

**Mendelova univerzita v Brně
Provozně ekonomická fakulta**

Účetní a daňová problematika společenství vlastníků bytových jednotek

Bakalářská práce

Vedoucí práce:

doc. Ing. Patrik Svoboda, Ph.D.

Kristýna Kalusová

Brno 2017

Poděkování

Ráda bych poděkovala vedoucímu práce doc. Ing. Patriku Svobodovi, Ph.D. za cenné rady a připomínky, které jsem využila při zpracování mé bakalářské práce. Dále bych chtěla poděkovat účetní společnosti vlastníků jednotek Lucii Kalusové za poskytnutí všech potřebných materiálů a informací, které mi při vypracování práce pomohli.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto práci: **Účetní a daňová problematika společenství vlastníků bytových jednotek** vypracovala samostatně a veškeré použité prameny a informace jsou uvedeny v seznamu použité literatury. Souhlasím, aby moje práce byla zveřejněna v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s platnou *Směrnicí o zveřejňování vysokoškolských závěrečných prací*.

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

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

V Brně dne 22. května 2017

Abstract

Kalusová K. Accounting and tax issues of homeowner's association. Bachelor thesis. Brno: Mendel university in Brno, 2017.

The bachelor thesis deals with issues of homeowner's association. The theoretical part defines basic legal definition, accounting and tax issues of homeowner's association based on the scientific literature. The empirical part deals with selected accounting and tax problems that often occur in the association. It also deals with adaptation of the statutes to the new Civil Code. In the summary, appropriate recommendations for homeowner's association how to solve the problems.

Keywords

Homeowner's associations, accounting, taxes, statutes, specifics, the new Civil Code, adaption.

Abstrakt

Kalusová K. Účetní a daňová problematika společenství vlastníků jednotek. Bakalářská práce. Brno: Mendelova univerzita v Brně 2017.

Bakalářská práce se zabývá aktuální problematikou společenství vlastníků bytových jednotek. V teoretické části je na základě odborné literatury definováno základní právní vymezení společenství vlastníků a účetní a daňová problematika těchto subjektů. Vlastní práce se zabývá vybranými účetními a daňovými problémy, které se ve společenství vlastníků nejčastěji vyskytují. Řeší také přizpůsobení stanov novému občanskému zákoníku, které společenství musela podstoupit. Závěrem jsou definována vhodná doporučení pro společenství, jak by se s vybranými problémy měla vypořádat.

Klíčová slova

Společenství vlastníků jednotek, účetnictví, daně, stanovy, specifika, nový občanský zákoník, přizpůsobení.

Obsah

1	Úvod a cíl práce	10
1.1	Úvod	10
1.2	Cíl práce	10
2	Metodika	11
3	Právní úprava společenství vlastníků jednotek	12
3.1	Založení společenství vlastníků jednotek.....	13
3.2	Vznik společenství vlastníků jednotek.....	14
3.2.1	Zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek:.....	15
3.3	Orgány společenství vlastníků jednotek.....	17
3.4	Stanovy společenství vlastníků jednotek	18
3.5	Zrušení a zánik SVJ	19
4	Účetní problematika společenství vlastníků jednotek	20
4.1	Účtová třída 5 - náklady	21
4.2	Účtová třída 6 - Výnosy.....	23
4.2.1	Příspěvek na náklady vlastní správní činnosti.....	24
4.2.2	Příjmy vlastníků jednotek	25
4.2.3	Vyúčtování nákladů na vlastní správní činnost	25
4.3	Výsledek hospodaření.....	26
4.4	Majetek společenství vlastníků jednotek.....	26
4.4.1	Pořízení drobného dlouhodobého majetku.....	27
4.4.2	Pořízení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	27
4.5	Technické zhodnocení společných částí domu	29
4.6	Uzávěrkové účetní operace na konci roku	30
5	Daňová problematika společenství vlastníků jednotek	32
5.1	Daň z příjmů právnických osob.....	32
5.2	Daň z příjmů fyzických osob.....	36
5.3	Daň z přidané hodnoty.....	38
5.4	Daň z nemovitých věcí a daň z nabytí nemovitých věcí.....	38
5.5	Silniční daň.....	38

6	Vlastní práce	40
6.1	Účetní a daňové problémy společenství vlastníků jednotek.....	40
6.1.1	Koexistence SVJ a bytového družstva	40
6.1.2	Náklady na služby a správu domu a vyúčtování záloh.....	42
6.1.3	Financování společenství vlastníků jednotek.....	45
6.1.4	Odměňování členů orgánů	48
6.1.5	Zveřejňování účetní závěrky společenstvím vlastníků	51
6.1.6	Shrnutí vybraných problémů a návrh na jejich řešení.....	53
6.2	Přizpůsobení stanov podle nového občanského zákoníku.....	55
6.2.1	Název společenství vlastníků jednotek	56
6.2.2	Určení sídla společenství vlastníků	57
6.2.3	Práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování	58
6.2.4	Určení prvních členů statutárního orgánu.....	59
6.2.5	Orgány společenství vlastníků.....	59
6.2.6	Pravidla pro správu domu a pozemku a užívaných společných částí	61
6.2.7	Pravidla pro tvorbu rozpočtu SVJ, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.....	62
7	Diskuse	64
8	Závěr	67
9	Literatura	68
A.	Vzorový účtový rozvrh	72
B.	Vzorové stanovy společenství vlastníků	74

Seznam tabulek

Tab. 1	Příklady účtování nákladů.....	23
Tab. 2	Příklady účtování výnosů	24
Tab. 3	Účtování předepsaných záloh.....	25
Tab. 4	Účtování závazků vůči jednotlivým vlastníkům	25
Tab. 5	Účtování výsledku hospodaření.....	26
Tab. 6	Účtování pořízení drobného dlouhodobého majetku.....	27
Tab. 7	Účtování pořízení dlouhodobého majetku	29
Tab. 8	Účtování technického zhodnocení – využití vlastních zdrojů	30
Tab. 9	Účtování technického zhodnocení – využití úvěru.....	30
Tab. 10	Přehledné shrnutí všech příjmů.....	34
Tab. 11	Výpočet daňové povinnosti 1	35
Tab. 12	Výpočet daňové povinnosti 2	36
Tab. 13	Účtování nákladů na služby a správní činnost.....	44
Tab. 14	Účtování dlouhodobé zálohy	46
Tab. 15	Účtování čerpání úvěru na rekonstrukci	47
Tab. 16	Účtování dotace na úroky z úvěru	47
Tab. 17	Vrácení dotace na úroky.....	47
Tab. 18	Účtování mzdy prostřednictvím odměny o provedení práce	48
Tab. 19	Účtování odměňování prostřednictvím funkcionářských odměn	50

