

Bakalářský studijní program: **Ekonomika a management**

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

Bytová družstva a jejich transformace na SVJ

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Autor: **Jana ZIMMELOVÁ**

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Eva SLÁDKOVÁ

Znojmo, 2014

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma *Bytová družstva a jejich transformace na SVJ* vypracovala samostatně pod vedením Ing. Evy Sládkové a uvedla v seznamu použité literatury všechny použité literární a odborné zdroje.

Ve Znojmě, dne 29. 4. 2014

Jana Zimmerlová

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucí své bakalářské práce Ing. Evě Sládkové za odborné konzultace, připomínky a metodické vedení, které mi poskytla během zpracování této bakalářské práce.



ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Autor	Jana ZIMMELOVÁ
Bakalářský studijní program	Ekonomika a management
Obor	Účetnictví a finanční řízení podniku
Název	Bytová družstva a jejich transformace na SVJ
Název (v angličtině)	Building Cooperative Societies and Their Transformation into Flat Owners Association

Zásady pro vypracování:

Cíl práce: Analyzovat pravidla pro správu bytových družstev, společenství vlastníků jednotek a jejich transformaci v České republice a na základě teoretických poznatků aplikovat na praktických příkladech tato pravidla a vymezit základní rozdíly.

Postup práce:

1. Na základě literární rešerše zpracovat základní teoretické předpoklady pravidel pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek.
2. Vymezení základních rozdílů a podmínek pro transformaci.
3. Aplikace získaných teoretických znalostí na vybrané bytové družstvo a vybrané společenství vlastníků jednotek.
4. Zhodnocení rozdílů a případná doporučení pro transformaci bytového družstva na společenství vlastníků jednotek.

Metody: Deskripce, analýza, komparace a syntéza.

Rozsah práce: 40 - 55

Seznam odborné literatury:

1. ČÁP, Jiří. *Vlastnictví bytů, správa domu a rozhodování ve společenství vlastníků -- 134 otázek & odpovědí z praxe*. 1.vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011. 232 s. ISBN 978-80-7357-669-1.
2. DUREC, Martin; NEPLECHOVÁ, Marta. *Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků jednotek od A do Z*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, 2011. 400 s. ISBN 978-80-7263-686-0
3. VYŠTEJNOVÁ, Alena. *Účetnictví bytových družstev*. 1. vyd. Praha: Linde Praha, 2009. 144 s. ISBN 978-80-7201-790-4

Datum zadání bakalářské práce: duben 2013

Termín odevzdání bakalářské práce: duben 2014

L.S.



Jana ZIMMELOVÁ
student



Ing. Eva SLÁDKOVÁ
vedoucí bakalářské práce



doc. Ing. Hana BŘEZINOVÁ CSc.
garant studijního oboru



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

Abstrakt

Tato bakalářská práce je zaměřena na problematiku vlastnictví bytů ve dvou rozdílných formách. Formu právnické osoby typu bytového družstva a společenství vlastníků jednotek. Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. V teoretické části jsou zpracována základní pravidla pro existenci těchto právnických osob, a to s ohledem na účinnost nového občanského zákoníku. Jsou zde zmíněna i základní pravidla a podmínky transformace. Cílem praktické části je aplikace teoretických poznatků na dvě konkrétní účetní jednotky v praxi. Jsou porovnávány z pohledu rozdílných přístupů k účetní závěrce a zdaňování příjmů. Závěrečná část je věnována rozdílům obou forem vlastnictví bytů a doporučení pro postup konkrétního bytového družstva při své transformaci.

Klíčová slova: bytové družstvo, společenství vlastníků jednotek, převod do osobního vlastnictví

Abstrakt

This bachelor's thesis is focused on flat ownership issue in two different forms. It is the form of legal person type building cooperative society and flat owners association.

The thesis is divided into theoretical and practical section. In the theoretical section are processed basic rules for existention of these legal persons considering efficiency of the New Civil Code. There are mentioned basic rules and conditions of transformation as well. The aim of practical section is application theoretical knowledge in two specific accounting units in practice. They are compared from the perspective of different attitude to financial statements and taxation of income. The final section is devoted to differences between both forms of flat ownership and suggesting method of transformation specific building cooperative society.

Key words: building cooperative society, flat owners association, conversion to individual assets

Obsah:

1	Úvod	7
2	Cíl práce a metodika	8
3	Teoretická část	9
3.1	Právní rámec pro existenci BD	9
3.1.1	Platná legislativa	9
3.1.2	Bytové družstvo, družstevní podíl, orgány a stanovy družstva	9
3.1.3	Zásady existence bytového družstva	12
3.2	Účetní a daňový rámec problematiky BD	13
3.2.1	Účetní povinnosti	13
3.2.2	Daňové povinnosti	14
3.3	Právní rámec pro SVJ	15
3.3.1	Platná legislativa	15
3.3.2	Vznik, orgány, stanovy a zánik SVJ	15
3.3.3	Kondominium, zahraniční forma SVJ	17
3.4	Účetní a daňový rámec problematiky SVJ	18
3.4.1	Účetní povinnosti	18
3.4.2	Daňové povinnosti	19
3.5	Vymezení základních rozdílů	22
3.6	Proces transformace	23
3.6.1	Předpoklady transformace	23
3.6.2	Model transformace	24
4	Praktická část	27
4.1	Bytové družstvo	27
4.1.1	Informace o účetní jednotce Bytové družstvo ABC	27
4.1.2	Účetnictví a daňové povinnosti BD v běžném roce	28
4.2	Společenství vlastníků jednotek	38
4.2.1	Informace o účetní jednotce Společenství pro dům č. p. 999, Praha	38
4.2.2	Účetní a daňové povinnosti SVJ v běžném roce	39
4.3	Doporučení pro transformaci Bytového družstva ABC	47
4.3.1	Výhody a nevýhody formy družstevního bydlení.	47
4.3.2	Možnosti transformace bytového družstva ABC a vzniku SVJ	49

5	Závěr.....	53
6	Seznam použitých zdrojů.....	55

1 Úvod

Bytovému družstevnictví v našich zemích je už více než 100 let. Mezi válkami patřilo mezi nejvyspělejší v Evropě. Mezi milníky patří 60. léta, kdy vznikl nový typ družstva, stavební družstvo, a poté hlavně rok 1989. Změna politických a hlavně hospodářských poměrů dala impuls i k nové struktuře vlastnictví bytového fondu.

90. léta daly zákony č. 42/1992 Sb. a hlavně č. 72/1994 Sb. právní rámec tomuto procesu. Rok 1992 je pro bytové družstevnictví rozhodující. Bytová družstva vzniklá před tímto rokem měla zákonnou povinnost k převodu jednotek do osobního vlastnictví. Jednalo se o stavební bytová družstva, lidová bytová družstva nebo jejich právní nástupce.

Nová bytová družstva, vzniklá po roce 1992 odkoupením domů z majetku měst, obcí nebo podniků, tuto zákonnou povinnost již nemají.

Cíl nájemníků obecních či podnikových bytů byl jasný, mít možnost ovlivňovat správu domu a hospodaření s vybranými prostředky. Bytová družstva založená těmito nájemníky v některých případech tento cíl velmi dobře splnila. Nemovitost je ve velmi dobrém stavu, mnohdy o mnoho lepším než byla odkupována. Nájemníci (družstevníci) jsou schopni se domluvit na důležitých záležitostech ohledně chodu družstva a hospodaření některých BD je i ziskové.

Pro mnoho již stávajících družstevníků to byl pouze krok č. 1 k získání bytu do osobního vlastnictví. Odprodej bytů v 90. letech byl ve většině případů podmíněn prodejem právnické osobě. Tento postup dovolil i méně majetným spoluobčanům nabýt nejdříve členský podíl a poté i osobní vlastnictví ke svému bytu.

Rekodifikace obchodního a občanského práva v roce 2014 přináší s sebou mnoho změn jak do pravidel existence bytových družstev, tak i společenství vlastníků jednotek. Přináší nové pojmy (např. družstevní podíl nebo informační deska), a hlavně nový obsah již známým pojmům (např. stanovy nebo spoluvlastnictví).

Družstevní bydlení asi ještě dlouho z mapy ČR nevymizí. Momentálně je ale víc než jasné, že jeho podíl bude i nadále klesat. Důvodem je nízký podíl výstavby bytů tohoto typu a pokračující převody do osobního vlastnictví.

2 Cíl práce a metodika

Hlavním cílem práce je analyzovat pravidla pro správu bytových družstev, společenství vlastníků jednotek a jejich transformaci v České republice a na základě teoretických poznatků tato pravidla aplikovat na příkladech z praxe a vymezit základní rozdíly.

Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. V teoretické části budou metodou deskripce popsána pravidla pro existenci bytových družstev a společenství vlastníků. Vymezení právní úpravy po rekodifikaci soukromého práva v roce 2014 je nutné pro řádné a bezchybné fungování obou forem právnické osoby. Práce v této části je zaměřena na analýzu právní úpravy těchto účetních jednotek a účetních a daňových povinností v běžném roce. V závěru teoretické části bude provedena komparace základních rozdílů a podmínek pro transformaci bytového družstva.

V praktické části bude provedena analýza dvou konkrétních účetních jednotek, účetní jednotky typu bytového družstva, konkrétně Bytového družstva ABC, a účetní jednotky typu společenství vlastníků jednotek, konkrétně Společenství pro dům č. p. 999, Praha. Bude proveden rozbor nákladů nutných pro fungování obou jednotek. Analýza rozvahy a výpočtu výsledku hospodaření umožní porovnat obě vlastnické formy bydlení.

Závěr práce je zaměřen na možnosti transformace tohoto konkrétního bytového družstva a pomocí syntézy bude definován postup kroků k převodům bytových jednotek do osobního vlastnictví.

3 Teoretická část

3.1 Právní rámec pro existenci BD

3.1.1 Platná legislativa

Dnem 31. 12. 2013 skončila platnost občanského a obchodního zákoníku, ve kterých byla dosud upravena převážná část problematiky bytových družstev.

S účinností ode dne 1. 1. 2014 nabývá účinnosti pro potřeby bytového družstva:

- Zákon č. 89/2012 Sb., **nový občanský zákoník** (dále NOZ)
- Zákon č. 90/2012 Sb., **zákon o obchodních korporacích** (dále jen ZOK)
- 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 („Zákon o službách“).

ZOK se zabývá pouze vymezeným okruhem právnických osob – obchodními korporacemi. Jednou z těchto korporací je i družstvo. Družstva jsou obecně upravena v hlavě VI. ZOK, v § 552 až § 726. V § 727 až § 757 ZOK jsou pak speciální ustanovení, která se týkají konkrétní problematiky bytových družstev.

Nová právní úprava vymezuje lhůtu (30. 6. 2014) na přizpůsobení svých stanov NOZ a na doručení těchto aktualizovaných stanov rejstříkovému soudu do sbírky listin.

3.1.2 Bytové družstvo, družstevní podíl, orgány a stanovy družstva

Bytové družstvo je podle NOZ definováno jako *“společenství neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem vzájemné podpory svých členů nebo třetích osob, případně za účelem podnikání.”*¹ Je právnickou osobou, která ručí celým svým majetkem.

Den vzniku je den zápisu do obchodního rejstříku.

Úkony, které jsou spojeny se založením družstva a předchází vzniku:

- ustavující členská schůze,
- vypracování stanov,

¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

- zvolení orgánů družstva,
- složení členských vkladů.

NOZ přinesl změnu v minimálním počtu členů družstva. Původních 5 členů družstva (popřípadě dvou právnických osob) je v současnosti nahrazeno minimálním počtem 3 členů bez rozlišení, zda se jedná o fyzické či právnické osoby.

Základní kapitál tvoří součet všech členských vkladů, popřípadě dalších členských vkladů. Novinkou v ZOK je, že pojem zapisovaný základní kapitál a nedělitelný fond v zákoně již neexistuje. Nově vzniklá družstva již nebudou mít povinnost jej zřizovat. Je teprve otázkou času a diskuze, zda se u již existujících BD půjde cestou rozpuštění již zřízených a doplacených fondů. Dosud je v platnosti zákaz rozdělení fondu mezi členy po dobu trvání BD.

Členství v BD je nově chápáno jako celek, tedy ve své majetkové i nemajetkové podstatě. Je definován nový pojem – družstevní podíl. Ten se také bude převádět či dědit. Nově je součástí družstevního podílu i právo na uzavření smlouvy o nájmu.

Stanovy družstva (§ 553 ZOK) „*musí obsahovat*

- firmu družstva,*
- předmět podnikání nebo činnosti,*
- výši základního členského vkladu, popřípadě vstupního vkladu,*
- způsob a lhůtu jejich splacení přistupujícím členem,*
- způsob svolání členské schůze a pravidla jejího rozhodování,*
- počet členů představenstva a kontrolní komise a délku jejich funkčního období,*
- podmínky vzniku členství v družstvu a*
- práva a povinnosti člena družstva a družstva.“²*

Stanovy BD jsou důležitým dokumentem, který by měl poskytnout návod na řešení běžných situací včetně těch problematických. NOZ dává družstvům ještě větší prostor pro upravení určitých záležitostí dle svého uvážení. Jedná se například o možnost vyloučení spoluvlastnictví družstevního podílu, odborníky doporučováno z důvodu nárůstu administrativy, dále možnost omezení či vyloučení členství právnické osoby nebo stanovení formy uhrazovací povinnosti.

² Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech v platném znění.

Současné stanovy, platné do 31. 12. 2013 zůstávají v platnosti, ruší se pouze ustanovení, která jsou v rozporu s donucujícími ustanoveními zákona.

Orgány BD

- a) Členská schůze – nejvyšší orgán družstva, rozhoduje o nejvýznamnějších družstevních záležitostech, volí ostatní orgány družstva.
- b) Představenstvo – výkonný a statutární orgán družstva, plní usnesení členské schůze, u malých BD jím může být předseda.
- c) Kontrolní komise – u malých BD není zřízení nutné.
- d) Jiné orgány zřízené stanovami.

Členem orgánu družstva může být jen **člen** družstva.

Novinka pro bytová družstva, vlastní internetové stránky

Od 1. 1. 2014, zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (§ 636 odst. 1) vznikla pro bytová družstva povinnost zřídit internetové stránky, a to za účelem zveřejnění pozvánky na členskou schůzi. Bez těchto stránek je pro bytové družstvo nemožné svolat platnou členskou schůzi. Zákon jasně říká: *„Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.“*³

Zánik BD

Družstvo zaniká dnem výmazu z obchodního rejstříku.

Předpokládáme-li zánik z důvodu jeho transformace na SVJ, předchází mu zrušení usnesením členské schůze. Možností zrušení BD je ze zákona samozřejmě více. V období mezi zrušením a zánikem BD bez nástupce (tím SVJ není) dochází k faktické likvidaci družstva. Do obchodního rejstříku je nutné zanést změnu jména „BD v likvidaci“ a je jmenován likvidátor. Likvidátora jmenuje členská schůze nebo je forma jmenování dána stanovami.

³ Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech v platném znění.

Členská schůze může likvidátora odvolat z důvodu špatné práce (je v rozporu se zákonem či zájmy družstva). Likvidátor má za úkol vypořádat majetková práva, závazky družstva a podat návrh na rozdělení likvidačního zůstatku.

Na úplném závěru likvidace členská schůze družstva schválí:

- účetní závěrku,
- závěrečnou zprávu o průběhu likvidace,
- návrh na rozdělení likvidačního zůstatku.

Výmaz družstva z obchodního rejstříku je možný v okamžiku, kdy družstvo nemá již žádný majetek. Likvidátor jménem bytového družstva podá notářsky ověřený návrh na výmaz, doloží dokumenty z likvidace a písemný souhlas správce daně s ukončením činnosti.

3.1.3 Zásady existence bytového družstva

Družstvo jako majitel bytového domu musí zabezpečit svou existenci funkčním způsobem. Může pověřit některého svého člena nebo zadat činnost specializované firmě. Možná je i kombinace obou variant. Například správou domu pověřit specializovanou firmu a činností spojené s údržbou domu pověřit člena družstva. Jde o rozhodnutí členské schůze, jako nejvyššího orgánu družstva.

Jedná se především o zajištění těchto dvou oblastí fungování bytového družstva:

- 1) **správy celého objektu** (např. pravidelné revize, pravidelný úklid, uzavření smluv s dodavateli poskytovaných služeb, jak energii, vody, odvozu domovního odpadu, nebo odstraňování vzniklých závad a havárií),
- 2) **finančního zabezpečení** fungování BD, což v praxi znamená stanovení přiměřené výše nájemného, dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu a zálohy na služby. Nejde jen o stanovení výše nájemného, ale i o jeho následný výběr. Nájemné hradí jak členové družstva, tak nečlenové, kteří mají uzavřenou nájemní smlouvu s družstvem. Z velké části je to nájemné, které hradí náklady související s provozem domu. Jsou to náklady na drobné opravy, na údržbu, režijní náklady (pojištění, daň z nemovitosti, správa domu).

3.2 Účetní a daňový rámec problematiky BD

3.2.1 Účetní povinnosti

Bytová družstva mají povinnost vést účetnictví, a to podle účetních předpisů určených pro podnikatelskou sféru. Tuto povinnost jim ukládá zákon o účetnictví ⁴, a to ode dne zápisu do obchodního rejstříku, kdy se stává účetní jednotkou.

Na bytové družstvo, jako účetní jednotku se vztahují tyto účetní předpisy:

- Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví (dále jen zákon o účetnictví)
- Vyhláška č.500/2002 Sb.
- České účetní standardy pro podnikatele (č. 001 až 023)

§ 9 zákona o účetnictví dává bytovým družstvům možnost vést účetnictví ve zjednodušeném rozsahu. Ale pouze za předpokladu, že bytové družstvo nemá povinnost ověření účetní závěrky auditorem. Zjednodušený rozsah a jeho možnosti charakterizuje ustanovení § 13a zákona o účetnictví.

Účetní jednotka bytové družstvo má možnost:

- sestavit účtový rozvrh pouze do úrovně účtových skupin (pokud jiný právní předpis nevyžaduje podrobnější členění, např. zákon o rozpočtových pravidlech),
- spojit účtování v deníku s účtováním v hlavní knize,
- tvořit opravné položky a rezervy pouze podle zvláštních právních předpisů,
- majetek a závazky neoceňovat reálnou hodnotou s výjimkou přeměn BD,
- sestavení účetní závěrky ve zjednodušeném rozsahu.

V praxi zjednodušeného účtování na úrovni syntetických účtů není často používáno. Naopak se využívá možnost využít účetnictví v plném rozsahu k tomu, aby co nejlépe zachytila hospodaření bytového družstva. Podle §18 odst. 1 zákona o účetnictví je družstvu dána povinnost na konci účetního období sestavovat rozvahu, výkaz zisku a ztráty a přílohu. Tyto listiny jsou nutné v zákoně stanovené době zaslat v elektronické podobě do sbírky listin.

⁴ Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších právních předpisů.

3.2.2 Daňové povinnosti

Daň z příjmu právnických osob

„Na družstva se vztahuje zákon o daních z příjmů stejně jako na každého jiného poplatníka. Pro správné stanovení daňové povinnosti je podstatné stanovení výnosů, které jsou od daně osvobozeny, a výnosů, které naopak dani podléhají, a přiřazení nákladů, které k těmto výnosům patří. Podstatné zde je si uvědomit a správně aplikovat ustanovení § 19 odst. 1 písm. c), které stanoví podmínky osvobození příjmů z nájemného z bytů užívaných společníky nebo členy poplatníků vzniklých proto, aby se stali vlastníky domů. Stejně tak dani podléhá nájemné z nebytových prostor. Připomenout je třeba i ustanovení § 38 m, které ukládá povinnost podat daňové přiznání i v případě, kdy základem daně je nula nebo je vykázána daňová ztráta.“⁵

Daňové přiznání se podává ve lhůtách zákonem stanovených pro právnickou osobu.

Daň z přidané hodnoty

BD se může stát osobou povinnou k dani, plátcem DPH.

Je nutné přesně definovat, co vstupuje do obratu z hlediska zákona o DPH⁶. Zákon stanoví, že do obratu vstupuje vše, co je ekonomickou činností. Na základě toho je možné dovozovat, že plnění související s bytovými potřebami členů družstva nejsou považována za ekonomickou činnost.

Jde např. o nájemné od členů družstva včetně záloh na služby, převody družstevních podílů, dotace na opravy domu a různé poplatky od členů družstva.

Do obratu naopak vstupuje nájemné od nečlenů, nájemné z nebytových prostor (a to i od členů), tržby za poskytované služby jako je mandl, prádelna, dodávka tepla či teplé vody z vlastního zdroje.

Změny k 1. 1. 2014

S účinností od 1. 1. 2014 dochází ke změnám v DPH. Nově zákon definuje, co vstupuje do obratu z hlediska zákona v § 4a zákona s odkazem na § 56a zákona. Úplaty za nájem osvobozený podle § 56a zákona, který § 4a zákona v novém znění neuvádí, se tedy od 1. 1. 2014 do obratu rozhodného pro registraci zahrnovat již nebudou.

⁵ KOČOVÁ, Miroslava. Bytové družstvo a společenství vlastníků. *Účetnictví v praxi*. 2006, roč.10, č. 5, s.27-33.

⁶ Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších právních předpisů.

„Toto legislativní „nedopatření“ bude napraveno novelou zákona pravděpodobně s účinností od 1. 1. 2015. Dočasně lze tedy u neplátců vyloučit ze sledování obratu osvobozené nájmy.“⁷

Daň z nemovitosti

Bytové družstvo jako vlastník nemovitosti je poplatníkem této daně.

3.3 Právní rámec pro SVJ

3.3.1 Platná legislativa

S účinností ode dne 1. 1. 2014 nabývá účinnosti pro potřeby SVJ:

- Zákon č. 89/2012 Sb., **nový občanský zákoník** (dále NOZ).
- 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 („Zákon o službách“).

3.3.2 Vznik, orgány, stanovy a zánik SVJ

SVJ vzniká založením (schválením stanov) a následně zápisem do rejstříku společenství vlastníků.

Vznik SVJ si vynucuje přímo zákon. Vzniká v domě s alespoň pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků a to nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce. A pokud tomu tak není, vlastnické právo další jednotky se nezapíše do doby prokázání vzniku SVJ. Pokud je jednotek méně než 5, lze SVJ založit za souhlasu všech dobrovolně.

To vše s dodatkem, pokud nebylo SVJ založeno již dříve prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě.

⁷ Info KDP DPH 2014 [online]. ©2000 [cit. 2014-04-20]. Dostupné z: www.kr-olomoucky.cz/clanky/dokumenty/161/info-kdp-dph-2014.doc

Zákon jasně deklaruje postavení SVJ v § 1194 NOZ

„Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.“⁸

Orgány SVJ

- a) Shromáždění – nejvyšší orgán společenství vlastníků, tvoří ho vlastníci jednotek.
- b) Výbor – kolektivní statutární orgán nebo jednočlenným statutárním orgánem je předseda společenství vlastníků. NOZ tuto osobu označuje za pověřeného vlastníka.
- d) Jiné orgány zřízené stanovami – nemohou mít působnost vyhrazenou shromáždění či statutárnímu orgánu.

Stanovy SVJ

„Stanovy obsahují alespoň

- a) název obsahující slovo „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo,*
- b) sídlo určené v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo; není-li to možné, na jiném vhodném místě,*
- c) členská práva a povinnosti vlastníků jednotek, jakož i způsob jejich uplatňování,*
- d) určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení,*
- e) určení prvních členů statutárního orgánu,*
- f) pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí,*
- g) pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.“⁹*

⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

I pro stanovy společenství platí, nutnost provést nápravu těch částí stanov, které nejsou v souladu s NOZ a to do stanovené lhůty 1. 1. 2017. Náprava nesouladu v názvu společenství je nutná do lhůty 1. 1. 2016.

Zánik

I SVJ je možné zrušit, a to ze dvou důvodů. Dnem zániku vlastnického práva k všem jednotkám v domě nebo na základě rozhodnutí vlastníků jednotek v domě s méně než 5 jednotkami (SVJ bylo založeno dobrovolně) nebo počet jednotek klesl na méně než 5 jednotek.

3.3.3 Kondominium, zahraniční forma SVJ

„Kondominium je zvláštním druhem spoluvlastnictví, někde na pomezí reálného vlastnictví jednotlivce a spoluvlastnictví“¹⁰ Podstata kondominia spočívá ve zvláštním charakteru bytu, který není samostatnou nemovitostí, ale je součástí celku, kde práva jedněch nemohou omezovat práva druhých. To není možné u např. rodinných domků. S tím jsou spojené povinnosti vlastníků a jednání prostřednictvím právnické osoby (tzv. kondominia).

Je znám z řady západoevropských zemí, český právní řád tuto úpravu nezná. Nejblíže se mu podobá forma společenství vlastníků jednotek.

Na příkladu italského **Kondominium Südtirol** lze uvést paralelu se společenstvím vlastníků v České republice. Zákon zde stanoví, že jsou-li v bytovém domě čtyři majitelé a více, musí být zřízen (jmenován) institut správce. Povinnosti správce jsou mimo jiné následující: zřízení běžného účtu, vedení evidence příjmů a výdajů, každoroční sestavení rozvahy, výběr příspěvků na náklady bytového domu, každoroční svolání zasedání a předložení ročního daňového přiznání. Správce (obdoba předsedy SVJ) je jmenován každoročně. V těchto domech platí tzv. zákon o soužití. Tyto pravidla jsou závazná pro všechny obyvatele domu, zvláště pokud tak nestanoví přímo zákon.

