledávkám nebo vyčlenit zdroje krytí pochybných pohledávek pomocí analytického účtu 955 (zvolený způsob účtování musí společenství uvést v účetní závěrce poznámku). Následně uvádí, že pokud se pochybná pohledávka stane nedobytnou, společenství se může rozhodnout o jejím odpisu do nákladů. Na konec by společenství zrušilo opravnou položku nebo analytickou evidenci, podle toho, o čem účtovalo.

7.1.3 Přechod dluhů na nové vlastníky, členy

Dle NOZ § 1186 odst. 2 „převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu“. Na nového vlastníka přechází pouze dluhy, které byly specifikovány v předloženém potvrzení osoby odpovědné za správu domu nebo v kupní smlouvě, uvádí Ginter (2019). Pokud budou dluhy vyšší než uvedené v potvrzení či kupní smlouvě, zbylá část přechází na prodávajícího. Většinou se jedná o nedoplatky z vyúčtování v období, kdy původní majitel v daném bytě ještě bydlel. Durec (2019) ve své knize dále uvádí, že v případě nevydání potvrzení společenstvím nebo uvedení chybné výše dluhů v potvrzení, má prodávající právo na náhrady škody.

Klainová (2020) navíc doporučuje samotným vlastníkům kontrolovat pohledávky SVJ. A to z důvodu, pokud nebudou vymáhány, může dojít k jejich promlčení, a nakonec se může stát, že za neplatiče budou hradit dluhy oni. Též by je měli zajímat i závazky, za které do určité výše ručí dle NOZ § 1194 odst. 2.

Stejnými způsoby výše uvedenými by postupovala také bytová družstva dle legislativy (vyhláška č. 500/2002 a zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstev). V případě převodu družstevního podílu by si také převodce a nabyvatel ve smlouvě o převodu družstevního podílu měli vymezit dluhy, které budou přecházet na nabyvatele a následně vymáhány družstvem.

7.2 Zálohy na správu a opravu domu

Vlastníci společenství vlastníků jednotek a členové bytového družstva pravidelně platí příspěvky (členové BD nájem) většinou ve formě záloh, které jsou použity na úhradu nákladů spojené se správou a opravami nemovitosti včetně pozemku.

Dle Neplechové a Durec (2016) v bytových družstvech by měl předpis měsíční zálohy obsahovat zálohy na nájemné (náklady na služby a správu domu) a na tzv. fond oprav. Naopak ve společenství vlastníků jednotek doporučují rozlišit zálohu na provozní (vlastní správa) a dlouhodobou zálohu (financování oprav a technického zhodnocení společných částí ve spoluvlastnictví vlastníků společenství). Autoři Durec (2019), Kocourek a kolektiv (2011) a Klainová (2008) stejným způsobem rozlišují zálohy v SVJ. Tento postup byl doporučen samotným Sdělením MF č. j. 281/55 462/2002, které sloužilo k účtování a daňové povinnosti společenství vlastníků jednotek – právnickým osobám podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

7.2.1 Účtování záloh

V knihách a člancích výše uvedených autorů jsou uvedeny doporučené způsoby účtování o měsíčních zálohách. Dodávají, že je na účetní jednotce (SVJ nebo BD), jaký postup si zvolí pro vedení záloh, hlavní je tuto metodu uvést do vnitřní směrnice ÚJ a také do stanov včetně vyúčtování těchto záloh.

Klainová (2008) uvádí možné postupy SVJ při účtování měsíčních záloh na služby a na tzv. „fond oprav“. První způsob je o krátkodobé záloze účtovat na analytických účtech 324 a o dlouhodobé záloze na účtu 955. Na konci účetního období (na konci roku) se sečtou náklady za opravy, rekonstrukce a prostřednictvím výnosového účtu, například 649, se převedenou jako čerpání dlouhodobé zálohy tzv. „fondu oprav“. Krátkodobé zálohy jsou také převedeny prostřednictvím výnosového účtu a následně jsou vyúčtovány dle skutečných výdajů na služby a opravy domu jednotlivým vlastníků jednotek. Dle jejího názoru by měla být vyúčtována vlastníků také dlouhodobá záloha.