Seznam grafů

Graf. 1	Způsob odměňování členů orgánů Zdroj: svj-portal.cz, 2015.....	50
Graf. 2	Zveřejňování účetní závěrky Zdroj: svj-portal.cz, 2015.	52
Graf. 3	Zveřejnění účetní závěrky za rok 2014.....	53
Graf. 4	Zveřejnění účetní závěrky za rok 2015.....	53

Seznam zkratek

BÚ	Bankovní účet
D	DAL
DPH	Daň z přidané hodnoty
FO	Fond oprav
MD	MÁ DÁTI
N	Náklady
NOZ	Nový občanský zákoník
OSSZ	Okresní správa sociálního zabezpečení
SP	Sociální pojištění
SVJ	Společenství vlastníků jednotek
TÚ	Termínovaný účet
V	Výnosy
VH	Výsledek hospodaření
ZD	Základ daně
ZDP	Zákon o dani z příjmu
ZP	Zdravotní pojištění

1 Úvod a cíl práce

1.1 Úvod

V dnešní době je problematika společenství vlastníků jednotek velmi rozšířená. Vznikající počet společenství vlastníků jednotek stále roste. V České republice je v současnosti zapsáno téměř šedesát tisíc společenství. Po novelizaci právní úpravy bytového spoluvlastnictví v minulosti volala jak laická, tak odborná veřejnost. V novém občanském zákoníku se tato úprava dočkala několika významných změn. Některé z nich jsou pro společenství problematické, ale většina ustanovení se zlepšila oproti předešlé právní úpravě. Ovšem stále v této oblasti existuje několik nevyřešených otázek, o kterých je vedena spousta diskuzí. V problematice společenství vlastníků se vyzná vážně jen málokdo, proto si již v dnešní době SVJ většinou najímají na správu domu a pozemku odborníka, který se na danou problematiku specializuje. Spousta společenství si dříve zabezpečovala správu sama a málokdy se mezi vlastníky našel člověk, který dané problematice opravdu rozuměl, obzvláště vedení účetnictví a zdaňování SVJ. To je velmi specifická oblast, se kterou si kolikrát neví rady ani zkušená účetní, pokud se přímo této problematice nevěnuje. Komplikace statutárním orgánům ve společenství způsobuje také nezáměr vlastníků vykonávat své práva a povinnosti. Proto se často stává, že shromáždění bývá neusnášeníschopné, a tedy téměř na ničem se vlastníci neshodnou. Tato práce tedy řeší velmi aktuální problematiku, která se za poslední roky několikrát změnila. Zabývá se vybranými problémy, se kterými se společenství nejčastěji setkávají a navrhuje vhodná řešení. Součástí je také přizpůsobení stanov novému občanského zákoníku, které musela společenství vlastníků podstoupit.

1.2 Cíl práce

Cílem práce je zhodnocení a nalezení optimálních řešení vybraných problémů, se kterými se společenství vlastníků bytových jednotek při hospodaření nejčastěji setkávají na základě souboru několika desítek tuzemských společenství. Součástí práce bude rovněž vyhodnocení, jak se analyzovaná společenství vypořádala s potřebou změn v souvislosti s příslušnými ustanoveními nového občanského zákoníku a návrh příslušných doporučení.

2 Metodika

Bakalářská práce bude rozdělena na teoretickou a praktickou část. Teoretická část bude zpracována na základě prostudované odborné literatury, která se bude skládat především z tištěných publikací a věrohodných internetových zdrojů. Po načerpání dostatečných znalostí, definuji na základě metody deskripce základní právní vymezení společenství vlastníků jednotek včetně založení, vzniku, orgánů, stanov a zániku SVJ. Další kapitolou bude účetní problematika SVJ, kde shrnu a na základě analýzy nejčastější účetní případy, které se v těchto subjektech vyskytují a způsob uzavírání účetnictví na konci roku. Poslední částí bude daňová problematika, rozdělená do podkapitol zabývajících se každou daní zvlášť.

Praktická část se bude zabývat vybranými problémy, které se v SVJ nejčastěji vyskytují. Tuto část budu pravidelně konzultovat s účetní vybraných společenství, abych zjistila, jaké účetní metody používají. Na základě analýzy vybraných problémů budou stanovena pro soubor společenství vhodná doporučení, jak hospodaření SVJ zlepšit. Ve druhé polovině praktické části se budu zabývat přizpůsobením stanov nového občanského zákoníku a prostřednictvím metody komparace shrnu, zda konkrétní změna usnadnila chod společenství či naopak. Změny budou přehledně rozděleny do jednotlivých podkapitol, kde bude každá představena a následně zhodnocena, jaké má na SVJ dopady. Pro porovnání budu mít k dispozici nové stanovy společenství, které jsou již schváleny a stanovy, které společenství měla před přizpůsobením nového občanského zákoníku. Veškeré materiály a informace pro vlastní práci budu získávat přímo od účetní společenství vlastníků jednotek a budu s ní danou problematiku konzultovat. Práce bude vhodně rozdělena do jednotlivých kapitol a podkapitol, aby byla přehledná. Účetní a daňové případy budou přehledně zaznamenány do tabulek.

Výsledky mé práce budou shrnuty v diskusi, která bude obsahovat i některá vhodná doporučení pro společenství vlastníků.

3 Právní úprava společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba, jejímž hlavním úkolem je zajišťování správy domu a pozemku (Pšenko a Obšasník, 2014, s. 91).

Do správy domu a pozemku lze zahrnout vše, co nenáleží jednotlivým vlastníkům jednotek, ale je v zájmu všech, aby byly společné části udržovány a renovovány. Můžeme tam zahrnout i činnosti spojené s přístavbou, nástavbou a stavební úpravou u společných částí domu a pozemku (Durec, 2017, s. 9)

Podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. se činnostmi týkající se správy domu a pozemku rozumí:

- z hlediska provozního a technického:
 - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání,
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
 - d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
- z hlediska správních činností:
 - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů¹ a zajišťování dalších činností,

- b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
- c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
- d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek,
- e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
- f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek (portal.gov.cz, 2017).

Společenství vlastníků jednotek patří ke skupině tzv. nevýdělečných organizací, které nejsou založeny za účelem podnikání. Tyto organizace ovšem mohou vytvářet zisk, avšak musí být použit na cíle dané hlavní činností organizace (Klug, 2010, s. 1).

Členové společenství vlastníků jednotek jsou vždy majitelé nemovitosti, kteří ručí za dluhy SVJ podle jejich podílu na společných částech (Pražák, 2014, s. 113).

3.1 Založení společenství vlastníků jednotek

K existenci společenství vlastníků jednotek, musí být splněny dva kroky – musí být nejprve založeno podle § 1198 až § 1201 a vzniká až dnem zápisu do veřejného rejstříku podle § 1204 NOZ (Pražák, 2014, s. 113-114).