Vlastnický podíl v těchto domech je udáván v tisícinách a veškeré poplatky jsou vypočítávány z tohoto vlastnického podílu. Přesto dva stejné byty nemusí přispívat stejnou částkou. Poplatek se upravuje o částku, která představuje výhody či nevýhody umístění, využití a dostupnosti bytu (např. v přízemí, páté patro bez výtahu, atd.).¹¹

¹⁰ TARABA, Milan. *Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů*. 3. Praha: Grada, 2006. 276 s. ISBN 80-247-0480-3., s.154

¹¹ Kondominium – Mehrparteienhaus – Verbraucherzentrale Südtirol. [online]. ©2003 [cit. 2014-04-22]. Dostupné z www.consumer.r.bz.it/17v26253d1638.html

3.4 Účetní a daňový rámec problematiky SVJ

3.4.1 Účetní povinnosti

Společenství vlastníků je právnickou osobou a v tom smyslu je účetní jednotkou.

Vztahují se na ní všechny povinnosti dané zákonem o účetnictví.¹² Povinnost vést účetnictví vzniká dnem, kdy nastanou podmínky vzniku společenství jako právnické osoby. Vedením účetnictví může pověřit jinou osobu (právnickou či fyzickou), nezbavuje se však odpovědnosti za vedení účetnictví.

Na účetnictví společenství vlastníků jednotek se vztahují tyto účetní předpisy:

- Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví.
- Vyhláška č. 504/2002 Sb. Provádějící vyhláška pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem není podnikání. Stanoví možnost vést účetnictví ve zjednodušeném rozsahu, způsob sestavování účetní závěrky, uspořádání, označování a obsahové vymezení položek majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasiv v účetní závěrce, nákladů a výnosů a výsledku hospodaření v účetní závěrce. Je zde uvedena i směrná účtová osnova pro SVJ.
- České účetní standardy č. 401 až 414. Jde o účetní standardy pro účetní jednotky, jejichž hlavním předmětem není podnikání.

„Postupy účtování SVJ se vždy odvíjely od základního právního předpisu, kterým byl zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vztahy k bytům a nebytovým prostorům, ve znění pozdějších předpisů, známý jako „zákon o vlastnictví bytů“, v návaznosti na účetní předpisy určené pro SVJ.“¹³ S ohledem na nahrazení tohoto právního předpisu zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem vznikají některé otázky ohledně postavení SVJ jako právnické osoby. Z § 1221 NOZ je možné dovodit podpůrné ustanovení o spolku.

¹² Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších právních předpisů

¹³ DUREC, Martin; NEPLECHOVÁ, Marta. *Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků jednotek od A do Z*. 1. Olomouc: ANAG, 2011. 400 s. ISBN 978-80-7263-686-0., str. 298

3.4.2 Daňové povinnosti

Společenství vlastníků bylo založeno jednoznačně za účelem správy domu a jeho činnost nemá charakter podnikání. Zákon o daních z příjmů¹⁴ říká že „u poplatníků, kteří nejsou založeni nebo zřízeni za účelem podnikání, jsou předmětem daně vždy příjmy z reklam, z členských příspěvků a příjmy nájemného“. Ale takové příjmy společenství nemá, neboť příjmy jsou příjmy jednotlivých vlastníků jednotek.

„Z tohoto důvodu se v souladu s § 125 daňového řádu neregistruje u svého místně příslušného správce daně (finančního úřadu) ihned při svém vzniku, ale nejčastěji až:

- 1. Do 30 dnů ode dne, kdy SVJ buď začalo vykonávat činnost, jejíž výsledky jsou předmětem daně nebo pobírat příjmy, které jsou předmětem daně (viz § 125 odst. 3 daňového řádu).*
- 2. Do 15 dnů ode dne, kdy mu vznikla povinnost srážet daň jako plátcí (viz § 125 odst. 5 daňového řádu).*

A to od toho dne, který nastane dříve.“¹⁵

SVJ má specifickou daňovou problematiku, zároveň ne moc složitou. Důležité je, si uvědomit, zda jde skutečně o příjem společenství. Mnoho z nich je příjmem přímo jednotlivých vlastníků, a to bez ohledu, zda jim budou fyzicky vyplaceny nebo zda si je rozhodnou ponechat v SVJ. Proto je důležité oddělit výnosy, které zdaňuje SVJ od příjmů, které zdaňují přímo jednotliví vlastníci.

Společenství má pouze náklady a výnosy přímo související se správou domu. A z důvodu, že náklady vynaložené na správu společných prostor musí být uhrazeny vlastníky jednotek (výnosy se musí rovnat nákladům), nevznikne společenství vlastníků žádný základ daně z příjmu.

¹⁴ Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších právních předpisů.

¹⁵ DUREC, Martin; NEPLECHOVÁ, Marta. *Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků jednotek od A do Z*. 1. Olomouc: ANAG, 2011. 400 s. ISBN 978-80-7263-686-0., str.129

Změny od 1. 1. 2014

V rámci změn zákona č.586/1992 Sb., o daních z příjmů (ZDP), který reaguje na rekodifikaci zákonným opatřením Senátu č.344/2013 Sb. dochází k několika změnám a přesunům v rámci zákona.

„§ 17a Veřejně prospěšný poplatník

Odst. 2 e) Veřejně prospěšným poplatníkem není společenství vlastníků jednotek

§ 18 Obecná ustanovení o předmětu daně

Odst. 2 h) Předmětem daně nejsou příjmy společenství vlastníků jednotek z:

- 1. dotací,*
- 2. příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,*
- 3. úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a nebytových prostor.*

§ 38mb Výjimky z povinnosti podat daňové přiznání k dani z příjmů právnických osob

Daňové přiznání není povinen podat

b) společenství vlastníků jednotek, pokud má pouze příjmy, které nejsou předmětem daně, příjmy od daně osvobozené nebo příjmy, z nichž je daň vybírána srážkou podle zvláštní sazby daně,“¹⁶

Daň z přidané hodnoty

Zákon jasně definuje, kdo je osobou povinnou k dani. Touto osobou není právnická osoba, která neuskutečňuje ekonomické činnosti. SVJ je ze zákona založeno za účelem „Správy společných prostor domů“, tj. má charakter neziskové organizace (nově spolku).

Možnost registrace SVJ jako plátce DPH je tedy velmi omezena. Autoři publikace „Účetní a daňová problematika BD a SVJ od A do Z“¹⁷ uvádí jen jednu reálnou možnost, a to provozováním vlastní kotelny, ve smyslu rozúčtování tepla a teplé vody jednotlivých spotřebitelům, a to pouze ve vztahu k jiným osobám, než jsou vlastníci.

¹⁶ Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších právních předpisů.

¹⁷ DUREC, Martin; NEPLECHOVÁ, Marta. *Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků jednotek od A do Z*. 1. Olomouc: ANAG, 2011. 400 s. ISBN 978-80-7263-686-0., str. 86

Daň z nemovitosti

Poplatníkem daně z nemovitosti je vlastník. A to jsou v případě SVJ jednotliví vlastníci jednotek. Ty mají po vzniku SVJ (převedením jednotky do osobního vlastnictví) povinnost k dani z nemovitosti. SVJ se může stát poplatníkem jen ve velmi výjimečných případech, kdy vlastní nějakou nemovitost pro účely správy domu.

3.5 Vymezení základních rozdílů

Tabulka č. 1 Základní rozdíly BD a SVJ

	bytové družstvo	společenství vlastníků
Právnícká osoba	dle ZOK, druh korporace	dle NOZ spolek
Vznik	dnem zápisu do obchodního rejstříku	dnem vzniku ze zákona
Minimální základní kapitál	50.000,-- Kč	Není
	povinný zápis v obchodním rejstříku	povinný zápis do veřejného rejstříku, rejstříku společenství vlastníků
Ručení za závazky	členové družstva neručí za závazky družstva (pokud stanovy nedeklarují jinak)	členové ručí za závazky společenství
Hlasovací právo	Každý člen má 1 hlas, není-li stanoveno jinak	Podle vlastnického podílu na společných částech domu
Nejvyšší orgán	Členská schůze	Shromáždění vlastníků
Možnost napadení rozhodnutí nejvyššího orgánu a jeho zrušení soudem	Ano, v případě rozporu se zákonem či stanovami. Lhůta je 1 měsíc ode dne, kdy došlo k zaprotokolování námítky na členské schůzi, nebo od oznámení námítky představenstvu podanou do 1 měsíce od konání členské schůze	Ano, každý přehlasovaný vlastník, jde-li o důležitou záležitost, může požádat soud, aby rozhodl. Lhůta je 6 měsíců od přijetí usnesení, zaniká právo vlastníka
Možnost sankcí proti neplátcům - členům	Výpověď z nájmu bytu, vyloučení člena	Možnost uplatnění zástavního práva ostatních vlastníků k bytu neplátcího vlastníka bytu po soudním přiznání pohledávky
Daňové povinnosti		
Povinná registrace k DPPO	Ano, již při vzniku	Ne
Povinnost podání DPPO	Ano, vždy	Ne, za splnění §38mb písm. b) ZDP
Daň z přidané hodnoty	Ano, za podmínek zákona	Ne (velmi omezená možnost)
Daň z nemovitosti	Ano	Ne SVJ (velmi omezená možnost existuje), poplatníky daně jsou jednotliví vlastníci
Účetnictví	povinnost vést účetnictví	povinnost vést účetnictví
	dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.	dle vyhlášky č.504/2002 Sb.
Dlouhodobé zálohy	účetová třída 4.	účetová třída 9.

Zdroj:[vlastní zpracování]

3.6 Proces transformace

3.6.1 Předpoklady transformace

Zákonnou povinnost převodu do vlastnictví členů – nájemců, měla pouze ta bytová družstva, která vznikla před 1. 1. 1992, tj. před účinností obchodního zákoníku¹⁸. Ta prošla povinnou transformací podle zákona o transformaci družstev.¹⁹ Jednalo se o jednotky v domech dřívějších SBD (stavební bytová družstva) pořízených s finanční pomocí státu a v domech dřívějších LBD (lidová bytová družstva) za podmínky, že nájem vznikl v souladu se zákonem. Tato zákonná povinnost se týkala i právních nástupců těchto dřívějších SBD a LBD.²⁰

Zákonnou povinnost naopak nemají tzv. nová družstva, vzniklá po roce 1992. Tyto bytová družstva vznikala za účelem koupě bytového domu od obce, města či jiného vlastníka (např. podniku), a to s finanční účastí členů. Těmto družstvům vzniká povinnost k převodům pouze, je-li stanovena lhůta přímo ve stanovách bytového družstva, nebo na základě usnesení členské schůze.

Převodem bytové jednotky do vlastnictví člena družstva je dotknuto i jeho členství v bytovém družstvu. *„Členství v družstvu nezaniká, jestliže majetková účast člena v družstvu i po převodu jednotky dosahuje alespoň výše základního členského vkladu. Kritériem je majetková účast člena v družstvu po převodu jednotky.“*²¹

*„Základní kapitál bytového družstva, které založili nájemci původního vlastníka za účelem koupě domu, se rovná nejméně kupní ceně domu, kdy vklady jednotlivých členů družstva byly stanoveny v poměrné výši z kupní ceny domu podle velikosti podlahové plochy jednotky. Člen bytového družstva nikdy neskládá finanční prostředky jako „cenu bytu“, ale skládá členský podíl do družstva, aby družstvo mohlo zaplatit kupní cenu domu.“*²²

¹⁸ Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁹ Zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění pozdějších právních předpisů.

²⁰ ČÁP, Jiří. *Vlastnictví bytů, správa domu a rozhodování ve společenství vlastníků -- 134 otázek & odpovědí z praxe*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011. 232 s. ISBN 978-80-7357-669-1., str. 214

²¹ . TARABA, Milan. *Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů*. 3. Praha: Grada, 2006. 276 s. ISBN 80-247-0480-3., str. 153

²² DUREC, Martin; NEPLECHOVÁ, Marta. *Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků jednotek od A do Z*. 1. Olomouc: ANAG, 2011. 400 s. ISBN 978-80-7263-686-0. str. 145 -146.

„Členství v bytovém družstvu zaniká převedením jednotky do vlastnictví bez nároku vrácení prostředků, které byly zdrojem financování pořízení domu.

Místo vypořádacího podílu obdrží člen družstva do vlastnictví jednotku včetně spoluvlastnického podílu v ocenění, které vychází z pořizovací ceny domu. Tímto uspořádáním dochází k majetkovému vypořádání družstva se členy.

Další vlastní zdroje převyšující základní vklad družstvo vypořádá se členy v penězích.

Nevyčerpané prostředky určené k vypořádání (přijaté provozní zálohy) a pohledávky za vlastníky jednotek, pokud je nevypořádá již družstvo, převede družstvo právnické osobě zabezpečující správu domu, tzn. společenství vlastníků.“²³

3.6.2 Model transformace

Není možné v této práci popsat všechny možné varianty transformace.