Tento způsob účtování doporučí také Neplechová a Durec (2016). Durec (2019) uvádí, že je možné místo výsledkových účtů použít rozvahový účet 315 – Ostatní pohledávky. Veškeré přijaté faktury budou účtovány na MD účtu 315 a následně ve výši faktur bude vytvořen předpis vlastníků jednotek v rámci vyúčtování

záloh. Stejným způsobem by bylo vedeno účetnictví výsledkově. Faktury přijaté by byly účtovány na nákladové účty 5. skupiny a k rozvahovému dni by byly předpisy vlastníkům účtovány prostřednictvím výnosového účtu 649 na DAL. S tímto způsobem účtování souhlasí Klainová (2020) při účtování nákladů spojené se zajištěním služeb pro vlastníky SVJ v souvislosti s jejich bydlením, například teplo, voda a elektřina. Kocourek a kolektiv (2011) uvádějí dvě varianty přeúčtování veškerých nákladů. První varianta je shodná s výše uvedeným postupem a druhou možností je přeúčtovat faktury za služby či opravy prostřednictvím nákladového účtu, například faktura za opravu střechy bude zaúčtována na MD 511 a DAL 321 následně bude faktura přeúčtována na „FO“ na MD 955 a DAL 511.

Další možný postup dle Klainové (2008) je vést obě zálohy na stejném analytickém účtu 324.300, pokud celkové náklady na opravu jsou hrazeny z části čerpáním „FO“ a z části soukromých prostředků vlastníků jednotek či úvěrem. Následně hodnota faktury za opravu, která bude hrazena „FO“, je účtována do nákladů a částka hrazena soukromými prostředky vlastníků, je zaúčtována jako pohledávka na účtu 315.700. Na konci období je hodnota čerpána z „fondu oprav“ převedena prostřednictvím výnosového účtu. Tento způsob účtování uvádějí také Kocourek a kolektiv (2011).

V praxi dochází k situaci, kdy celková částka za opravu či rekonstrukci je zaúčtována přímo jako čerpání „FO“, tj. ve prospěch analytického účtu 324.300 určený pro obě zálohy. Klainová je názoru, že sice je tento postup častý, ale méně průkazný a přehledný než postup s účtováním nákladů. Z důvodu, že vznikne záporný zůstatek na účtu tzv. „FO“ a *„nejjednodušším způsobem opravy záporného zůstatku je zaúčtování pohledávky za vlastníky jednotek na straně MD účtu 315.700 se souvztažným účetním zápisem částečného storna na straně MD účtu 324.300“*. Dále uvádí, že pohledávka za vlastníky může být řešena různými způsoby.

Bytovým družstvům se autoři téměř nezabývají, ale Neplechová a Durec (2016) doporučují bytovému družstvu vést předpisy krátkodobé zálohy na analytickém účtu 324 a dlouhodobé zálohy na účtu 475. Na konci účetního období se sečtou náklady na služby a správu domu a prostřednictvím účtu 600.1 se převedou jako úhrada nákladů nájemným členů ve prospěch účtu 324. Stejným způsobem se převedou náklady na opravy prostřednictvím analytického výnosového účtu 600.2 nebo účtu 648 jako úhrada oprav a rekonstrukcí z dlouhodobých záloh (475).

7.2.2 Postupy na konci účetního období

Po účetním období (většinou po 31. prosinci) společenství vlastníků jednotek (bytové družstvo) musí informovat své členy o nákladech na správu a čerpání „FO“ za dané účetní období včetně vyúčtování záloh, jak uvádějí odborníci. Klainová (2008) upozorňuje na předložení rozúčtování nákladů na správu domu včetně přehledu o tvorbě a čerpání „FO“ vlastníkům jednotek. „Fond oprav“ by dle jejího názoru měl obsahovat počáteční zůstatek, předpisy dlouhodobých záloh, náklady hrazené z „FO“ a konečný zůstatek.

Účetní jednotky z praktické části svým vlastníkům a členům zasílají vyúčtování o nákladech na správu domu včetně přeplatků a nedoplatků. Přehled o tvorbě a čerpání „fonde oprav“ probírají na shromáždění vlastníků (členské schůzi) – výši vybraných dlouhodobých záloh tzv. „fond oprav“ za celý kalendářní rok, výše nákladů hrazených z „FO“ a konečný zůstatek. Nikdy nevidovaly nedoplatky z dlouhodobé zálohy, tudíž přeplatky převádí do následujícího roku. V případě, že SVJ nastane situace, kdy vybrané dlouhodobé zálohy budou nižší než skutečné náklady, musí být dotovány v dalších obdobích, uvádějí Kocourek a kolektiv (2011).