Jak uvádí Sýkorová (2015, s. 130-140), společenství vlastníků jednotek se zakládá podle nového občanského zákoníku schválením stanov, které mohou mít více podob:

1. stanovy jsou součástí smlouvy o výstavbě – pokud byl postaven dům alespoň s pěti jednotkami, ve smlouvě o výstavbě se ujednají náležitosti stanov SVJ. V tomto případě nezáleží na tom, zda alespoň tři jednotky jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků. Tyto stanovy nemusí mít formu veřejné listiny.
2. stanovy jsou součástí prohlášení – pokud bude vlastník své právo k nemovlosti rozdělovat na vlastnické právo k jednotkám, přičemž vznikne rozdělením alespoň pět jednotek a z toho budou alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků, uvedou se v prohlášení náležitosti stanov SVJ. Nejvhodnější je, když vlastník, který předpokládá v budoucnu převádění jednotek, má stanovy připraveny již při samotném prohlášení. Forma veřejné listiny se u těchto stanov také nevyžaduje.
3. stanovy jsou schváleny všemi vlastníky v domě:
 - a) alespoň s pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků – od 1. ledna 2014 je ke schválení potřeba souhlas všech vlastníků jednotek. Pro změnu stanov se již souhlas všech vlastníků nevyžaduje
 - b) s méně než pěti jednotkami – dobrovolné založení – pouze pokud souhlasí všichni vlastníci jednotek.
4. schválením stanov nadpoloviční většinou hlasů vlastníků přítomných na shromáždění SVJ v domě, kde je správcem bytové družstvo.

3.2 Vznik společenství vlastníků jednotek

Společenství vzniká dnem zápisu do rejstříku společenství vlastníků jednotek. Návrh na zápis podávají všichni členové výboru nebo předseda SVJ, a to do 15 dnů ode dne, kdy jim tato povinnost vznikla. Pokud tak neučiní, může návrh na zápis podat každý, kdo na něm doloží právní zájem a k návrhu doloží listiny obsahující skutečnosti zapisované do veřejného rejstříku. SVJ může vzniknout i tzv. odloženým vznikem, a to ve dvou případech:

1. v případě, že se bytovému družstvu jako správci domu a pozemku dle zvláštního zákona sníží „po dni nabytí účinnosti tohoto zákona spoluvlastnický podíl na společných částech domu na méně než jednu polovinu, svolá správce

nejpozději do 90 dnů ode dne, kdy mu budou doručeny listiny dokládající snížení jeho spoluvlastnického podílu, shromáždění vlastníků jednotek k založení společenství vlastníků jednotek.“ (Zákon č. 311/2013 Sb.).

Statutární orgán poté podá do 30 dnů ode dne založení SVJ návrh na zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek.

2. v případě, kdy je správcem většinový vlastník dle § 1202 NOZ a ztratí-li většinu hlasů, podá do 60 dnů jako statutární orgán návrh na zápis SVJ do rejstříku společenství vlastníků jednotek. (Sýkorová, 2015, s. 140-141).

3.2.1 Zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek:

V případě společenství vlastníků jednotek se zapisují do veřejného rejstříku následující náležitosti:

- a) název a sídlo SVJ,
- b) den vzniku SVJ,
- c) den, k němuž byl zápis proveden,
- d) identifikační číslo, které bylo rejstříkovým soudem přiděleno,
- e) název statutárního orgánu, počet členů statutárního orgánu, jméno a adresa místa pobytu osoby, která je členem statutárního orgánu, s uvedením způsobu, jak za právnickou osobu jedná, a den vzniku a zániku její funkce (svj-portal.cz, 2016).

Společenství vlastníků je povinno údaje v rejstříku aktualizovat, a to především počet členů a způsob jednání statutárního orgánu. Každý člen výboru může zastupovat SVJ samostatně, pokud ve stanovách není uvedeno jinak. Dále je nově podle NOZ povinné uvedení dne vzniku a zániku funkce statutárního orgánu (Sýkorová, 2015, s. 145).

Návrh na zápis do veřejného rejstříku musí být podán prostřednictvím tzv. inteligentního formuláře, a to buď v elektronické, nebo listinné. Na formuláři musí být uvedeny následující náležitosti, které jsou stanoveny vyhláškou Ministerstva spravedlnosti č. 323/2013 Sb. v § 3, odst. 1:

- a) označení, že jde o návrh na zápis nebo změnu údajů do rejstříku,
- b) označení rejstříkového soudu (příslušný krajský soud pro konkrétní SVJ),
- c) označení navrhovatele,

- d) označení SVJ, oddíl a číslo vložky spisové značky, pod kterou je SVJ vedeno,
- e) údaj o tom, zda se v rámci změny navrhuje zápis nebo výmaz údajů,
- f) údaje o skutečnostech, které jsou předmětem návrhu na zápis nebo změnu,
- g) den, ke kterému má být příslušný údaj zapsán,
- h) seznam příloh a
- i) datum a podpis navrhovatele (úředně ověřen).

Návrh na zápis podává předseda nebo všichni členové výboru, a to bez zbytečného odkladu. Výjimkou je § 1203 NOZ, kde návrh na zápis podává správce jako fiktivní statutární orgán. Návrh na změnu nebo výmaz zápisu do rejstříku podává společenství vlastníků jednotek, za které jedná statutární orgán. Pokud členové výboru nebo předseda návrh nepodají do 15 dnů od dne, kdy jim tato povinnost vznikla, může návrh na zápis podat každý, kdo na něm doloží právní zájem a k návrhu na zápis přiloží listiny, jimiž mají být doloženy skutečnosti zapisované do rejstříku SVJ (svj-portal.cz, 2016).

Vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 323/2013 Sb., o náležitostech formulářů na podávání návrhů na zápis, změnu a výmaz údajů do veřejného rejstříku, neobsahuje seznam listin, které se mají k návrhu na zápis předložit. Podle zákona o veřejných rejstřících a nového občanského zákoníku by se do sbírky listin mělo dodat rozhodnutí o volbě nebo jmenování (tj. zápis ze shromáždění), odvolání nebo doklad o jiném ukončení funkce osob, které jsou členem statutárního orgánu. Pokud některé náležitosti v návrhu na zápis chybí, rejstříkový soud do tří pracovních dnů ode dne doručení návrhu vydá usnesení, kterým vyzve k odstranění vad, k doplnění údajů nebo listin. V současné době je již třeba počítat s částkou dvou tisíc korun za zápis změn údajů zapsaných v rejstříku a je třeba ho předložit v jednom vyhotovení (Sýkorová, 2015, s. 146-148).