Uvedený postup je vzorový a platný za těchto podmínek:

- Jedná se o bytové družstvo vzniklé po roce 1992, tzv. nové družstvo.
- Kupní cena domu je uhrazena.
- 100% počet členů bytového družstva má zájem o převedení bytů do osobního vlastnictví. Pouze za tohoto předpokladu může dojít k zániku družstva.

Jeden z možných postupů za daných podmínek doporučuje ve své publikaci M. Durec a M. Nepřechová.²⁴

1) Členská schůze schválí převedení jednotek do osobního vlastnictví.

2) Družstvo zabezpečí vypracování prohlášení vlastníka dle NOZ²⁵ a podá návrh povolení vkladu vlastnického práva k jednotkám na katastr nemovitostí. Dům je na základě tohoto návrhu rozdělen na jednotky.

²³ DUREC, Martin; NEPŘECHOVÁ, Marta. *Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků jednotek od A do Z*. 1. Olomouc: ANAG, 2011. 400 s. ISBN 978-80-7263-686-0. str. 145 -146

²⁴ DUREC, Martin; NEPŘECHOVÁ, Marta. *Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků jednotek od A do Z*. 1. Olomouc: ANAG, 2011. 400 s. ISBN 978-80-7263-686-0. str. 139-153

²⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

3) Na základě smluv o převodu jednotek v domě do osobního vlastnictví je proveden převod na listu vlastnictví v katastru nemovitostí. Smlouva by měla obsahovat kupní cenu bytu (stanovena z pořizovací ceny domu).

4) Den doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí družstvo je zároveň dnem vzniku společenství vlastníků jednotek. *„Po vzniku SVJ je bytové družstvo povinno svolat první schůzi shromáždění za účasti notáře. Na tomto shromáždění se schválí statuty SVJ, zvolí statutární orgán. A od tohoto dne vykonává SVJ správu domu jako právnická osoba za tím účelem vzniklá a bytové družstvo přestává vykonávat funkci „osoby pověřené správou domu“ uvedené v prohlášení vlastníka budovy.“*²⁶

V odborných publikacích²⁷ je doporučováno k tomuto dni sestavit mezitímní účetní závěrku, kdy účetní jednotka neuzavírá účetní knihy, ale je na jejím základě vypočítán vypořádací podíl členů.

5) Členská schůze bytového družstva rozhodne o zrušení družstva a družstvo na základě tohoto rozhodnutí vstupuje do likvidace. Je nutné provést notářský zápis, na jehož základě se mění název na bytové družstvo v likvidaci. Musí být podán návrh na změny v obchodním rejstříku - změna názvu, změna statutárního orgánu, tím se stává likvidátor. Jednou z prvních povinností likvidátora je provést oznámení o vstupu bytového družstva do likvidace prostřednictvím inzerce v Obchodním věstníku (opakovaně).

6) Na základě vyúčtování vypořádacích podílů dojde ke snížení základního kapitálu pod hranici stanovenou zákonem²⁸ a tím dochází prakticky k zániku družstva. Zánik bytového družstva jako právnické osoby nastane, ale až výmazem z obchodního rejstříku na základě podání žádosti. Před podáním žádosti je nutné mít uhrazeny závazky vůči dodavatelům, správci daně a vypořádány vypořádací podíly členů. Správce daně je nutné požádat o písemný souhlas s ukončením činnosti.

²⁶ ČÁP, Jiří. *Vlastnictví bytů, správa domu a rozhodování ve společenství vlastníků -- 134 otázek & odpovědí z praxe*. 1.vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011. 232 s. ISBN 978-80-7357-669-1, str. 219.

²⁷ DUREC, Martin; NEPLECHOVÁ, Marta. *Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků jednotek od A do Z*. 1. Olomouc: ANAG, 2011. 400 s. ISBN 978-80-7263-686-0, str. 147.

²⁸ Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech v platném znění.

Za předpokladu, kdy někteří členové neprojeví zájem o převod, bytové družstvo nezaniká a bude existovat i nadále. V bytovém domě budou vedle sebe existovat dvě právnické osoby – bytové družstvo a společenství vlastníků jednotek. Bytové družstvo se stane členem společenstvím vlastníků jednotek jako vlastník dosud nepřevedených jednotek. Tento stav může být dlouhodobý.

4 Praktická část

V praktické části jsou vybráni představitelé dvou odlišných forem správy bytového domu.

Žádný z obou představitelů si nepřál být v mé práci jmenován, proto mohou být použita pouze jejich data.

Rozdíl mezi členem bytového družstva a členem Společenství vlastníků je patrná již v názvu. Jeden vlastní „pouze“ družstevní podíl, ten druhý má vlastnické právo k bytu a společným prostorám. Bytový dům musí ale fungovat jako celek, a to jak z hlediska fungování uvnitř mezi spolubydlicími, tak i směrem ven např. k dodavatelům služeb nebo úřadům. Pro posouzení v praktické části vybrané bytové družstvo, a stejně tak i SVJ představují subjekty, které jsou řízeny velmi schopnými lidmi. Taková situace není ovšem v dnešní době zcela samozřejmá.

4.1 Bytové družstvo

4.1.1 Informace o účetní jednotce Bytové družstvo ABC

Bytové družstvo ABC bylo založeno v roce 1997 za účelem odkoupení zaměstnaneckých bytů z majetku firmy. Z tohoto důvodu je tento typ družstva nazýván tzv. novým družstvem. Členové družstva vložili do vlastního kapitálu členské vklady (500 Kč za člena) a dalším vkladem dle přijatých stanov financovali faktický odkup bytového domu. Bytové družstvo již od svého založení hospodaří bez úvěrů.

Bytové družstvo ABC je vlastníkem domu s celkovým počtem bytových jednotek 180 v 6 vchodech (každý vchod má své popisné číslo) a 6 nebytových prostor. Svou velikostí a počtem členů se jedná o větší bytové družstvo.

Za bytové družstvo dle zákona jedná představenstvo v počtu 5 členů. V čele je předseda a místopředseda představenstva. Členská schůze jako nejvyšší orgán družstva je svolávána dvakrát do roka. V květnu a prosinci, dle stanov. V 05/2014 bude členská schůze schvalovat novelizaci stanov podle nového občanského zákoníku²⁹.

Jelikož se jedná o větší bytové družstvo (více než 50 členů) musí být zřízena kontrolní komise. Je dle stanov tříčlenná a je volena členskou schůzí.

²⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Předmětem podnikání je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor s poskytováním základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Tabulka č. 2 **Stav členů bytového družstva ABC k 31. 12. 2013**

vchod	počet bytů		celkem byt/vchod	nebytové prostory	
	člen BD	nečlen BD		nebytový prostor/vchod	v pronájmu
1000	28	2	30	1	1
1001	28	2	30	1	0
1002	27	3	30	1	0
1003	30	0	30	1	1
1004	29	1	30	1	1
1005	28	2	30	1	1
celkem	170	10	180	6	4

Zdroj:[vlastní zpracování]

4.1.2 Účetnictví a daňové povinnosti BD v běžném roce

Bytové družstvo ABC pověřilo správou domu externí firmu. Ta zajišťuje vše ohledně nájemného. Jeho evidenci, výběr, roční vyúčtování, evidenci dlužníků a hlavně vymáhání dlužných částek.

Technickou správu zajišťují jednotliví dodavatelé služeb. Koordinací těchto činností je pověřen předseda družstva. Ten zajišťuje i objednávky pravidelných revizí stavu jednotlivých technologií (např. pravidelnou revizi prostředků požární ochrany atp.) u jednotlivých dodavatelských firem a provádí dohled při jejich realizaci.

Účetnictví družstva zajišťuje účetní firma. Vyčlenění účetnictví družstva mimo správu domu bylo cílené. Cílem je zajistit víceúrovňovou kontrolu. Tento systém však klade velké nároky na ochotu spolupráce mezi správcovskou firmou, orgány družstva a účetní firmou. Ne vždy je vše ideální, přesto představenstvo družstva tento systém shledává jako prospěšný a účelný.

Družstvo má několik účtů u různých bank včetně termínovaných vkladů a spořicíh účtů. Dispoziční právo k nim má pouze předseda a místopředsedkyně. Ti také provádějí veškeré platby.

V současné době se Bytové družstvo ABC zabývá řešením situace, která vznikla novou právní úpravou zákona o obchodních korporacích³⁰, a to povinností zřízení internetových stránek družstva. Bez internetových stránek není možné svolat členskou schůzi, aby byla platná. Řešení jsou možná dvě. Zadání zřízení stránek odborné firmě, která by obstarávala i jejich pravidelnou aktualizaci nebo možnost využít nabídky člena družstva na zřízení velmi jednoduchých internetových stránek.

Bytové družstvo nemá zaměstnance v hlavním pracovním poměru. Vyplácí odměny členům představenstva 2x za rok. Odměny jsou vždy schváleny členskou schůzí. Mimo tyto odměny vyplácí úhrady za drobné práce pro družstvo, a to formou dohod o provedení práce.

Bytové družstvo není plátcem DPH. Vzhledem k novelizaci zákona o DPH, která vyloučila ze sledování obratu osvobozené nájemy, není u Bytového družstva ABC pravděpodobné, že by se plátcem ze zákona stalo. A to i při plánovaném snížení obratu na 750 tis. Kč.

Struktura a výše nájemného

Svou strukturou jsou si nájemné člena bytového družstva a měsíční zálohy (příspěvek) člena společenství vlastníků jednotek velmi podobné.

Nájemné Bytového družstva ABC je stanoveno vnitřní směrnicí BD (Směrnice č. 3/1997 o nájemném z bytu a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním bytu) ve výši, která umožňuje provoz domu po finanční stránce. Nájemné za družstevní byt (nově i družstevní nebytový prostor) může zahrnovat pouze účelně vynaložené náklady (dříve tzv. ekonomicky oprávněné náklady), náklady na opravy, modernizace a rekonstrukce.

³⁰ Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech v platném znění.

Nájemné členů Bytového družstva ABC je členěno do tří částí:

1. Náklady na správu domu, pojištění a daň z nemovitosti

Tato část nájemného byla vyčíslena podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě. Její výše se nemění a ani se tyto náklady nevyúčtovávají. Tato část nájemného, která není zúčtována ročními náklady, je převedena do dlouhodobých záloh.

Pokrývá tyto konkrétní náklady:

- Provozní náklady (náklady na správu domu, účetnictví, právní poradenství, revize, platby za odečet a vyúčtování energií, drobné výdaje režijního charakteru, poplatky za telefon, nájemné sálu pro členskou schůzi).
- Pojištění domu jako celku.
- Daň z nemovitosti.
- Odměny členům družstva (dohody o provedení práce).
- Finanční náklady (bankovní náklady).

2. Zabezpečení služeb spojených s užíváním bytu

Výpočet této části je přesně stanoven ve vnitřní směrnici a podléhá každý rok vyúčtování (nově je platný zákon o službách č. 67/2013 Sb.).

Poskytované služby v tomto bytovém družstvu jsou následující:

- Teplo.
- TUV (teplá užitková voda).
- Vodné a stočné.
- Výtah.
- Odvoz odpadu.
- Úklid domu a chodníků.
- Osvětlení společných prostor v domě.
- Společná televizní a rozhlasová anténa.

3. Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu bytu a domu (dříve fond oprav)

Jak již bylo uvedeno, uvedené bytové družstvo je typem většího družstva a právě prostřednictvím této části nájmu se projeví výhoda, která spočívá v tom, že větší družstvo vybere i při poměrně nízké nastavených zálohách dostatečnou finanční rezervu. Přitom si může dovolit realizovat i poměrně rozsáhlé investiční akce (např. nová střecha domu, zateplení a nová fasáda domu, rekonstrukce vchodů, výměna oken, modernizace výtahů).

Obrázek č. 1 Rozvaha bytového družstva ABC

Minimální závazný výčet informací uvedený ve Vyhlášce č. 500/2002 Sb.	ROZVAHA ve zjednodušeném rozsahu ke dni 31. 12. 2013 (v celých tisících Kč)	Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky BD XX
Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně a doručení daňového přiznání za daň z příjmů	za kalendářní rok 2013	Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší-li se od bydliště xx xx xx
1 x příslušnému finančnímu úřadu	IČ	xx

Označ. a	AKTIVA b	Běžné účetní období			Minulé období Netto
		Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	4
	AKTIVA CELKEM	56 172		56 172	55 028
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál				
B.	Dlouhodobý majetek	48 905		48 905	48 689
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	48 905		48 905	48 689
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek				
C.	Oběžná aktiva	7 267		7 267	6 339
C. I.	Zásoby				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky				
C. III.	Krátkodobé pohledávky	356		356	219
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	6 911		6 911	6 120
D. I.	Časové rozlišení				
	Kontrolní číslo	168 516		168 516	165 084

Označ. a	PASIVA b	Stav v běžném období 6	Stav v minulém období 7
	PASIVA CELKEM	56 172	55 028
A.	Vlastní kapitál	49 954	49 346
A. I.	Základní kapitál	85	85
A. II.	Kapitálové fondy	48 883	48 576
A. III.	Rezervní fondy, nedělit. fond a ost. fondy ze zisku	30	30
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	287	250
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	669	405
B.	Cizí zdroje	6 218	5 682
B. I.	Rezervy		
B. II.	Dlouhodobé závazky	5 684	5 342
B. III.	Krátkodobé závazky	534	340
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci		
C. I.	Časové rozlišení		
	Kontrolní číslo	168 516	165 084

Okamžik sestavení: 2014-03-26 20:44:35	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:
Předmět podnikání: Poskytování zákl.sl.zajišť.řádný provoz bytů a NP	Právní forma účetní jednotky: bytové družstvo

Struktura aktiv a pasiv Bytového družstva ABC:

Celková hodnota aktiv činila v roce 2013: 56 172 tis. Kč.