Klainová (2008) uvedla příklad z praxe, kdy se jednomu SVJ stalo, že přečerpalo „fond oprav“ a tyto náklady uhradilo z přeplatků ze záloh na služby, proto bylo nuceno tyto přeplatky vyplatit až o 2 měsíce později. Autorka uvádí, že je možné požádat vlastníky jednotek o souhlas s odložením finančního vyrovnání přeplatků záloh na služby. Není však možné použít nevyčerpané zálohy na služby na úhradu přečerpaného „FO“ bez jejich souhlasu. Přeplatky z nevyčerpaných záloh musí být vždy vyplaceny jednotlivým vlastníkům.

7.3 Daň z přidané hodnoty

Mezi nejvíce diskutabilní téma týkající se bytového družstva a společenství jednotek z daňového hlediska je uplatňování daně z přidané hodnoty, na kterou nemá odborná veřejnost ucelený pohled. Neshodují se ani v názoru, že obě právnické osoby se mohou stát osobou povinnou k dani.

7.3.1 Uplatnění daně z přidané hodnoty u bytových družstev

Dne 3. srpna 2004 byl zveřejněn na internetových stránkách finanční správy článek na téma Uplatňování DPH u bytových družstev. Dle výkladu „*plnění, která spočívají v zajišťování bytových potřeb a dalších plnění přímo souvisejících s bytovými potřebami členů družstva nejsou považována za ekonomickou činnost bytového družstva, pokud jsou poskytována pro členy družstva*, tj. fyzické osoby. Z toho vyplývá, že cílem bytového družstva je zajištění bytových potřeb svým členům, nikoliv získání příjmů z pronájmu.

Plnění, která nejsou považována za ekonomickou činnost, jsou definována v článku. V případě, že plnění budou poskytována právníckým osobám či osobám, které nejsou členy družstva, jedná se již o ekonomickou činnost. A to i v případě, že PO budou členy družstva. Z důvodu, že u právníckých osob se již nejedná o zajišťování bytových potřeb členů družstva. Dále jsou rovněž uvedeny účetní případy, které jsou ekonomickou činností, například povolení podnájmu, zápisné nového člena, dodávky tepla a teplé vody z vlastního zdroje všem členům i nečlenům družstva.

Neplechová a Durec (2016) ve své knize uvádějí, že pokud se dle výše uvedených informací může bytové družstvo stát osobou povinnou k dani, může se stát i plátcem DPH.

Naopak Drábová a kolektiv (2015) uvádějí, že výklad dle jejich názoru nemá žádné opodstatnění, protože družstvo může být založeno také z důvodu zajišťování jiných potřeb svých členů, než jsou potřeby bytové. Proto i PO může mít různé ekonomické potřeby, tedy i bytové. Pokud se jedná o potřeby užívání nemovitostí, je nutné zkoumat účel využití majetku, nikoli skutečnost, zda uvedené potřeby člen družstva má nebo mít může. Podle nich proto není primárním cílem družstva zajistit bytové potřeby svým členům, ale získání příjmů z pronájmu, kterým jsou zajištěny bytové potřeby členů družstva. Autoři uvádějí, že „*při opačném výkladu bychom totiž z předmětu daně museli vyloučit činnost podstatné části pronajímatelů nemovitostí, například obcí*“. Na závěr sdělují, že pokud družstvo považuje veškeré příjmy z pronájmu za předmět daně, jsou přesvědčeni, že svůj postup obhájí.

7.3.2 Uplatnění daně z přidané hodnoty u společenství vlastníků jednotek

O pár let později dne 27. července 2010 také byl zveřejněn na internetových stránkách finanční správy postup Uplatňování DPH u Společenství vlastníků jednotek, ve kterém uvádí uplatnění DPH při dodávce tepla společenstvím. V článku je uvedeno, že dodávka tepla je hrazena ze záloh na předpokládané náklady spojené s provozem společných částí domu a následně je prováděno pouze vyúčtování nákladů všem vlastníkům jednotek dle výše jejich podílu. Dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty § 2 je předmětem daně dodání zboží s místem plnění v tuzemsku, přičemž dle § 4 odst. 2 písm. e) tohoto zákona se zboží rozumí také teplo. Důležité je od tohoto postupu odlišit spotřebu tepla vlastníky bytových jednotek, z důvodu podstaty společenství.