V bytovém domě, kde ještě společenství vlastníků nevzniklo, se stará o správu domu správce. Použijí se pravidla na správu určená v prohlášení a pro rozhodování ve věcech správy se přiměřeně použijí ustanovení o shromáždění. K rozhodnutí svolává vlastníky jednotek správce (Dobrozemský a Stejskal, 2016, s. 232).

3.3 Orgány společenství vlastníků jednotek

Nejvyšším orgánem SVJ je shromáždění vlastníků jednotek, které tvoří všichni vlastníci jednotek a každý z nich má počet hlasů podle velikosti jejich podílu na společných částech domu (Jihlavský, 2014).

Dobrozemský a Stejskal (2015, s. 232-233) ve své publikaci poukazují na nejčastější působnosti shromáždění:

- změna stanov,
- změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- volba a odvolávání členů volených orgánů, rozhodování o výši jejich odměn,
- schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků.
- schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, způsob rozúčtování cen služeb na jednotky,
- určení osoby, která bude zajišťovat určité činnosti správy domu a pozemku, rozhodnutí o její změně, schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti.

Shromáždění svolává statutární orgán k zasedání nejméně jednou v roce. Statutárním orgánem bývá kolektivní orgán nebo jednočlenný orgán. Kolektivním orgánem bývá většinou výbor, u jednočlenného je to předseda společenství vlastníků jednotek (Novotný a Štrosová, 2014, s. 100).

V případě změny statutárního orgánu z výboru na předsedu nebo obráceně, je nutno změnit stanovy. Členové voleného orgánu mohou být do funkce nejen voleni, ale i jmenováni či jinak povoláni. Ovšem způsob musí být uveden ve stanovách. Podle nové úpravy NOZ může nyní být členem voleného orgánu i ten, kdo nevlastní v domě žádnou jednotku. Takovým členem může být například právník nebo jiný profesionál, který má za úkol zajišťovat péči řádného hospodáře, pokud na to žádný vlastník jednotky nestačí (Mirovská, 2013).

Ve stanovách mohou být určeny i další orgány SVJ, například revizní komise, kontrolor hospodaření společenství, orgán provádějící příjem a vyřizování stížností a podnětů vlastníků, hlídač pořádku, vymahač dluhů, technik provádějící dozor nad kvalitou stavebních částí domu. U těchto orgánů musí být ve stanovách přesně určena jejich pravomoc a působnost. (Pražák, 2014, s. 172-173).

3.4 Stanovy společenství vlastníků jednotek

Pro založení společenství vlastníků jednotek je potřeba přijmout vlastní stanovy. Pro schválení prvních stanov je potřeba, aby souhlasili úplně všichni vlastníci jednotek. V tomto případě je vyžadována forma veřejné listiny. Jak již bylo zmíněno, společenství se dá i založit, pokud jsou stanovy součástí prohlášení, nebo smlouvy o výstavbě. V tomto případě veřejná listina není potřeba (Sýkorová, 2015, s. 150).

Obsah stanov je nově upraven od 1. 1. 2014 v novém občanském zákoníku:

- a) název obsahující „společenství vlastníků“ a označení domu, kde společenství vlastníků vzniklo,
- b) sídlo určené v domě, kde společenství vlastníků vzniklo, pokud to není možné na jiném vhodném místě,
- c) členská práva a povinnosti vlastníků jednotek tak, způsob jejich uplatňování,
- d) určení orgánů, jejich působnosti, počet členů volených orgánů a jejich funkční období, způsob svolávání, jednání a usnášení,
- e) určení prvních členů statutárního orgánu,
- f) pravidla pro správu domu a pozemku, užívání společných prostor,
- 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 (Dobrozemský a Stejskal, 2016, s. 232).

Pokud by některá z nezbytných náležitostí chyběla, a i přesto by společenství vlastníků vzniklo, může být prohlášeno soudem jako neplatná právnická osoba i bez návrhu. Soud má povinnost poskytnout společenství vlastníků přiměřenou lhůtu ke zjednání nápravy, pokud se dá závada stanov odstranit (Sýkorová, 2015, s. 156).

3.5 Zrušení a zánik SVJ

Důvody zrušení SVJ vymezuje nový občanský zákoník (Zákon č. 89/2012 Sb.):

1. zánikem vlastnického práva ke všem jednotkám v domě – může zaniknout i uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno právo stavby, jehož součástí je tento dům,
2. rozhodnutím vlastníků jednotek, pokud společenství bylo založeno dobrovolně,
3. rozhodnutím vlastníků jednotek, pokud počet jednotek klesl na méně než pět.

Při zrušení SVJ se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti SVJ přecházejí na vlastníky jednotek podle jejich podílu na společných částech. Společenství vlastníků jednotek zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků jednotek. (Sigmund, 2014, s. 57)

4 Účetní problematika společenství vlastníků jednotek

Jelikož je společenství vlastníků jednotek právnickou osobou, je povinno vést podvojný účetnictví. Jak uvádí ve své publikaci Durec (2017, s. 20) SVJ spadá většinou pod kategorii mikro účetní jednotky, případně malé účetní jednotky. To znamená, že nebude dosahovat alespoň dvou z těchto hodnot:

- a) aktiva celkem u mikro účetní jednotky 9 mil. Kč (u malé 100 mil. Kč),
- b) roční úhrn čistého obrátu u mikro účetní jednotky 18 mil. Kč (200 mil. Kč u malé),
- c) průměrný počet zaměstnanců v průběhu účetního období 10 u mikro účetní jednotky (u malé 50 zaměstnanců).

Pokud SVJ patří do kategorie mikro či malé účetní jednotky a nepodléhá auditu je pro zjednodušení administrativy SVJ umožněno vést účetnictví ve zjednodušeném rozsahu. V tomto případě je společenství vlastníků povinno:

- sestavit účtový rozvrh pouze do úrovně účtových skupin, pokud zvláštní právní předpis nevyžaduje členění podrobnější,
- možnost spojit účtování v deníku s účtováním v hlavní knize,
- nepoužít ustanovení § 25 odst. 3 týkající se „zásady opatrnosti“, s výjimkou odpisů,
- nepoužít ustanovení § 26 odst. 3 zákona o účetnictví týkající se rezerv a opravných položek, s výjimkou rezerv a opravných položek podle zvláštních předpisů,
- nepoužít ustanovení § 27 týkající se oceňování reálnou hodnotou,
- sestavit a zveřejnit účetní závěrku ve zkráceném rozsahu (Durec, 2017, s. 20).

Ovšem vzhledem k činnosti společenství při zajišťování správy domu a pozemku se doporučuje vést účetnictví v plném rozsahu, jelikož se zhoršuje kvalita a přehlednost účetnictví. Všechny společenství ze zkoumaného vzorku, který mám k vypracování práce k dispozici, vedou účetnictví v plném rozsahu. Účetní závěrku však sestavují ve zjednodušeném rozsahu.