Z toho dlouhodobý hmotný majetek byl 48 905 tis Kč a oběžná aktiva 7 267 tis. Kč.

Největší položkou dlouhodobého majetku je na účtu 021 bytový dům, který není odepisován.

V rozvaze z tohoto důvodu nejsou korekce (oprávky).

Hodnota majetku roste formou zhodnocení bytového domu. V roce 2013 např. dostavbou vstupů. BD zatím nevlastní pozemek pod domem, z tohoto důvodu účet 031 – pozemky, nepoužívá.

Z dlouhodobého majetku eviduje ještě na účtu 022 dlouhodobý majetek odepisovaný. Majetek, který v současné době vlastní, je již odepsán a v roce 2013, byla většina vyřazena a zlikvidována.

Hodnotu krátkodobých pohledávek tvoří účty 311 a 314.

Na účtu 311 zůstává neuhrazené nájemné k 31. 12. 2013. Zálohy dodavateli elektřiny tvoří podstatnou část zůstatku účtu 314.

Hodnotu krátkodobého finančního majetku tvoří peníze v hotovosti (účet 211 pokladna) a peníze na běžném účtu a spořicí účtech ve více bankách (účet 221v analytickém členění dle jednotlivých bank) .

Tabulka č. 3 **Majetek družstva a zdroj jeho krytí**

účet	rok/ zůstatky v tis. Kč			účet	rok/ zůstatky v tis. Kč	
	2012	2013			2012	2013
				411	85	85
021	48 576	48 883	=	413	48 576	48 883
022	113	22		422	30	30
celkem	48 689	48 905		celkem	48 661	48 968

Zdroj:[vlastní zpracování]

Celková hodnota pasiv činí v roce 2013: 56 172 tis. Kč. (pravidlo AKTIVA = PASIVA)

Hodnotu pasiv tvoří vlastní kapitál 49 954 tis. Kč a cizí zdroje 6 218 tis. Kč.

Vlastní kapitál obsahuje účty 411 (základní kapitál), u tohoto družstva v celé výši zapisovaný. Jeho výše 85 tis. Kč odpovídá počtu členů (170 členů) a základnímu členskému vkladu (500 Kč od každého člena).

Dalším účtem vlastního kapitálu je účet 413 (kapitálové fondy). Tento účet podává informaci o skutečnosti, že majetek družstva (bytový dům) je celý zaplacen. Celá výše hodnoty domu je kryta (účet 413 = účtu 021).

Hodnota nedělitelného fondu, účet 422 je 30 tis. Kč, výsledek hospodaření minulých let, účet 428 je 287 tis. Kč a výsledek hospodaření běžného roku 669 tis. Kč (výpočet tohoto výsledku je v následujícím textu a v tabulce č. 5)

Cizí zdroje tvoří dlouhodobé závazky na účtech 475 (dlouhodobé zálohy členů a kauce složené ve prospěch družstva) a krátkodobé závazky na účtech 321, 324 a 341. Na účtu 321 jsou evidovány závazky z běžného obchodního styku, v evidenci není žádný závazek po splatnosti.

Na účtu 324 jsou evidovány nevyúčtované zálohy na služby v běžném roce.

Částka daně z příjmu 2013 ve výši daňového nedoplatku je evidována v rozvaze na účtu 341.

Bytové družstvo ABC v běžném roce vykazuje níže uvedené náklady a výnosy. Část nákladů je hrazena zúčtováním 1. části nájemného (krátkodobé zálohy) a část nákladů na opravy a údržbu bytového domu z 3. části nájemného (dlouhodobé zálohy).

Tabulka č. 4 **Struktura výsledkových účtů BD ABC v roce 2013**

náklady			výnosy		
účet		tis. Kč	účet		tis. Kč
501	Spotřeba materiálu	14	602.1	Tržby - nájem nečlenů	620
511	Opravy a údržba domů	452	602.2	Tržby - nebytové prostory	110
518.1	Služby - výkony spojů	17	602.3	Tržby - úhrada EON	1 009
518.2	Služby - pohotovost	18	648.1	Ostatní provozní výnosy - úhrada nákladů	452
518.3	Služby - provozní	420	648.2	Ostatní provozní výnosy - odměna pojišťovna	9
521	Mzdové náklady	340	662	Přijaté úroky	27
524.1	Mzdové náklady - ZP	25			
524.2	Mzdové náklady - SP	71			
532	Daň z nemovitosti	54			
548	Ostatní provozní náklady	34			
568	Ostatní finanční náklady - banka poplatky	16			
5xx	náklady celkem	1 461	6xx	výnosy celkem	2 227

Zdroj:[vlastní zpracování]

Rozbor obsahu jednotlivých účtů (nákladových i výnosových) v roce 2013

Nákladové účty

501 – Náklady na spotřebu režijního materiálu, typu kancelářských potřeb, drobný materiál k údržbě domu jako jsou žárovky, zámky. Tento účet obsahuje i nedaňový náklad - občerstvení.

511 – Opravy a udržování bytového domu. V roce 2013 šlo o náklady na opravu závad na elektroinstalaci, instalatérské práce, výměna vodoměrů, opravy na rozvodu tepla a údržba prostředků požární ochrany.

518 – Náklady na služby mobilního operátora, poštovní služby, služby firmy zabezpečující technickou pohotovost, služby účetní, správcovské a úklidové firmy. Náklady na právní služby a služby firmy provádějící každoroční odečty, pravidelné požární kontroly a služby firmy provádějící deratizaci.

521,524 – Mzdové náklady bytového družstva v uvedeném roce. Bytové družstvo vyplácí členům představenstva odměny 2x za rok a několikrát za rok odměny na základě dohod o provedení práce.

532 – Náklad na daň z nemovitosti, z titulu vlastníka bytového domu.

548 – Ostatní provozní náklady typická pro bytová družstva, např. členský příspěvek SČMBD a pojištění domu.

568 – Finančními náklady jsou bankovní poplatky z účtů bytového družstva.

Výnosové účty

602 - Účty jsou v analytickém členění podle druhů:

602.1 - Tržby z nájemného od nečlenů družstva.

602.2 - Tržby z nájemného pronajatých nebytových prostor.

602.3 - Účet pro roční vyúčtování ekonomicky oprávněných nákladů.

648 - Ostatní provozní výnosy, v analytickém členění:

648.1 - Účet pro vyúčtování nákladů na opravy a údržbu domů,

648.2 – Příjmy ve formě odměny od pojišťovny.

662 - Přijaté úroky z běžných i spořicíh účtů BD.

Bytové družstvo ABC vykazuje příjmy, které jsou předmětem daně. Pouze náklady vztahující se k těmto příjmům jsou daňově uznatelné. Při zpracování daňového přiznání k dani z příjmu právnických osob je nutné tyto náklady vyčíslit. Následující tabulka výpočet vyčísluje.

Tabulka č. 5 Výpočet DPPO v návaznosti na strukturu výsledkových účtů

		tis. Kč
A.	výnosy celkem	2 227
B.	náklady celkem	1 461
C.	VH k 31. 12. 2013 (hrubý zisk před zdaněním)	766
D.	položky zvyšující daňový základ	1 379
E.	položky snižující daňový základ	1 633
F.	daňový základ	512
G.	daň 19%	97
H.	VH po zdanění (čistý zisk)	669

Zdroj:[vlastní zpracování]

Rozbor výpočtu daně z příjmu právnické osoby BD ABC (tabulky č. 5)

A. 6. účtová třída.

B. 5. účtová třída.

C. Výsledek hospodaření je rozdíl 6. a 5. účtové třídy (ř. A - ř. B) k 31. 12. 2013.

D. Tento řádek obsahuje položky, popsané v níže uvedené tabulce.

Tabulka č. 6 Položky zvyšující daňový základ

Daňový formulář MFin 5404 - vzor č. 24		BD v roce 2013	tis.Kč
ř. 30	částky, o které se podle § 23 odst. 3 písm. a) bod 3 až 13 zákona zvyšuje výsledek hospodaření nebo rozdíl mezi příjmy a výdaji na ř. 10 (HV)	zaplacený poplatek z prodlení z dlužného nájemného (člen BD). Předpis poplatku z roku 2011	15
ř. 40	Výdaje (náklady) neuznávané za výdaje (náklady) vynaložené k dosažení, zajištění a udržení příjmů (§ 25 nebo 24 zákona), pokud jsou zahrnuty ve výsledku hospodaření nebo v rozdílu mezi příjmy a výdaji na ř. 10 (HV)	účet 501 občerstvení (1tis. Kč) účet 548 příspěvek SČMBD (9tis. Kč)	10
ř. 62	Náklady vynaložené na dosažení příjmů osvobozených dle §19 odst.1c)	Náklady (5xx) vztahující se k nájemnému od členů BD. (osvobozený příjem)	1 354

Zdroj:[vlastní zpracování]

E. Tento řádek obsahuje položky, popsané v níže uvedené tabulce

Tabulka č. 7 **Položky snižující daňový základ**

Daňový formulář MFin 5404 - vzor č. 24		BD v roce 2013	tis. Kč
ř. 110	Příjmy osvobozené od daně podle § 19 zákona, pokud jsou zahrnuty ve výsledku hospodaření nebo v rozdílu mezi příjmy a výdaji (ř. 10 - HV)	Účty k zúčtování záloh nájemného (úhrada nákladů) účet 602.3 Tržby - úhrada EON účet 648.1 Ostatní provozní výnosy - úhrada nákladů	1 461
ř. 150	Rozdíl, o který odpisy hmotného a nehmotného majetku stanovené podle § 26 až 33 zákona převyšují odpisy tohoto majetku uplatněné v účetnictví	Poměrná část daňových odpisů bytového domu k příjmům z nájemného nebytových prostor a nečlenů BD (výpočet pomocí koeficientu podlahové plochy), účetně není dům odepisován v souladu s § 56 odst. 6 vyhlášky č. 500/2002 Sb.	172

Zdroj:[vlastní zpracování]

F. Daňový základ je výsledek rozdílu 6. a 5. třídy, navýšen o položky zvyšující daňový základ a snížen o položky snižující daňový základ (ř.A – ř.B + ř.D – ř.E).

G. Výpočet výše daně (sazbou platnou v roce 2013) z daňového základu (ř. F x 19%).

H. Výsledek hospodaření po zdanění tj. čistý zisk je výsledek hospodaření k 31.12. 2013 po odečtení vypočtené daně z příjmu právnické osoby (ř. C – ř. G).

Bytové družstvo k 31.12. 2013 provedlo účetní závěrku, sestavilo výkazy dle vyhlášky č. 500/2002 Sb. (rozvahu, výkaz zisku a ztráty a přílohu), podalo přiznání k dani z příjmu právnických osob a zaplatilo vypočtenou daň.

Dalším krokem je svolání řádné členské schůze. Schůze je svolávána v období po účetní závěrce, právě k podání informací ohledně hospodaření družstva za minulý rok.

Program pravidelně obsahuje, mimo jiné, tyto body:

- a) zprávu o činnosti družstva a stavu soudního jednání (soud o pozemek),
- b) zprávu o stavu finančních prostředků,
- c) zprávu o technickém stavu objektu a plán oprav na další rok a
- d) informace o dlužnících a výši dlužných částek k poslednímu dni daného roku.

V rámci bodu a) přítomní členové družstva odsouhlasí roční závěrku bytového družstva a návrh převodu části zisku do fondu odměn. Zbylá část je převedena na účet nerozdělený zisk minulých let (účet 428).

Zároveň členové odsouhlasí vyplacení odměn členům představenstva.

Schválení účetní závěrky umožňuje splnit zákonnou povinnost uložení rozvahy, výkazu zisku a ztráty a přílohy do sbírky listin na Městský soud v Praze.

4.2 Společenství vlastníků jednotek

4.2.1 Informace o účetní jednotce Společenství pro dům č. p. 999, Praha

Společenství pro dům č. p. 999, Praha, vzniklo v roce 2007.