Tato právnická osoba ustanovující novým občanským zákoníkem vzniká za účelem správy domu. A dle uvedeného zákona je zřejmé, že při správě společného majetku by nemělo společenství vystupovat vůči jednotlivým vlastníkům bytových jednotek jako jejich obchodní partner. Z toho se odvozuje posouzení spotřeby tepla jednotlivými vlastníky, protože pokud je zdroj tepla v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek, který provozuje přímo společenství výhradně pro vlastní spotřebu vlastníků, nejde o dodání tepla, ale o spotřebu, která není předmětem daně. A následné vyúčtování nákladů vystavené pro vlastníky podle výše jejich podílu nelze ztotožnit s fakturací za dodání tepla uskutečněné v rámci sjednaného obchodního vztahu. Z článku vyplývá, že společenství vlastníků jednotek se může stát osobou povinnou k dani. Tímto výkladem se řídila Fitříková (2020) v článku Dodání tepla z domovní kotelny uvedený v časopisu Společenství vlastníků jednotek aktuálně.

Na tento článek opět reagovali Drábová a kolektiv (2015) ve své knize a opět se domnívají ze stejných důvodů, že ani v tomto případě neodpovídá doporučený postup předpisu.

Naopak Durec (2019) je názoru, že společenství vlastníků se obecně nemůže stát plátcem DPH. Dle jeho názoru samotný NOZ v § 1194 přímo zakazuje společenství podnikatelskou činnost, tudíž aby se společenství mohlo stát plátcem DPH, musela by být správa domu a pozemku považována za ekonomickou činnost a muselo by se jednat o poskytování služeb za úplatu, buď přímo vlastníkům anebo nečlenům společenství. Dále uvádí, že sice dle zákona o DPH je ekonomickou činností například pravidelné

využití hmotného a nehmotného majetku za účelem získání příjmů. Ale upozorňuje na § 16 odst. 2 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., ve kterém jsou definovány příjmy, které nejsou společenství vlastníků jednotek, plynoucí z nakládání se společnými částkami, například kotelna. Z nařízení tedy vyplývá, že tyto příjmy náleží jednotlivým vlastníkům jednotek, nikoliv společenství. Na základě uvedených informací je toho názoru, že SVJ nikdy nemůže být osobou povinnou k dani.

Tento pohled na uplatňování DPH u společenství vlastníků jednotek mají také autoři článku Společenství vlastníků jednotek a DPH – stále polojasno? z roku 2014. V něm uvádějí, že *„společenství není osobou povinnou k dani, je pouze správcem, který vzniká s cílem usnadnění běžné správy společné věci v případě bytového spoluvlastnictví, avšak ve věcech, které již běžnou správu překračují, není oprávněno, jakkoliv jednat a tyto by si měli spoluvlastníci řešit sami“*. S názory uvedenými autory souhlasí také Neplechová a Durec (2016) ve své knize.

Závěr

Předmětem diplomové práce bylo z teoretického hlediska vymezit společenství vlastníků jednotek a bytového družstva z účetního a daňového aspektu dle platné české legislativy. Následně tyto teoretické poznatky aplikovat na vybrané právnické osoby tohoto typu. Cíl, který byl stanoven, a to zjistit dopad rozdílů v oblasti účtování a výši daňového zatížení u společenství vlastníků jednotek a bytového družstva, byl naplněn. Dílčím cílem bylo vyhodnotit jejich hospodaření, správnost a přehlednost vedení účetnictví včetně zdanění na základě předpisů. Doporučení, která byla navržena ke zlepšení, jsou reálná. Nicméně záleží na těchto účetních jednotkách, zda jich využijí.