Společenství vlastníků jednotek se řídí následujícími předpisy, které jsou důležité ke správnému vedení účetnictví:

- Zákon o účetnictví – vztahuje se na všechny účetní jednotky.
- Vyhláška č. 504/2002 Sb. – pro účetní jednotky, u kterých není hlavní činností podnikání, a účtují podvojně.
- České účetní standardy č. 401 až č. 414 – vydané Ministerstvem financí ČR pro účetní jednotky, u kterých není hlavní činností podnikání a účtují se podle vyhlášky č. 504/2002 Sb. (Nepřechová a Durec, 2016, s. 72).

4.1 Účtová třída 5 - náklady

Jedná se o náklady spojené se správou společenství vlastníků jednotek. Přehled všech účtů můžeme najít v přiloženém vzorovém účtovém rozvrhu.

➤ 50 – Spotřebované nákupy

Jedná se především o spotřebu energií (elektrina, plyn, teplo, vodné, stočné), které účtujeme na účet 502. Na účet 501 účtujeme nákup režijního materiálu (čisticí prostředky na úklid společných prostor, aj.) a drobného dlouhodobého majetku, který SVJ využívá pro svoji činnost, např. nákup potřebného nářadí k údržbě domu (kladivo, koště) a pozemku (sekačka, hrábě).

➤ 51 – Služby

Zde účtujeme opravy společných částí domu, odvádění odpadních vod, provoz výtahu, údržba kotlů a komínů, úklid společných prostor, příjem televizního a rozhlasového signálu, odvoz komunálního odpadu, náklady na vedení účetnictví a poskytnutí právních služeb.

➤ 52 – Osobní náklady

Na těchto účtech nejčastěji účtujeme odměny členů statutárního orgánu, mzdy z dohod o provedení práce a o pracovní činnosti i zákonnou povinnost platit sociální a zdravotní pojištění.

➤ 53 – Daně a poplatky

SVJ zde účtuje o daních a odvodech charakteru nákladů, např. správní poplatky (nikoliv daň z příjmů).

➤ **54 – Ostatní náklady**

Tato účtová skupina má poměrně široké zastoupení jednotlivých syntetických účtů. Účtujeme zde smluvní pokuty a penále, úroky z prodlení, úroky z úvěru, poplatky na bankovním účtu, pojištění nemovitosti, manka a škody.

➤ **55 – Odpisy, prodaný majetek, tvorba a použití rezerv a opravných položek**

V této účtové skupině je zahrnut účet pro odpisy dlouhodobého hmotného majetku odpisovaného a účet pro zůstatkovou cenu prodaného dlouhodobého majetku a tvorbu opravných položek.

➤ **57 – Aktivace**

V této účtové skupině se účtuje o snížení nákladů v provozní oblasti z titulu vytvoření zásob nebo dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku vytvořeného vlastní činností. U SVJ se tato problematika vyskytuje minimálně za situace, kdy společenství zabezpečuje vnitropodnikovými službami plnění spojené s užíváním bytů na základě dohod o pracovní činnosti či dohod o provedení práce (ze mzdových nákladů převod na pohledávku za nevyúčtované služby).

➤ **58 – Poskytnuté příspěvky**

Účtujeme zde členské příspěvky z nepovinného členství.

➤ **59 – Daň z příjmů**

Daň z příjmů bude na příslušný účet zaúčtována v případě, že společenství vznikne daňová povinnost. (Nepřechová a Durec, 2016, s. 74-75)

Tab. 1 Příklady účtování nákladů

Č.	Účetní případ	MD	D	Částka Kč
1.	Opravy a udržování	511	321	50 000
2.	Osobní náklady:			
	odměny členů statutárního orgánu	521.100	331	10 000
	mzdy podle dohod	521.200	331	2 000
	SP a ZP z odměn statutárních orgánů	331	336	450
	SP a ZP plátce	524	336	900
	daň z příjmů fyzických osob	331	342	164
3.	Daně a poplatky	538	345	10
4.	Ostatní provozní náklady	549	různé účty	15
5.	Finanční náklady – úroky z BÚ	544	(261), 951	3
6.	Poskytnuté členské příspěvky	582	325	1
7.	Daň z příjmů	591	341	...

Zdroj: Nepelchová a Durec, 2016, str. 79

4.2 Účtová třída 6 – Výnosy

Výnosy tvoří především příspěvky členů společenství vlastníků.

➤ 60 – Tržby za vlastní výkony a zboží

Jelikož jsou vlastníci jednotek povinni společenství uhrazovat vynaložené náklady na jeho činnost, účtovat v této skupině budeme o zálohách na správu domu a pozemku (příspěvek na náklady vlastní správní činnosti) – je možné účtovat i ve skupině 64 - Ostatní výnosy.

➤ 64 – Ostatní výnosy

Jsou tu účtovány pokuty, úroky z prodlení od členů společenství z důvodu prodlení jejich povinností při placení příspěvků za správu, mimořádné výnosy v provozní oblasti, nároky na náhradu škody (pojistné), zúčtování zálohy na správu domu a pozemku (pokud nejsou účtovány v účtové skupině 60 – Tržby za vlastní výkony a zboží). Výnosem společenství v této skupině jsou také úroky z bankovního účtu.

➤ 65 – Tržby z prodeje majetku

Účtování o tržbách z prodeje majetku společenství, které byl zakoupen k účelům správy domu a pozemku.

➤ **68 – Přijaté příspěvky**

V této účtové skupině účtujeme o přijatých příspěvcích na provozní činnost od jiných účetních jednotek, např. úhradu pohledávky za správu od právnické osoby, která je členem společenství.

➤ **69 – Provozní dotace**

Účtujeme tu předpis nároku na dotaci. Vrácení dotace se zaúčtuje na vrub tohoto účtu. (Neplechová a Durec, 2016, s. 76-77)

Tab. 2 Příklady účtování výnosů

Č.	Účetní případy	MD	D	Částka Kč
1.	Příspěvky na vlastní správu domu a pozemku	311 AU	324 AU	11 064
2.	Aktivace vnitropodnikových služeb	315 AU	570	2 000
3.	Přijaté sankce	378	641	4
4.	Finanční výnosy	221	644	1
5.	Úhrada opravy z „FO“	955	649	25 000
6.	Provozní dotace	346	691	25 000

Zdroj: Neplechová a Durec, 2016, str. 79

4.2.1 Příspěvek na náklady vlastní správní činnosti

Jednotliví vlastníci musí přispívat na úhradu nákladů na správu domu a pozemku a do fondu oprav ve výši odpovídající jejich podílů na společných částech. Je potřeba, aby výše příspěvku odpovídala konkrétním podmínkám a finančním potřebám společenství vlastníků. Proto je důležité nepodcenit význam rozpočtu, a to nejen pro aktuální období (kalendářní rok), ale i do budoucna (na úhradu oprav či technického zhodnocení společných částí) (Bohuslávek, 2015).