Je představitelem nejrozšířenější formy bydlení v novostavbách v současnosti. Jeho vznik není spojen s transformací. V tomto konkrétním případě developerská společnost postavila bytový dům a jednotlivé byty postupně odprodávala. V momentě prodeje prvních dvou bytů a jejich vkladu do katastru vzniklo toto konkrétní společenství ze zákona. (vlastníky byla developerská společnost a dva noví majitelé bytů, tj. 3 různí vlastníci v domě se 104 jednotkami).

Společenství je registrováno v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedený Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka xxxx

Rozvahovým dnem je 31.12 roku, účetním obdobím kalendářní rok a způsob zpracování je účetnictví, které je vedeno správcem na základě smlouvy. Tamtéž jsou i uschovány účetní záznamy.

Předmětem činnosti SVJ je správa, provoz a opravy společných částí domu a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.

Statutární orgán má tři členy: předsedu, místopředsedu a člena výboru.

Kontrolní komise je ustanovena, ale nevykazuje žádnou činnost.

Počet členů společenství je 104. Z celkového počtu 104 členů je 96 vlastníků jednotek fyzická osoba a 5 vlastníků je osoba právnická.

Shromáždění je pravidelně svoláváno v období měsíců dubna až května.

V domě jsou pronajímány společné prostory firmě Telefónica O2. Tyto výnosy jsou předmětem daně z příjmů fyzických (a právnických) osob, tj. jednotlivých vlastníků SVJ dle spoluvlastnického podílu, a to na základě vystaveného potvrzení správcem. Zisk není vlastníkům vyplácen a to v souladu s návrhem usnesení na převod zisku do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu.

Správou domu byl pověřen, na základě mandátní smlouvy, správce - Stavební bytové družstvo (dále jen SBD). Zabezpečuje komplexní správu domu, a to od evidence a výběru záloh (na služby a příspěvek do fondu oprav, dále jen FO), až po technickou správu, vyúčtování záloh a vedení účetnictví.

Výbor SVJ, v tomto případě, zabezpečuje pouze koordinaci mezi vlastníky a správcem. SVJ má svůj samostatný bankovní účet, ke kterému má dispoziční právo SBD, jako správcovská firma. Dispoziční právo je omezeno na konkrétní platby, konkrétním dodavatelským firmám. Ostatní platby musí vždy odsouhlasit jeden z členů výboru.

Vzhledem ke stáří domu se v nejbližší době nepočítá s většími výdaji spojenými s rekonstrukcí nebo rozsáhlejšími opravami domu.

SVJ nezaměstnává zaměstnance v hlavním pracovním poměru. Vyplácí odměny statutárnímu orgánu a vyplácí úhrady za drobné údržbářské práce formou dohod o provedení práce.

V souvislosti s NOZ pověřilo Společenství pro dům č. p. 999, Praha právní oddělení SBD kontrolou a následnou úpravou stanov. Lhůta byla stanovena tak, aby na shromáždění svolaném v příštím roce 2015, bylo možno úpravu stanov a názvu odsouhlasit.

4.2.2 Účetní a daňové povinnosti SVJ v běžném roce

Účetní a daňové povinnosti v běžném roce jsou stanoveny zákonem a byly již v teoretické části popsány. V tomto konkrétním společenství, jak již bylo zmíněno, je účetní agendou pověřena správcovská firma. Společenství pro dům č. p. 999, Praha má povinnost zabezpečit doručení dokladů a dokumentů ke správci, kontrolu a následného odsouhlasení účetní závěrky. Tu předkládá výbor shromáždění a po odsouhlasení jsou listiny uloženy do sbírky listin.

Tabulka č. 8 **Daňové povinnosti Společenství pro dům č. p. 999, Praha, v roce 2013/2014**

daň z nemovitosti	u SVJ není předmětem daně - není vlastník
	předmětem daně u jednotlivých vlastníků
daň z příjmu právnických osob	SVJ není plátcem, 2014 - §38mb b) ZDP
příjem z bankovních úroků	2013 - není předmětem daně viz §18 odst. 4 c) ZDP
	2014 - zdaňováno podle §36 odst. 9 ZDP srážkovou daní (19%)
příjem z pronájmu Telefonica O2	předmětem daně u jednotlivých vlastníků
DPH	SVJ není plátcem
Odvody z odměn a dohod o provedení práce	SVJ je plátcem zálohové a srážkové daně, sociálního a zdravotního pojištění

Zdroj:[vlastní zpracování]

Základním kamenem funkčnosti SVJ je stanovení optimálních měsíčních záloh.

Zálohu upravuje každoročně správce na základě nákladů v minulém roce a shromáždění její výši schválí usnesením. Zálohy v sobě obsahují tři části.

1. Krátkodobou zálohu na správu domu a pozemku, na které se podílí všichni členové společenství poměrně, podle velikosti svých spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách. Pouze u poplatku za správu a odměn voleným orgánům je záloha stanovena podle počtu vlastněných jednotek. Krátkodobé zálohy pokrývají následující náklady:

- pojistné domu jako celku,
- provozní náklady,
- údržba zeleně a komunikací,
- odvoz odpadu,
- úklid domu,
- provoz výtahu,
- elektrická energie ve společných prostorách,
- poplatek za vyúčtování energií,
- revize a údržba technologií,
- poplatek za správu a
- odměny voleným orgánům.

2. Krátkodobou zálohu na služby, související s užíváním jednotky (dle skutečné spotřeby v předchozím kalendářním roce navýšené o 15%, a s platností vždy od 1.7 každého roku). V tomto SVJ jde o zálohy na tyto služby:

- Záloha na studenou vodu
- Záloha na teplou vodu
- Záloha na teplo

3. Dlouhodobou zálohu, dříve fond oprav (FO), kterou tvoří částka, která je násobkem 5 Kč počtem m² odpovídajících rozloze každé jednotky. Výpočet je dle spoluvlastnického podílu na těchto jednotkách. Jedině tato část není předmětem ročního vyúčtování záloh a její zůstatek přechází vždy do dalšího kalendářního roku.

Z důvodu lepší orientace v následujícím textu a tabulkách, jako je struktura výsledkových účtů a výpočet výsledku hospodaření, je zde přiložena následující tabulka, která vysvětluje princip účtování ve Společenství pro dům č. p. 999, Praha.

Tabulka č. 9 **Princip účtování a vyúčtování záloh**

		MD	D
1.	Předpis zálohy v jeho třech částech (popsána výše)	311 AE	
	a) Krátkodobá záloha správu domu a pozemku		324.1 AE
	b) Krátkodobá záloha na služby		324.2 AE
	c) Dlouhodobá záloha na opravy		955
2.	Náklady na správu domu a pozemek	501/518/521/524/549	32x
3.	Vyúčtování záloh na správu domu	324.2 AE	649.1
4.	Náklady na služby	315 AE	321
5.	Vyúčtování záloh na služby	324.1 AE	315 AE
6.	Náklady na opravy společných prostor	511	32x
7.	Vyúčtování krytí nákladů na opravy	955	649.2
Vysvětlivky			
účet 311 AE		v členění dle jednotlivých vlastníků	
účet 324.1 AE		v členění dle jednotlivých vlastníků	
účet 324.2 AE		v členění dle jednotlivých vlastníků	
účet 315 AE		v členění dle jednotlivých služeb (teplo, voda, teplá voda)	

Zdroj:[vlastní zpracování]

Tabulka č. 10 Struktura **výsledkových účtů Společenství pro dům č. p. 999, Praha**

náklady			výnosy		
účet		tis.Kč	účet		tis.Kč
501	Spotřeba materiálu	11	644	úroky z běžného účtu	17
511	Opravy a údržba domu	435	648	Výnosy vlastníků Telefónica O2	23
518	Provozní služby	603	649.1	Vyúčtování krátkodobé zálohy	1 040
521	Mzdové náklady	288	649.2	Vyúčtování dlouhodobé zálohy	435
524.1	Mzdové náklady - ZP	19			
524.2	Mzdové náklady - SP	36			
549.1	Ostatní provozní náklady - pojistka	80			
549.2	Ostatní provozní náklady - bankovní poplatky	3			
5xx	náklady celkem	1 475	6xx	výnosy celkem	1 515

Zdroj:[vlastní zpracování]

Rozbor obsahu jednotlivých účtů (nákladových i výnosových) v roce 2013

Nákladové účty

501- Náklady na spotřebu režijního materiálu, typu kancelářských potřeb, na drobný materiál k údržbě domu jako jsou žárovky, zámky. Na tento účet patří i nedaňové náklady např. občerstvení během schůze jak výboru, tak vlastníků jednotek.

511 - Náklady na opravy a udržování společných prostor bytového domu. V roce 2013 to byla převážně parková úprava okolí domu, úprava vstupu do domu, opravy fotobuňky, oprava venkovního osvětlení, pořízení samozamykacího zámku do vstupních dveří.

518 - Náklady na služby mobilního operátora, poštovní služby, a hlavně služby správce SBD, které zahrnují veškeré provozní i technické služby.

521,524 - Mzdové náklady SVJ, které vyplácí odměny statutárnímu orgánu a formou dohod o provedení práce vyplácí odměny za drobné údržbářské práce.

549.1- Náklad na pojištění domu jako celku.

549.2 - Finanční náklady – poplatky na účtu SVJ v bance.

Náklady SVJ jsou v roce hrazeny vyúčtováním a to vyúčtováním krátkodobých nebo dlouhodobých záloh.

Výnosy

644 - Přijaté úroky z bankovního účtu SVJ (od r. 2014 bude zdaňován srážkovou daní již v bance).

648 - Výnosy Telefónica O2, jsou výnosem jednotlivých členů, ne SVJ.

649.1 - Vyúčtování nákladů krátkodobou zálohou.

649.2 - Vyúčtování nákladů dlouhodobou zálohou.

Tabulka č. 11 **Výpočet DPPO v návaznosti na strukturu výsledkových účtů**

		tis. Kč
A.	Výnosy celkem	1 515
B.	Náklady celkem	1 475
C.	VH k 31. 12. 2013 (hrubý zisk před zdaněním)	40
D.	Položky zvyšující daňový základ	1 475
	Náklady dle § 25 odst. 1 písm. i) ZDP	1 475
E.	Položky snižující daňový základ	1 475
	Příjem - úroky - nejsou předmětem daně dle §18 odst. 4 písm. c) – není předmětem daně SVJ	17
	Příjem - Telefónica O2 - není předmětem daně SVJ	23
	Příspěvky vlastníků na úhradu dle §18 odst. 4 písm. a)	1 475
F.	Daňový základ (ř. A – ř. B + ř. D – ř. E)	0
G.	Daň 19%	0
H.	VH po zdanění (čistý zisk)	0

Zdroj:[vlastní zpracování]

Vysvětlivky:

Tabulka č. 11, ř. D. - náklady dle § 25 odst. 1 písm. i) ZDP jsou náklady, které jsou vynaložené na příjmy, od daně osvobozené. V případě SVJ na příjmy ve formě vybraných záloh. Náklady SVJ v celé výši byly vynaloženy na výše uvedené příjmy, proto jsou evidovány mezi položkami zvyšující daňový základ.

Vzhledem k výsledku výpočtu daně z příjmu právnických osob nemá Společenství pro dům č. p. 999, Praha v roce 2013 povinnost podat daňové přiznání ani se zaregistrovat k dani.

V roce 2014 dochází ke změnám v daňových předpisech. Dopad na společenství vlastníků je pouze na úrovni nižšího příjmu z úroků (úrok je zdaněn již bankou).

Obrázek č. 2 Rozvaha Společenství pro dům č. p. 999, Praha

Rozvaha podle Přílohy č. 1
vyhlášky č. 504/2002 Sb.

ROZVAHA ve zjednodušeném rozsahu (v celých tisících Kč) ke dni 31.12.2013

Název, sídlo a právní
forma účetní jednotky

Společenství pro dům č.p. 999,
Praha

IČ
XXXXXX

AKTIVA		číslo řádku	Stav k prvnímu dni účetního období	Stav k poslednímu dni
a.		b	1	2
A.	Dlouhodobý majetek celkem	1	0	0
I.	Dlouhodobý nehmotný majetek celkem	2	0	0
II.	Dlouhodobý hmotný majetek celkem	3	0	0
III.	Dlouhodobý finanční majetek celkem	4	0	0
IV.	Oprávy k dlouhodobému majetku celkem	5	0	0
B.	Krátkodobý majetek celkem	6	5 628	6 041
I.	Zásoby celkem	7	0	0
II.	Pohledávky celkem	8	3 226	3 667
III.	Krátkodobý finanční majetek celkem	9	2 402	2 374
IV.	Jiná aktiva celkem	10	0	0
Aktiva celkem		11	5 628	6 041
PASIVA		číslo řádku	Stav k prvnímu dni účetního období	Stav k poslednímu dni
a		b	3	4
A.	Vlastní zdroje celkem	12	80	40
I.	Jmění celkem	13	0	0
II.	Výsledek hospodaření celkem	14	80	40
B.	Cizí zdroje celkem	15	5 548	6 001
I.	Rezervy celkem	16	0	0
II.	Dlouhodobé závazky celkem	17	1 833	2 091
III.	Krátkodobé závazky celkem	18	3 715	3 910
IV.	Jiná pasiva celkem	19	0	0
Pasiva celkem		21	5 628	6 041

Sestaveno dne: 20.3.2013

Právní forma účetní jednotky: Společenství vlastníků jednotek

Předmět podnikání účetní jednotky: Správa, provoz a opravy společných částí domu

Podpisový záznam: _____

Rozvaha se sestavuje podle pravidel vyhlášky č. 504/2002 Sb.