V praktické části se nejdříve práce zabývala charakteristikou vybraného společenství vlastníků jednotek ABC a bytového družstva XYZ vycházející z jejich stanov, které upravují nezbytné náležitosti, vnitřní organizaci a pravidla fungování. Jeden z hlavních rozdílů mezi těmito právnickými osobami je vlastnictví nemovitosti. Na rozdíl od bytového družstva, společenství vlastníků jednotek nevlastní nemovitost. Vlastníci společenství mají vlastnické právo k bytovým jednotkám a jsou spolumajitelé společných částí domu. Naopak členům bytového družstva vzniká členství v družstvu na základě, kterého získávají právo na uzavření nájemní smlouvy. Členové se majetkově účastní, ale bytové jednotky v osobním vlastnictví nemají.

Z uvedeného hlavního rozdílu mezi společenstvím vlastníků ABC a bytovým družstvem XYZ tedy vznikají odlišnosti ve vedení účetnictví a daňových povinnostech. V případě vzniku společenství vlastníků nehradí žádné členské vklady a podíly oproti členům bytového družstva. Z důvodu, že SVJ je založeno za účelem zajištění správy domu, tj. společných částí vlastníků bytových jednotek a jednotlivé bytové jednotky jsou v osobním vlastnictví vlastníků. Naopak členové družstva při vzniku členství musí uhradit členské vklady a podíly. Z těchto finančních prostředků je pořízen dům a pozemek, který následně vlastní bytové družstvo. Část vkladů účtuje na rozvahových účtech 411 – Základní kapitál, další vklady a podíly vede na účtu 413 – Ostatní kapitálové fondy. Společenství vlastníků eviduje vlastní kapitál na účtech účtové třídy 9. Z důvodu, že se jedná o jmění vlastníků (nikoliv společenství).

Společenství vlastníků ABC a bytové družstvo XYZ o ostatních účetních případech (o zálohách na nájemné a fond oprav, nákladech za služby a opravy, úvěr) účtují téměř stejným způsobem. Jediné výnosy, které plynou z pronájmu nebytových prostor

a z pronájmu domu pro reklamní kampaň (příjmy od nečlenů) účtují jiným způsobem. Bytové družstvo XYZ tyto výnosy eviduje na účtu 602 – Tržby z prodeje služeb a společenství vlastníků ABC na účtu 955.209 – Fond oprav.

Z daňového hlediska se na tyto subjekty především vztahuje daň ze závislé činnosti, daň z příjmů právnických osob, daň z nemovitosti a také daň z přidané hodnoty. K odlišnostem zdanění mezi těmito jednotkami dochází u příjmů, kdy bytové družstvo podává daňové přiznání vždy, i když je nulové. Zatímco společenství nemusí podávat daňové tvrzení v případě nulové daně ani o této situaci nemusí kontaktovat správce daně. Pokud však společenství bude získávat příjmy od třetích osob (z pronájmu nebytového prostoru či pronájmu domu pro reklamní kampaň), musí vyúčtovávat tyto příjmy svým členům, kteří tento příjem uvedou ve svém přiznání. Tyto příjmy patří jednotlivým vlastníkům, nikoliv společenství. Členové bytového družstva tuto povinnost nemají, protože tyto příjmy plynou družstvu. Další rozdíl je u daně z nemovitosti, kterou bytové družstvo odvádí, protože je vlastníkem nemovitosti a společenství vlastníků ji odvádí jednotliví vlastníci bytových jednotek.

Z důvodu, že v české legislativě nejsou ustanoveny konkrétní metodiky, může bytové družstvo a společenství vlastníků si stanovit své postupy ve svých vnitřních předpisech, které budou zobrazovat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví. Proto bytové družstvo XYZ a společenství vlastníků jednotek ABC vedou své účetnictví prakticky obdobným způsobem. Dle mého názoru by bytové družstvo XYZ mělo vést účetnictví výsledkovým způsobem, z důvodu přehlednosti a správnosti.

Summary

The thesis provides information on accounting procedures and tax obligations of a community of unit owners and a housing association according to Czech legislation. The main objective is to define and compare accounting and tax aspects of a community of unit owners and a housing association from a theoretical and practical point of view. In the practical part, theoretical knowledge is applied to a community of unit owners ABC units a housing association XYZ. According to their statutes, the formation of the given unit, their authorities, obligations, and rights of owners of units (members of the community), the management of the unit is defined. Then, on a basis of accounting documents, procedures, methods of accounting and taxation for individual entities are displayed. Following an analysis of legal, accounting and tax aspects of the ABC community of unit owners and the XYZ housing association, main differences between these subjects are described. Closing part of this paper is focused on recovery of debts from a community or association members, charging of advances on services, house management and value added tax with recommendations from experts.