Jako nejvhodnější způsob platby je doporučována forma úhrady měsíčních záloh na bankovní účet společenství. (Neplechová a Durec, 2016, s. 77)

- **Účet 324 – přijaté zálohy** – účtujeme sem zálohy na běžné provozní náklady (pojištění domu, bankovní poplatky, vedení účetnictví, odměny výboru, běžná údržba atd.).
- **Účet 955 – přijaté dlouhodobé zálohy** – účtujeme sem zálohy na finančně náročné náklady, jejichž vynaložení se předpokládá za delší časový úsek (rekonstrukce společných částí domu, velké opravy) (Durec, 2017, s. 40).

Tab. 3 Účtování předepsaných záloh

Č.	Účetní případy	MD	D
1.	Předpis zálohy na vedení účetnictví	311 AU	324 AU
2.	Předpis zálohy na odměny výboru		
3.	Předpis zálohy na pojištění domu		
4.	Předpis zálohy na drobné opravy		
5.	Předpis zálohy na ostatní provozní N		
6.	Předpis zálohy na zateplení pláště budovy	311	955
7.	Platba předepsaných záloh na správu domu a pozemku	211, 221	311 (AU)

Zdroj: Durec, 2017, s. 40

4.2.2 Příjmy vlastníků jednotek

Je potřeba dávat pozor, jestli vše, co přistane na bankovním účtu společenství vlastníků, je opravdu jeho příjmem. V některých případech se jedná o příjmy vlastníků, které společenství vlastníků pouze vybírá. V takovém případě vzniká společenství vůči jednotlivým vlastníkům závazek, který účtujeme na účet 379 – Jiné závazky.

Jedná se především o nájemné z pronájmu společných částí domu (střechy, fasády apod.), úroky z prodlení za pozdní úhrady těchto nájemců, příjmy od nájemců plynoucí z provozování technických zařízení v domě (Durec, 2017, s. 72).

Tab. 4 Účtování závazků vůči jednotlivým vlastníkům

Č.	Účetní případ	MD	D	Částka Kč
1.	Předpis nájemného sušárny pronajímané jako sklad materiálu	311	379	5 000
2.	Úhrada nájemného nájemcem	221	311	5 000
3.	Výplata příjmů jednotlivým vlastníkům	379	221, 211	5 000
4.	Převod příjmů do záloh na správu domu	379	955, 324	5 000

Zdroj: Durec, 2017, s. 72

4.2.3 Vyúčtování nákladů na vlastní správní činnost

Společenství vlastníků jednotek má povinnost přijatou zálohu na správu domu a pozemku jednotlivým vlastníkům vyúčtovat. Shromáždění vlastníků jednotek má v kompetenci rozhodnutí o případném vypořádání nevyčerpaných záloh na správu domu (pokud není ve stanovách uvedeno jinak). U dlouhodobé zálohy určené na opravy a technického zhodnocení v budoucnu se vyúčtování neprovádí.

Od 1. 1. 2014 se zálohy vyúčtovávají podle výše podílu na společných částech domu. Termín vyúčtování není žádným předpisem určen, takže si ho společenství stanoví podle sebe (Nepelchová a Durec, 2016 s. 79–81).

4.3 Výsledek hospodaření

Výsledek hospodaření u společenství vlastníků jednotek stanovíme jako rozdíl mezi výnosy a náklady. Jelikož společenství vlastníků nesmí být založeno za účelem zisku, můžeme předpokládat, že výsledek hospodaření bude poměrně vyrovnaný. Většinou mívá tedy malý zisk nebo ztrátu (Nepelchová a Durec, 2016, s. 81).

Pokud společenství jednotek vykázalo ztrátu, je možné ji nějakou dobu ponechat jako neuhrazenou. Ovšem doporučuje se předepsat k úhradě vlastníkům jednotek v rámci vyúčtování záloh hned v následujícím roce (Petrlíková, 2012).

Tab. 5 Účtování výsledku hospodaření

Č.	Účetní případ	MD	D	Částka Kč
1.	Výsledek hospodaření		931	100
2.	Zúčtování VH do fondu ze zisku	931	911	100
3.	Nerozdělený zisk	931	932	(100)

Zdroj: Nepelchová a Durec, 2016, s. 81

Ve zkoumaném vzorku společenství převažuje ztráta ze 75 %. Zbýlých 35 % společenství tvoří zisk. Ve většině případů se výsledek hospodaření proúčtuje tak, aby byl ve výsledku nulový. Zisk se buď převede na dlouhodobou zálohu nebo se vyplatí jednotlivým vlastníkům. Naopak ztráta se buď uhradí z dlouhodobé zálohy nebo je předepsána jednotlivým vlastníkům k úhradě. U všech společenství ze zkoumaného souboru se zisk či ztráta vypořádávají přes fond oprav.

4.4 Majetek společenství vlastníků jednotek

Podle § 1195 NOZ může společenství vlastníků nabývat a nakládat s majetkem určeným pouze ke správě domu a pozemku. Určení výše pořizovací ceny majetku je v kompetenci společenství vlastníků.

Požizuje se především majetek správní povahy, např. nářadí, sekačka na trávu, údržbářské a úklidové potřeby, aj. (Durec, 2017, s. 64).

4.4.1 Pořízení drobného dlouhodobého majetku

Do této skupiny zařazujeme hmotný majetek, jehož pořizovací cena je nižší výše pořizovací ceny pro dlouhodobý majetek stanovená společenstvím. Doba používání u drobného dlouhodobého majetku musí být delší než 1 rok. Účtujeme o něm jako o zásobách na vrub účtové skupiny 50 – Spotřebované nákupy.

Pokud bude majetek uhrazen z dlouhodobé zálohy na opravy a technické zhodnocení, je potřeba zaúčtovat i použití dlouhodobé zálohy do výnosů. (Neplechová a Durec, 2016, s. 82)

Tab. 6 Účtování pořízení drobného dlouhodobého majetku

Č.	Účetní případ	MD	D	Částka Kč
1.	Pořízení drobného hmotného majetku: - pořizovací cena - souběžně podrozvaha	501 97., 99.	211, 221, 321	5 000 5 000
2.	Pořízení drobného nehmotného majetku	51.	321	100
3.	Pořízení zásob: - drobný nákup do spotřeby - na sklad - spotřeba nakoupených zásob	501 111, 112 501	211 321 111, 112	1 000 80 000 40 000

Zdroj: Neplechová a Durec, 2016, s. 84

4.4.2 Pořízení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku

Pokud je pořizovací cena vyšší než výše pro dlouhodobý majetek stanovená účetní jednotkou, účtujeme tento majetek klasicky do aktiv v účtové třídě 0 – Dlouhodobý majetek. Pokud bude majetek hrazen z dlouhodobé zálohy na opravy a technické zhodnocení, je potřeba i vyúčtovat do vlastních zdrojů financování. I když je dlouhodobá záloha na opravy z hlediska účetnictví klasifikována jako cizí zdroj, ve své podstatě tento charakter nemá, proto je třeba tento netypický postup uvést ve vnitřních předpisech a v příloze účetní závěrky.