Rozvahy jednotlivých společenství vlastníků jednotek se od sebe liší.

Společenství pro dům č. p. 999, Praha sestavuje rozvahu ve výše uvedené podobě.

Má jednoduchou strukturu, první sloupec je k 1. 1. a druhý sloupec k 31.12. roku.

Na straně aktiv jsou vzhledem ke statusu SVJ pouze oběžná aktiva, a to v podobě **krátkodobých pohledávek** (účet 311, 314 a 315) a v podobě **krátkodobého finančního majetku** (účet 211 a 221)

Účet 311 – Předpisy a úhrada záloh – neuhrazené zálohy vlastníků k 31. 12. 2013.

Účet 314 – Provozní zálohy elektřina.

Účet 315 – Pohledávky za vlastníky jednotek z výdajů uhrazených v roce 2013, vyúčtování bude provedeno v roce 2014.

Účet 211 – Pokladna.

Účet 221 – Bankovní účet SVJ.

Strana pasiv (pravidlo AKTIVA=PASIVA) zobrazuje zcela jasně status SVJ, jako správce cizího majetku. Hlavní položkou jsou cizí zdroje, složené z dlouhodobých a krátkodobých závazků, časového rozlišení a položky výsledku hospodaření. O položce **výsledek hospodaření** bude rozhodnuto na každoročním shromáždění vlastníků (jako nejvyššího orgánu SVJ) a pravděpodobně, jako v minulých letech bude výsledek hospodaření roku 2013 převeden jako mimořádný příděl do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu objektu.

Položka **dlouhodobé závazky** představuje účet 955, jako dlouhodobě přijaté zálohy na opravy.

Položka **krátkodobé závazky** účty 321, 324, 331, 336, 342 i účty časového rozlišení 383 a 389.

Účet 321 představuje závazky vůči dodavatelům. Na účtu 324 jsou krátkodobé zálohy vlastníků jednotek, hrazené k vyúčtování služeb v roce 2013, vyúčtování bude provedeno v roce 2014. Účty 331 (zaměstnanci), 336 (závazky k institucím sociálního zabezpečení a veřejného zdravotního pojištění) a 342 (ostatní přímé daně) se vztahují k vypláceným odměnám statutárnímu orgánu.

Účty časového rozlišení, účet 383 (výdaje příštích období) a účet 389 (dohadný účet pasivní) – zúčtovávají náklady do správného účetního období (vodné a stočné, telefonní poplatky a náklady na elektřinu) .

Posledním a závěrečným krokem roční účetní závěrky je její schválení.

Na shromáždění vlastníků jednotek Společenství pro dům č. p. 999, Praha, které bude svolané během měsíce června 2014, budou vlastníci mimo jiné schvalovat usnesení, kterým:

1. schválí (či neschválí) účetní závěrku za rok 2013,
2. schválí (či neschválí) způsob vypořádání výsledku hospodaření za rok 2013 následujícím způsobem:
 - a) Zisk z úroků z běžného účtu SVJ ve výši Kč 16 758,92 převést jako mimořádný příděl do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu objektu.
 - b) Výnosy z pronájmu Telefónica O2 se výši Kč 22 144, které byly předmětem daně z příjmů jednotlivých vlastníků za rok 2013, převést jako mimořádný příděl do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu objektu.

Po schválení usnesení bude tato roční účetní závěrka za rok 2013 (rozvaha, výsledovka a příloha) uložena do sbírky listin rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedený Městským soudem v Praze.

4.3 Doporučení pro transformaci Bytového družstva ABC

4.3.1 Výhody a nevýhody formy družstevního bydlení.

Impulz k převodu bytu do osobního vlastnictví vychází od člena družstva jako jednotlivce.

V této části jsou porovnávány důvody, které hrají hlavní roli v rozhodování, zda iniciovat převody v družstvu směřující ke vzniku SVJ anebo se nechat argumenty přesvědčit o tom tyto kroky nečinit.

Družstvo, představené v této práci, funguje již dlouhou dobu. Generuje prostředky na poměrně rozsáhlou modernizaci domu a to bez potřeby zadlužování. Předsednictvo je již delší čas stabilní a vykonává svou činnost ke spokojenosti členů. Dům je celý splacen a jediným problémem je vleklý soudní spor o pozemek pod bytovým domem.

Argumenty ve prospěch družstevního bydlení

- Vyřešení převodu družstevního podílu, při změně bydliště nebo při řešení finančních problémů je časově příznivější. Převod není vázán na souhlas ostatních členů družstva. Po sepsání smlouvy o převodu družstevního podílu stačí odeslat tyto dokumenty představenstvu. Prodej bytu v osobním vlastnictví je časově náročnější z důvodu změn na katastru nemovitostí
- Převod družstevního podílu nepodléhá dani, prodej bytu v osobním vlastnictví podléhá dani z převodu nemovitosti. Řešení daně z příjmu závisí na době vlastnictví družstevního podílu nebo bydliště v bytě v osobním vlastnictví.
- Družstevní bydlení je i o tom, že mohu požadovat řešení problémů po jiných. Nemusím je řešit sám. Od oprav, daně z nemovitosti, daně z příjmu, řešení problémových situací uvnitř domu. Bytové družstvo má zavedenější systém řešení.

Argumenty v neprospěch družstevního bydlení, ve prospěch převodu do osobního vlastnictví

- Družstevního podíl (nově je jeho součástí i nájem bytu) má nižší finanční ohodnocení vůči bytu v osobním vlastnictví.

- Ztráta možnosti bydlet. Existuje možnost exekuce družstevního majetku, při špatném hospodaření bytového družstva. Ale každý člen družstva má možnost nahlížet do účetnictví. Při dlouhodobém členství v družstvu, lze předpokládat, osobní znalost situace v bytovém družstvu.
- Byt jako investice. Požadavek volně disponovat svým majetkem.
- Příjmy z pronájmu nebytových prostor jsou bytových družstvem zahrnovány do základu daně a následně řádně zdaněny. Za situace, kdy vlastní tyto prostory jednotliví vlastníci a tento příjem je převáděn do dlouhodobých záloh, je převáděn v celé výši. Předmětem daně jsou tyto příjmy u jednotlivých vlastníků a to i přesto, že jim tyto částky nejsou vyplaceny.

Argument stojící mimo

Pravidelné platby jsou jak v bytovém družstvu, tak i ve společenství vlastníků nastaveny na úroveň nákladů. Lze předpokládat, že převodem bytu do osobního vlastnictví, se výše pravidelných plateb (za stejně nastavených podmínek) nezmění.

Je-li možné učinit z těchto pár bodů jednoduchý závěr, je následující.

*„Chci-li pouze bydlet, o nic se nestarat, je družstevní bydlení, zvláště v takto velkých družstvech **výhodné**.“³¹*

Opakem je člověk, chápající byt jako osobní investici. Ten vyžaduje možnost se svým majetkem volně nakládat. Mít možnost pronájmu, prodeje nebo zástavy.

Zastánci těchto dvou názorových proudů se budou muset v případě transformace domluvit.

³¹ TARABA, Milan. *Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů*. 3. Praha: Grada, 2006. 276 s. ISBN 80-247-0480-3.

4.3.2 Možnosti transformace bytového družstva ABC a vzniku SVJ

Závěrečná část bakalářské práce formuluje možný vývoj situace Bytového družstva ABC ohledně převodů bytů do osobního vlastnictví. Proces transformace v tomto konkrétním bytovém družstvu nemá přesný časový harmonogram.

Bytové družstvo ABC je bytovým družstvem vzniklým po 1. 1. 1992, tj. nemá zákonem stanovenou povinnost a ani ve stanovách si neurčilo lhůtu pro povinný převod do osobního vlastnictví. V jeho případě je možné k transformaci dojít pouze usnesením členské schůze. Usnesení členské schůze je možné pouze po předchozím písemném souhlasu minimálně nadpoloviční většiny členů.

Minimální počet nadpoloviční většiny členů u tohoto konkrétního družstva je 86 členů. Zjednodušeně je možné říci, že počátek transformace v Bytovém družstvu ABC začíná u 86 členů družstva.

Z různých důvodů (např. plán modernizace bytového domu na více let dopředu) je pro představenstvo družstva důležitá informace o odhadu vývoje situace uvnitř bytového družstva. Z tohoto důvodu provedlo bytové družstvo níže uvedenou anketu. Bytové družstvo ABC provedlo anketu o názorech členů na převod jejich nájemních bytů do osobního vlastnictví v roce 2013, během členské schůze.

Otázka zněla: **Uvažujete o převodu svého bytu do osobního vlastnictví?**

Odpovědi, které byly možné:

- a) Ano
- b) Zatím ne, v budoucnu možná
- c) Ne, neuvažuji

Tabulka č. 12 **Výsledky ankety Bytového družstva ABC, 2013**

32. členská schůze BD	Počet hlasů	v %	Přepočet na všechny členy
celkový počet členů BD	170	100%	170
členské schůze se zúčastnilo	94	55%	x
hlasovací lístek odevzdalo	90	53%	x
odpověď a) Ano	40	44%	76
odpověď b) Zatím ne	22	24%	42
odpověď c) Ne	28	31%	53

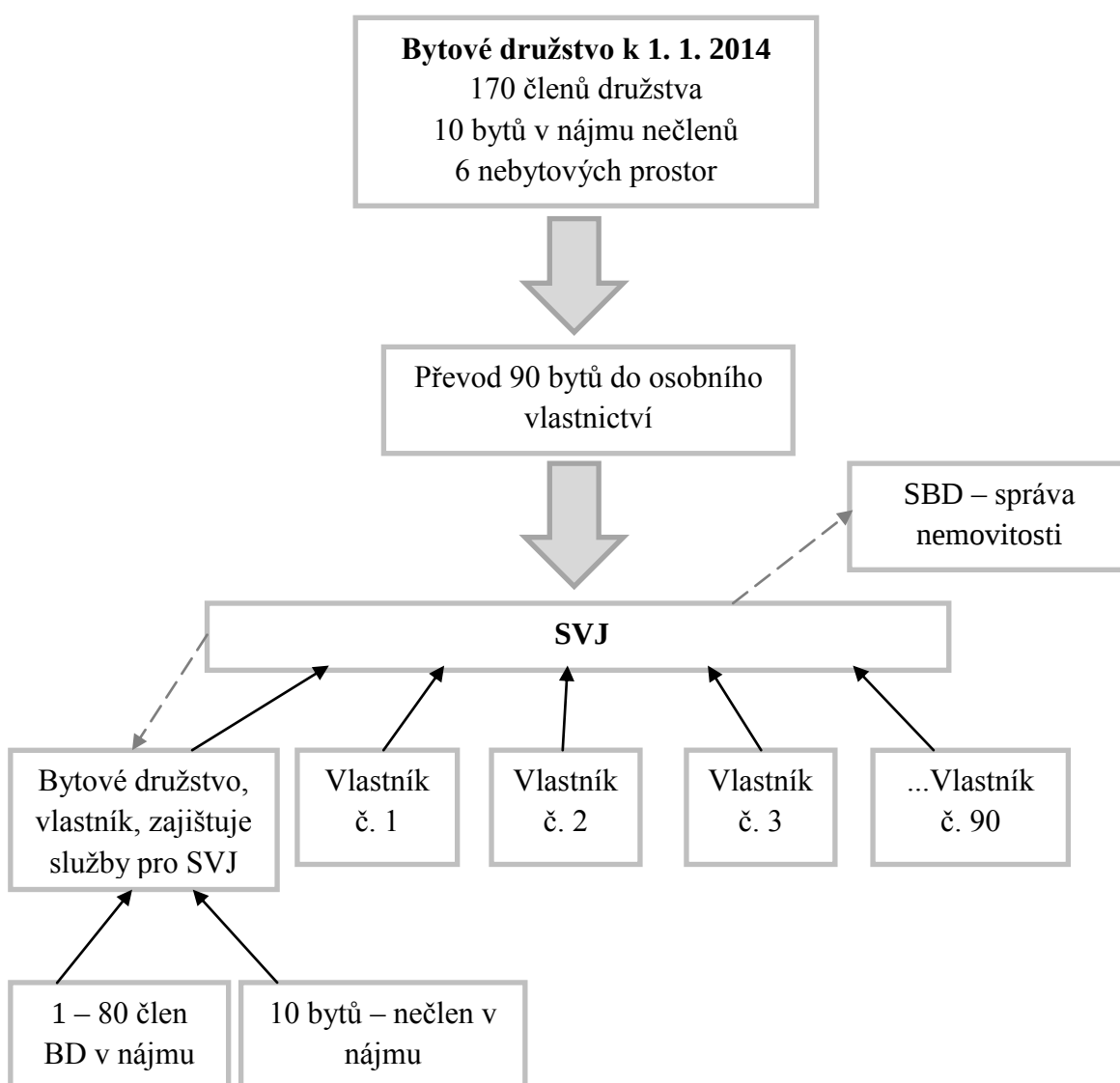
Zdroj:[vlastní zpracování na základě údajů bytového družstva ABC]

Z výsledků uvedené ankety lze vyvodit zcela zásadní závěr. Pokud dojde v Bytovém družstvu ABC k převodům bytů do osobního vlastnictví, nepůjde o 100% převod všech bytů, minimálně v její I. etapě.