JEL Classification: M41 Accounting, H21 Efficiency, Optimal Taxation

Keywords: community of unit owners, housing association, accounting, tax

Seznam literatury

Odborná literatura

1. Drábová, M., Holubová, O., & Tomíček, M. (2015). *Zákon o dani z přidané hodnoty: Komentář* (6. ed.). Praha: Wolters Kluwer.
2. Durec, M. (2019). *Účetnictví společenství vlastníků jednotek* (2.nd ed.). Praha: Grada Publishing.
3. Dvořák, T. (2009). *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. Praha: C. H. Beck.
4. Fitříková, D. (2020). *Dodání tepla z domovní kotelnou. Společenství vlastníků jednotek aktuálně*
5. *Guidelines on condominium ownership of housing for countries in transition*. (2003). New York and Geneva: United Nations.
6. Hopt, K. J., & Hippel, T. V. (2010). *Comparative corporate governance of nonprofit organizations*. New York: Cambridge University Press.
7. Haráková, L. (2009). *Bytová družstva: zvláštnosti při uplatňování daně z příjmů právnických osob a daně z přidané hodnoty v bytových družstev*. Praha: Linde.
8. Huleš, J. (2007). *Náčrt postupu vůči dlužníkům ve společenství vlastníků jednotek*. *Bilance*, (11), 4.
9. Klainová, N. (2007). *Společenství vlastníků jednotek a tzv. „fond oprav“*. *Bilance*, (11), 5.
10. Klainová, N. (2008). *Společenství vlastníků jednotek a tzv. „fond oprav“ (pokračování)*. *Bilance*, (1), 7.
11. Klainová, N. (2008). *Společenství vlastníků jednotek a tzv. „fond oprav“ (dokončení)*. *Bilance*, (2), 9.
12. Kocourek, J., Čermák, J., & Peštuka, J. (2011). *Společenství vlastníků bytových jednotek* (2.nd ed.). Praha: Eurounion Praha.
13. Neplechová, M., & Durec, M. (2016). *Účetnictví a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků od A do Z* (3.rd ed.). Olomouc: Anag.
14. Taraba, M. (2006). *Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů* (3.rd ed.). Praha: Grada Publishing.
15. Taraba, M., & Veselá, L. (2015). *Rádce nájemníka bytu* (8. ed.). Praha: Grada Publishing.
16. Vyšejnová, A. (2009). *Účetnictví bytových družstev*. Praha: Linde.

Legislativní předpisy

17. České účetní standardy pro účetní jednotky, které účtují podle vyhlášky č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů
18. České účetní standardy pro účetní jednotky, které účtují podle vyhlášky č. 504/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů
19. Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím
20. Sdělení č. j. 281/55 462/2002 k účtování a daňové povinnosti společenství vlastníků jednotek – právnické osoby podle zákona č. 72/1994 Sb. (o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů
21. Vyhláška č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
22. Vyhláška č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
23. Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
24. Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí
25. Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
26. Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty
27. Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád
28. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
29. Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstev (zákon o obchodních korporacích)
30. Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty
31. Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí

Internetové zdroje

SBD Praha, [Online]. *Historie bytového družstevnictví na území České republiky*, dostupný z:

<http://www.sbdpraha.cz/druzstevni-bydleni/historie-bytoveho-druzstevnictvi-v-cr>

Bydlení na doporučení, 2020 [Online]. *Družstevní byt (družstevní vlastnictví) – výhody a nevýhody*, dostupné z:

<https://bydleninadoporuceni.cz/druzstevni-byt-druzstevni-vlastnictvi-vyhody-nevyhody/>
Jindřich Ginter, 2019 [Online]. *Při koupi bytu si ohlídejte nedoplatky*, dostupné z:
<https://www.novinky.cz/finance/clanek/pri-koupi-bytu-si-ohlidajte-nedoplatky-40298666>

JUDr. Jarmila Nedoma, 2019 [Online]. *Dlužníci v SVJ*, dostupné z:
<https://nedoma-advokatka.cz/dluznici-v-svj/>