Pokud se vyměňuje zařízení, které je uvedeno v prohlášení vlastníka jako součást společných prostor (společná televizní anténa, kotle, společná pračka), nejde o technické zhodnocení, ale o opravu.

V případě, že se společenství vlastníků rozhodne koupit nemovitou věc, jde o dlouhodobý majetek, který podléhá vkladu na list vlastnictví v katastru nemovitostí. Jelikož zdrojem úhrady nemovité věci nejsou pouze fondy, ale většinou dlouhodobá záloha na opravy a technické zhodnocení, je toto vyúčtování úhrady zakoupeného majetku snížením zdroje úhrady ve prospěch vlastního jmění společenství problematické.

Odpisy dlouhodobého majetku jsou součástí nákladů na správu společenství vlastníků jednotek, a jsou tedy uhrazeny vlastníky. V účetnictví snižují vlastní jmění a zvyšují zdroje pro pořízení dlouhodobého majetku (Nepřechová a Durec, 2016, s. 82-83).

Tab. 7 Účtování pořízení dlouhodobého majetku

Č.	Účetní případ	MD	D	Částka Kč
1.	Pořízení dlouhodobého hmotného majetku:			
	- pořizovací cena	042	321	45 000
	- převedení do užívání	022	042	45 000
	- souběžně	955	901	45 000
2.	Pořízení dlouhodobého nehmotného majetku:			
	- pořizovací cena	041	321	20 000
	- převedení do užívání	019	041	20 000
	- souběžně	955	901	20 000
3.	Odpisy dlouhodobého majetku odpisovaného:	551	07., 08.,	5 000
	- souběžně	901	911	5 000
	- předpis zálohy na správu domu a pozemku	311	324	8 000
	- vyúčtování nákladů na správu (jen odpisy)	324	955	5 000
	- pořízení dalšího hmotného majetku	022	648	3 000
	- souběžně	911	321	5 000
		955	901	6 000
				6 000
			5 000	
			1 000	

Zdroj: Neplechová a Durec, 2016, s. 84

4.5 Technické zhodnocení společných částí domu

Technickým zhodnocením se rozumí zásahy do dlouhodobého hmotného nebo nehmotného majetku, které mají za následek změnu účelu nebo technických parametrů, rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti, včetně stavebních úprav, pokud vynaložené náklady dosáhnou ocenění stanoveného pro vykazování jednotlivého dlouhodobého majetku podle § 7 nebo § 8. Je tu nutné si uvědomit, že společné části domu nejsou majetkem vlastníků, a proto se neúčtují v aktivech. Náklady budou hrazeny z fondu oprav, případně z jiného zdroje určeného stanovami společenství vlastníků jednotek. V tomto případě přichází v úvahu pouze zaúčtování faktury od dodavatele na vrub dlouhodobé zálohy (Durec, 2017, s. 35).

V případě, že společenství má dostatek finančních prostředků na úhradu technického zhodnocení z vlastních zdrojů (fondu oprav):

Tab. 8 Účtování technického zhodnocení – využití vlastních zdrojů

Č.	Účetní případ	MD	D	Částka Kč
1.	Vyúčtování dodavatele za technické zhodnocení	955 (911)	321	1 000 000
2.	Úhrada dodavateli	321	221	1 000 000

Zdroj: Neplechová a Durec, 2016, s. 85

V případě, že společenství nemá dostatek finančních prostředků a technické zhodnocení bude hradit z úvěru. V této situaci se musí vlastníci dohodnout, jakým způsobem budou získány finanční prostředky na úhradu úvěru:

Tab. 9 Účtování technického zhodnocení – využití úvěru

Č.	Účetní případ	MD	D	Částka Kč
1.	Faktura dodavatele (dostatek financí), úhrada faktury	955 321	321 221	1 000 000 1 000 000
2.	Faktura dodavatele (úhrada z úvěru)	378	321	1 000 000
3.	Dlouhodobý úvěr (banka uhradí fakturu)	321	951	1 000 000
4.	a) Předpis přímé úhrady úvěru vlastníkům Úhrada b) Zvýšení příspěvku do fondu oprav Úhrada	311 AU 221 311 AU 221	378 311 AU 955 311 AU	
5.	Splátka úvěru - souběžně při úhradě úvěru z „FO“	951 955	221 378	1 000 1 000

Zdroj: Neplechová a Durec, 2016, s.85-86)

4.6 Uzávěrkové účetní operace na konci roku

Účetní postupy prováděné na konci účetního období jsou prováděny u společenství vlastníků stejným způsobem jako u ostatních účetních jednotek.

- Případy účtované na konci roku** – SVJ musí zaúčtovat účetní případy spjaté s koncem roku. Myslí se tím zejména časové rozlišení nákladů na správu domu, proúčtování nákladů na služby účtovaných výsledkově, daň z příjmů právnických osob, inventarizační rozdíly, příspěvky vlastníků na správu domu a pozemku, aj.

2. **Inventarizace** – i SVJ jako účetní jednotka musí na konci roku provádět inventarizaci majetku a závazků. Zjišťuje skutečné stavy a porovnává je se skutečnými.
3. **Účetní závěrka** – účetní závěrku SVJ jako u ostatních právnických osob tvoří rozvaha, výkaz zisku a ztráty a příloha. Společenství vlastníků jako mikro či malá účetní jednotka je povinno sestavovat účetní závěrku alespoň ve zkráceném rozsahu a není povinno mít účetní závěrku ověřenou auditorem.
4. **Zveřejnění účetní závěrky** – od 1. 1. 2014 je povinno zveřejňovat účetní závěrku ve Sbírce listin příslušného rejstříkového soudu v takovém rozsahu, v jakém byla sestavena, a to do 30 dnů od splnění podmínek uvedených v § 21a, odst. 2, zákona o účetnictví, nejpozději však do 12. měsíce od rozvahového dne účetní závěrky bez ohledu na to, zda byly podmínky splněny. Mikro a malé účetní jednotky, které nemají povinnost mít ověřenou účetní závěrku auditorem, nemusejí zveřejňovat výkaz zisků a ztrát. (Durec, 2017, s. 75-79).