Zde je nutné upozornit a vyvrátit poměrně častý mylný názor, že byty členů, kteří nemají zájem o převod do osobního vlastnictví, mohou být převedeny do osobního vlastnictví někoho jiného. To není možné. Ochrana člena - nájemce družstevního bytu, za podmínky že jde o fyzickou osobu, je proti převodu bytu tzv. absolutní.

Proces převodů pouze části bytového domu není ideální a nelze ho doporučit. Přesto je možný. Na následujícím obrázku je zobrazena struktura po takovém převedení pouze části bytového fondu.

Obrázek č. 3 **Model transformace - I. etapa**



Komentář k obrázku, který na příkladu ukazuje možné vazby uspořádání po převodu části bytových jednotek Bytového družstva ABC do osobního vlastnictví.

SVJ – správce domu:

- Vybírá zálohy (příspěvky) na zajištění správy domu a pozemku, služeb a příspěvek do fondu oprav v poměru podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu (platby ve prospěch SVJ od jednotlivých vlastníků).
- Vybírá nájem z nebytových prostor, který je příjmem jednotlivých vlastníků. Nájemník uzavře smlouvu s SBD, SVJ nemůže uzavřít nájemní smlouvu, není vlastníkem.
- Platí SBD za výkon správy pro SVJ (forma mandátní smlouvy).
- Platí BD za provedené úkony na základě smluvního zajištění.

BD – vlastník podílu v SVJ:

- Vybírá nájem od svých bydlících členů i nečlenů.
- Hradí SVJ zálohy (příspěvky) podle velikosti svého podílu.
- Dostává zapláceno od SVJ za provedené úkony pro SVJ.
- Zdaňuje příjem z nájmu z nebytových prostor, resp. část příjmů odpovídající podílu BD v SVJ.

Jednotliví vlastníci bytů :

- Hradí SVJ zálohy (příspěvky) podle velikosti svého podílu.
- Nakládají s příjmy dle zákona o dani z příjmu.

Návrh řešení

Předpoklady pro ideální řešení transformace Bytového družstva ABC

- Soudní spor je ukončen ve prospěch bytového družstva a bude bezplatně převeden do majetku bytového družstva.
- 10 bytů v nájmech nečlenů bude převedeno formou prodeje (souhlas členské schůze).
- Členové družstva (100%) požádají o převedení bytu do osobního vlastnictví.

Výsledkem tohoto ideálního řešení je změna formy vlastnictví a členové společenství vlastníků získají „za družstevní podíl“:

- Byt v osobním vlastnictví ve vyšší hodnotě, než byla hodnota původního družstevního podílu.
- Byt v bytovém domě, po celkové rekonstrukci. S předpokladem minimálních dalších výdajů.
- Podíl části nebytových prostor, které generují zisk. Za předpokladu jeho převedení do dlouhodobých záloh SVJ, v porovnání se situací v bytovém družstvu, se převádí příjem v celé své výši. Bytové družstvo jako vlastník musí tyto příjmy zahrnout do základu k dani. V SVJ tyto příjmy jsou zdaňovány samotnými vlastníky a to i v případě, že tyto příjmy vlastníci neobdrží a souhlasí s výše uvedeným převedením do dlouhodobých záloh.
- Měsíční příspěvek ve výši podobné nájemnému (pravděpodobně).
- Osobnosti původního bytového družstva, které mají znalosti, zkušenosti a ochotu pracovat v orgánech správce, společenství vlastníků. Takových bývá v každém bytovém domě omezené množství.

5 Závěr

Hlavním cílem práce bylo analyzovat pravidla pro správu bytových družstev, společenství vlastníků jednotek a jejich transformaci v České republice a na základě teoretických poznatků tato pravidla aplikovat na příkladech z praxe a vymezit základní rozdíly.

Rekodifikace soukromého práva v roce 2014 sebou přinesla velké změny pro pravidla fungování obou vlastnických forem bydlení v České republice. Nová pravidla jsou prozatím na začátku existenční zkoušky v běžném životě, v platnosti jsou ještě krátkou dobu. Z těchto důvodů je obtížné odhadnout, kam se posune fungování bytových družstev a společenství vlastníků.

V teoretické části jsou popsány základní informace o vzniku, existenci i zániku jak bytového družstva, tak i společenství vlastníků. Další část je popisem účetních a daňových povinností, zákonů a vyhlášek, kterým se oba typy právnických osob musí řídit. Vše je popsáno s důrazem na změny.

Závěr teoretické části vymezuje základní rozdíly mezi právní formou typu bytové družstvo a formou společenství vlastníků. Na tomto místě jsou definována i základní pravidla a předpoklady transformace. Z důvodu obšírnosti tématu, možností variant a postupů, jsou zde předloženy základní podstatné informace.

V praktické části jsou použita data konkrétních dvou účetních jednotek. Bytového družstva ABC a Společenství pro dům č. p. 999, Praha. Nepřály si v této práci být jmenovány. Obě účetní jednotky fungují standardním způsobem, nemají problém s personálním obsazením svých statutárních orgánů ani s účastí členů na členské schůzi či shromáždění vlastníků v usnášeníschopném počtu. Výše nezaplaceného nájemného nijak neomezuje chod bytového družstva a ani ve společenství vlastníků tomu není jinak. Záměrem bylo, představit v bakalářské práci dvě účetní jednotky, které fungují podobným způsobem. Srovnání není ovlivňováno špatnou prací členů, předsedů či vysokým počtem neplatičů v jedné z forem.

Závěrem práce je možné konstatovat, že pokud budou mít členové Bytového družstva ABC zájem o převod bytů do osobního vlastnictví, lze ho za určitých podmínek doporučit.

Bytové družstvo ABC vlastní bytový dům v Praze (dobrá lokalita) a jeho hodnota je celá splacená. Bytový dům je udržovaný a po nákladné rekonstrukci v nedávné době. Nepředpokládají se další nutné výdaje. Z těchto informací je možné dovodit velmi silný argument zájemců o převod bytů do osobního vlastnictví. Člen družstva bezplatným převodem (družstevního podílu) získá byt, jehož hodnota je mnohem vyšší než ta původní (družstevního podílu).

Pro úspěšnou transformaci je nutné splnit několik podmínek. Podmínka ukončeného soudního sporu o pozemek a jeho převedení do majetku bytového družstva je podmínka základní. Do té doby nelze vůbec doporučit zahájení činností spojené s transformací.

Počet členů, kteří v současné době iniciují proces transformace, je pro jeho zahájení málo. Doporučením by bylo, najít vhodného iniciátora, který by celý proces rozběhl. V ideálním případě by dohodl transformaci 100% družstevních bytů, včetně nebytových prostor. Jelikož družstvo vlastní v současné době 10 bytů, které pronajímá nečlenům družstva, je nutné navrhnout řešení ohledně těchto bytů. Do doby vyřešení bude vlastníkem bytové družstvo a nemůže dojít ke zrušení družstva a jeho vypořádání.

Možností v daném družstvu je i tzv. polovičatá transformace, kdy pouze část členů družstva (v počtu stanoveném stanovami) převede svou část majetku do osobního vlastnictví. Tato varianta sebou přináší některé problémy. Je třeba zajistit spolupráci dvou právních subjektů, existujících vedle sebe v jednom bytovém domě.

Poslední možná varianta nastane v okamžiku, kdy většina členů vyhodnotí stávající způsob bydlení jako vysoce komfortní a neshledá důvod ke změně. Je fakt, že Bytové družstvo ABC v současné podobě je schopno ho zajistit.

6 Seznam použitých zdrojů

ODBORNÉ PUBLIKACE:

- ADAMÍK, Petr; PILÁTOVÁ Jana; RICHTER Jaroslav; TARANTA Petr. *Likvidace obchodních společností*. 4. Olomouc: ANAG, 2010. 231 s. ISBN 978-80-7263-597-9.
- ČÁP, Jiří. *Vlastnictví bytů, správa domu a rozhodování ve společenství vlastníků - 134 otázek & odpovědí z praxe*. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011. 232 s. ISBN 978-80-7357-669-1.
- DUREC, Martin; NEPLECHOVÁ, Marta. *Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků jednotek od A do Z*. 1. Olomouc: ANAG, 2011. 400 s. ISBN 978-80-7263-686-0.
- DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. 1. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009. 356 s. ISBN 978-80-7400-127-7.
- HARÁKOVÁ, Lenka. *Bytová družstva: zvláštnosti při uplatňování daně z příjmů právnických osob a daně z přidané hodnoty v bytových družstvech*. Praha: Linde, 2009. 97 s. ISBN 978-80-86131-86-3
- HELEŠIC, František. *Společenství vlastníků byt: právní úprava bydlení, vzor stanov společenství a dalších písemností vlastníků bytů*. 1. Praha: VIP Books, 2007. 253 s. ISBN 978-80-87134-20-7
- KLAINOVÁ, Naděžda. *Společenství vlastníků jednotek*. 1. Praha: BILANCE, spol. s r.o., 2004. 151 s. ISBN 80-86371-45-X.
- TARABA, Milan. *Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů*. 3. Praha: Grada, 2006. 276 s. ISBN 80-247-0480-3

ODBORNÁ PERIODIKA

- KOČOVÁ, Miroslava. Bytové družstvo a společenství vlastníků. *Účetnictví v praxi*. 2006, roč.10, č. 5, s. 27-33.

LEGISLATIVA:

- ČESKO. Zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění pozdějších právních předpisů.
- ČESKO. Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, k 1. 1. 2014 zrušen.
- ČESKO. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- ČESKO. Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech v platném znění.
- ČESKO. Zákon č. 67/2013 Sb., který se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění.
- ČESKO. Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších právních předpisů.
- ČESKO. Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších právních předpisů.
- ČESKO. Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších právních předpisů.
- ČESKO. Zákonné opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů.
- ČESKO. Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, k 1. 1. 2014 zrušen.
- Vyhláška č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví.
- Vyhláška č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, pokud účtují v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

ELEKTRONICKÉ ZDROJE

- Kondominium – Mehrparteienhaus – Verbraucherzentrale Südtirol. ©2003 [online]. ©2003 [cit. 2014-04-22]. Dostupné z www.consumer.r.bz.it/17v26253d1638.html
- Info KDP DPH 2014 [online]. ©2000 [cit. 2014-04-20]. Dostupné z: www.kr-olomoucky.cz/clanky/dokumenty/161/info-kdp-dph-2014.doc

SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1 Základní rozdíly BD a SVJ

Tabulka č. 2 Stav členů bytového družstva ABC k 31. 12. 2013

Tabulka č. 3 Majetek družstva a zdroj jeho krytí

Tabulka č. 4 Struktura výsledkových účtů BD ABC v roce 2013

Tabulka č. 5 Výpočet DPPO v návaznosti na strukturu výsledkových účtů

Tabulka č. 6 Položky zvyšující daňový základ

Tabulka č. 7 Položky snižující daňový základ

Tabulka č. 8 Daňové povinnosti Společenství pro dům č. p. 999, Praha v roce 2013/2014

Tabulka č. 9 Princip účtování a vyúčtování záloh

Tabulka č. 10 Struktura výsledkových účtů Společenství pro dům č. p. 999, Praha

Tabulka č. 11 Výpočet DPPO v návaznosti na strukturu výsledkových účtů

Tabulka č. 12 Výsledky ankety Bytového družstva ABC, 2013

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek č. 1 Rozvaha bytového družstva ABC

Obrázek č. 2 Rozvaha Společenství pro dům č. p. 999, Praha

Obrázek č. 3 Model transformace - I. etapa

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

AE - Analytická evidence

BD - Bytové družstvo

DPPO - Daň z příjmu právnické osoby

EON - Ekonomicky oprávněné náklady

MFin - Ministerstvo financí

NOZ - Nový občanský zákoník

SČMBD - Svaz českomoravských bytových družstev

SP - Sociální pojištění

SVJ - Společenství vlastníků jednotek

ZDP - Zákon o dani z příjmu

ZOK - Zákon o obchodních korporacích

ZP - Zdravotní pojištění

ZÚ - Zákon o účetnictví