JUDr. Jarmila Nedoma, 2019 [Online]. *Dlužníci v bytovém družstvu*, dostupné z:
<https://nedoma-advokatka.cz/dluznici-v-bytovem-druzstvu/>

Ing. Naděžda Klainová, 2020 [Online]. *Účetnictví společenství vlastníků jednotek – 1. část*, dostupné z:
<https://www.dauc.cz/dokument/?modul=li&cislo=273337&rez=0&q=%C3%BA%C4%8Detnictv%C3%AD%20spole%C4%8Denstv%C3%AD%20vlastn%C3%ADk%C5%A F%20jednotek>

Finanční správa, 2004 [Online]. *Uplatňování DPH u bytových družstev*, dostupné z:
<https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-pridane-hodnoty/informace-stanoviska-a-sdeleni/dph-u-sc-pri-prvodu-a-naj-ne-a-byt-druz/uplatnovani-dph-u-bytovych-druzstev-1643>

Finanční správa, 2010 [Online]. *Uplatňování DPH u společenství vlastníků jednotek*, dostupné z:
<https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-pridane-hodnoty/dotazy-a-odpovedi/2010/uplatnovani-dph-u-spolecenstvi-vlastniku-1084>

Mgr. Tomáš Rozehnal, Ing. Markéta Formánková, Ing. Blanka Ševčíková, 2014 [Online]. *Společenství vlastníků jednotek a DPH – stále polejasno?* Dostupné z:
<https://www.dauc.cz/dokument/?modul=li&cislo=48690&rez=0&q=dph%20bytova%20druzstva%20a%20spolecenstvi%20vlastniku%20jednotek>

Seznam použitých zkratek

apod.	a podobně
atd.	a tak dále
BD	Bytové družstvo
ČR	Česká republika
ČÚS	České účetní standardy
D	DAL
DPH	Daň z přidané hodnoty
FO	Fond oprav
MD	Má dáti
např.	například
NOZ	Nový občanský zákoník
PO	Právnícká osoba
s.r.o.	Společnost s ručením omezeným
SV	Společenství vlastníků
SVJ	Společenství vlastníků jednotek
tj.	to je
TUV	Teplá užitková voda
tzn.	to znamená
tzv.	takzvaný, takzvaně
ÚJ	Účetní jednotka
ZDP	Zákon o daních z příjmů
ZOK	Zákon o obchodních korporacích
ZÚ	Zákon o účetnictví

Seznam tabulek

Tabulka 1 Pohledávky společenství za vlastníkem jednotky v roce 2019	42
Tabulka 2 Předpis úhrady vlastníkoví společenstvím ABC	44
Tabulka 3 Účtování dohadných položek na energie k 31. prosinci 2018	45
Tabulka 4 Účtování poskytnutého úvěru společenství vlastníků ABC.....	47
Tabulka 5 Vypořádání přeplatků/nedoplatků za rok 2019.....	48
Tabulka 6 Celkové náklady k rozúčtování společenství ABC za rok 2019	49
Tabulka 7 Účtování vyúčtování vlastníka bytu č. 1 z obrázku č. 1	50
Tabulka 8 Účtování poskytnutého úvěru a splátky za prosinec 2018.....	58
Tabulka 9 Celkové náklady k rozúčtování družstva XYZ za rok 2019	60
Tabulka 10 Účtování vyúčtování člena bytu č. 1 za rok 2018.....	60
Tabulka 11 Daňové přiznání bytového družstva XYZ za rok 2018	62

Seznam obrázků

Obrázek 1 Výsledky vyúčtování vlastníka bytu č. 1 za rok 2018.....	50
---	----

Přílohy

Příloha 1 Seznam členů společenství ABC

Vlastník	Spoluvlastnický podíl v %	Vlastník	Spoluvlastnický podíl v %
932/1	2,45	933/1	2,3
932/2	2,44	933/2	1,38
932/3	1,37	933/3	2,45
932/4	2,29	933/4	2,3
932/5	2,44	933/5	1,37
932/6	1,37	933/6	2,45
932/7	2,29	933/7	2,3
932/8	2,44	933/8	1,37
932/9	1,37	933/9	2,43
932/10	2,29	933/10	2,29
932/11	2,44	933/11	1,37
932/12	1,37	933/12	2,43
932/13	2,29	933/13	2,29
932/14	2,44	933/14	1,37
932/15	1,37	933/15	2,43
932/16	2,29	933/16	2,29
932/17	2,44	933/17	1,37
932/18	1,37	933/18	2,43
932/19	2,29	933/19	2,29
932/20	2,44	933/20	1,37
932/21	1,37	933/21	2,45
932/22	2,29	933/22	2,29
932/23	2,44	933/23	1,37
932/24	1,37	933/24	2,43
932/25	2,29	-	-

Příloha 2 Členská evidence bytového družstva XYZ

Vlastník	Členské vklady	Analytická evidence
1403/1	71 289	413.001
1403/2	59 817	413.002
1403/3	44 079	413.003
1403/4	66 211	413.004
1403/5	71 289	413.005
1403/6	59 817	413.006
1403/7	44 079	413.007
1403/8	66 211	413.008
1403/9	71 289	413.009
1403/10	59 817	413.010
1403/11	44 079	413.011
1403/12	66 211	413.012
1403/13	71 289	413.013
1403/14	59 817	413.014
1403/15	44 079	413.015
1403/16	66 211	413.016
1403/17	71 289	413.017
1403/18	59 817	413.018
1403/19	44 079	413.019
1403/20	66 211	413.020
1403/21	71 289	413.021
1403/22	59 817	413.022
1403/23	44 079	413.023
1403/24	66 211	413.024
1403/25	71 289	413.025
1403/26	59 817	413.026
1403/27	44 079	413.027
1403/28	66 211	413.028
1403/29	71 289	413.029
1403/30	59 817	413.030
1403/31	44 079	413.031
1403/32	66 211	413.032

Příloha 3 Účtová osnova společenství ABC

Účet	Název účtu	Převod
211	Pokladna	Má dáti
221/020	Bankovní účet KB	Má dáti
311/001*	Pohledávky za vlastníky	Má dáti
314/201*	Poskytnuté provozní zálohy	Má dáti
315/201*	Služby a náklady SVJ	Má dáti
321	Závazky z obchodních vztahů	Dal
324/001*	Přijaté zálohy od vlastníků	Dal
331	Zaměstnanci	Dal
342	Ostatní přímé daně	Dal
358/001*	Přeplatky/nedoplatky vlastníků	Má dáti
389/201*	Dohadné účty pasivní	Dal
955/209	Fond oprav	Dal

* Analyticky evidováno dle vlastníků, záloh, nákladů, dohadů. Z důvodu evidence mnoha syntetických účtů s analytikou byl na ukázkou zobrazen pouze jeden účet.

Příloha 4 Účtová osnova bytového družstva XYZ

Účet	Název účtu	Převod
021	Stavby	Má dáti
022	Hmotné movité věci a soubory	Má dáti
031	Pozemky	Má dáti
081	Oprávký ke stavbám	Dal
082	Oprávký k samostatným movitým věcem	Dal
211	Pokladna	Má dáti
221.001*	Bankovní účet RB	Má dáti
311.001*	Pohledávky za vlastníky	Má dáti
314.201*	Poskytnuté provozní zálohy	Má dáti
315.201*	Služby a náklady SVJ	Má dáti
321	Závazky z obchodních vztahů	Dal
324.001*	Přijaté zálohy od vlastníků	Dal
331	Zaměstnanci	Dal
341	Daň z příjmů	Dal
342	Ostatní přímé daně	Dal
358.001*	Přeplatky/nedoplatky vlastníků	Má dáti
378.100	Předpis úvěru	Má dáti
389.201*	Dohadné účty pasivní	Dal
411.001	Základní kapitál	Dal
413.001*	Členské vklady a podíly	Dal
431	Výsledek hospodaření ve schv. řízení	Dal
461.001	Bankovní úvěr	Dal
551.010	Odpisy dlouhodobého hmotného majetku	Má dáti

562.010	Úroky	Má dáti
591	Daň z příjmů z běžné činnosti	Má dáti
602	Tržby z prodeje služeb	Dal
955.209	Fond oprav	Dal

* Analyticky evidováno dle vlastníků, záloh, nákladů, dohadů. Z důvodu evidence mnoha syntetických účtů s analytikou byl na ukázkou zobrazen pouze jeden účet.