5 Daňová problematika společenství vlastníků jednotek

5.1 Daň z příjmů právnických osob

Společenství vlastníků je registruje u příslušného správce daně podle § 39a odst. 4 a 5 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů do 15 dnů ode dne, kdy začne vykonávat činnost, která je zdrojem příjmů, které jsou předmětem daně. Podle § 39b ZDP se SVJ musí povinně zaregistrovat jako plátce daně, a to nejpozději do 8 dnů ode dne, kdy mu vznikla povinnost vykonávat zákonem stanovené úkony plátce daně (začne vyplácet odměny členům statutárního orgánu). Registrace nemusí být správci daně předložena elektronicky, pokud společenství vlastníků nemá zřízenou datovou schránku. Stačí ji správci daně předložit v písemné formě na příslušném formuláři vydaném Ministerstvem financí.

I když vykonávání správy domu a pozemku není podnikatelská činnost, nepovažuje se společenství vlastníků jednotek za veřejného prospěšného poplatníka, který uplatňuje zvláštní režim zdanění. Ovšem i tak bude zdaňování odlišné od běžných poplatníků daně z příjmů. Řídit se musíme následujícími ustanoveními ZDP:

- **§ 18 odst. 2 písm. f)** – předmětem nejsou příjmy z:
 - dotací,
 - příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,
 - úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a pozemku.
- **§ 25 odst. 1 písm. i)** – výdaje (náklady) vynaložené k dosažení (udržení) příjmů pro daňové účely nelze uznat zejména výdaje (náklady) vynaložené na příjmy, které nejsou předmětem daně, na příjmy od daně osvobozené nebo nezařnované do základu daně.
- **§ 36 odst. 9 písm. b)** – úrokové příjmy z účtu podléhají zvláštní sazbě daně (srážková daň) ve výši 19 %.
- **§ 38mb písm. b)** – společenství vlastníků jednotek nemusí podat daňové přiznání, pokud má pouze příjmy, které nejsou předmětem daně, jsou od daně osvobozené nebo podléhají srážkové dani.

- **§ 38mc** – pokud společenství vlastníků jednotek nevznikla za dané zdaňovací období daňová povinnost, nemusí tuto skutečnost oznamovat správci daně.

Dále je potřeba si dávat pozor, jaké příjmy (výnosy) náleží společenství a jaké jednotlivým vlastníkům. Tato situace například nastává u smlouvy týkající se nájmu společných částí domu, z nichž pramenící příjmy náleží jednotlivým vlastníkům, nikoliv společenství, což plyne z § 16 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. (Nepřechová a Durec, 2016, s. 88-89). Příjmem společenství vlastníků jednotek jsou zejména:

- příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 OZ,
- úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodů prodlení s platbami příspěvků za správu domu a pozemku podle § 1180 OZ,
- úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 OZ, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb.,
- úroky z vkladů na bankovních účtech společenství,
- penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,
- pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných prostor,
- příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.

Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství:

- nájemné z pronájmu společných částí domu,
- úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných prostor,
- příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

Tyto příjmy zdaňují jednotliví vlastníci bez ohledu na to, zda jim budou fyzicky vyplaceny, nebo zda budou převedeny do fondu oprav (Sládek, 2016).

Tab. 10 Přehledné shrnutí všech příjmů

Typ příjmu	Vlastník příjmu	Předmětem daně společenství vlastníků	Předmětem daně u jednotlivých vlastníků (rozúčtování)
Příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku	SVJ	NE	-
Dotace	SVJ	NE	-
Úroky z vkladů na bankovních účtech	SVJ	ANO (srážková daň)	-
Uhrazené úroky z prodlení od vlastníků jednotek	SVJ	ANO	-
Sankce zaplacené třetími osobami za porušení smluv sjednaných SVJ	SVJ	ANO	-
Pojistné plnění z pojistných smluv týkající se společných částí	SVJ	ANO	-
Příjmy z nájemného ze společných prostor (pronájem sušárny pronajímané jako sklad)	jednotliví vlastníci	-	ANO - § 7 nebo § 9 a dále § 12 ZDP
Uhrazené úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců společných částí	jednotliví vlastníci	-	ANO - § 8 a dále § 12 ZDP
Ostatní příjmy plynoucí ze společných částí včetně příjmů od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby (umístění reklamních zařízení na domě)	jednotliví vlastníci	-	ANO - § 7 nebo § 10 a dále § 12 ZDP
Příjmy z nakládání s majetkem ve vlastnictví SVJ	SVJ	ANO	-

Zdroj: Neplechová a Durec, 2016, 91-92

Pokud má společenství vlastníků jednotek zdanitelné příjmy, musí vždy podat daňové přiznání, které se podává do 1. 4. následujícího roku. V případě, že má SVJ daňového poradce je termín prodloužen do 1. 7. následujícího roku.

Nástin výpočtu daňové povinnosti můžeme vidět v následující tabulce:

Tab. 11 Výpočet daňové povinnosti 1

Řádek	Obsahová náplň	Částka Kč	Komentář
10	Výsledek hospodaření před zdaněním	0	Celkové V – Celkové N (125 000 – 125 000)
40	Náklady neuznávané za náklady vynaložené k dosažení, zajištění, udržení příjmů	125 000	Opravy domu, vedení účetnictví, pojištění domu, bankovní poplatky
100	Příjmy, které nejsou předmětem daně	114 000	Příspěvky vlastníků na správu domu
120	Příjmy nezahrnované do ZD podle § 23 odst. 4 a) ZDP	3 000	Úroky BÚ, TÚ
250	Základ daně před zaokrouhlením	8 000	ř. 10 + ř. 40 – ř. 100 – ř. 120
270	Základ daně po zaokrouhlení	8 000	Na celé tisícikoruny dolů
290	Daň	1 520	Sazba 19 %

Zdroj: Neplechová a Durec, 2016, s. 94

Po výpočtu se daň zaúčtuje na MD 591/ D 341. Aby výsledek hospodaření zůstal nulový, musí společenství zvýšit hodnotu příspěvků, a tedy i úhradu záloh na ně o zaúčtovanou daňovou povinnost. Podle toho se upraví daňové přiznání na řádcích 10 a 100 tak, aby daň byla stále 1 520 Kč (Neplechová a Durec, 2016, s. 94).

Tab. 12 Výpočet daňové povinnosti 2

Řádek	Obsahová náplň	Částka Kč	Komentář
10	Výsledek hospodaření před zdaněním	1 520	Celkové V – Celkové N (126 520 – 125 000)
40	Náklady neuznávané za náklady vynaložené k dosažení, zajištění, udržení příjmů	125 000	Řádek beze změny.
100	Příjmy, které nejsou předmětem daně	115 520	Příspěvky vlastníků na správu domu po zvýšení.
120	Příjmy nezahrnované do ZD podle § 23 odst. 4 a) ZDP	3 000	Řádek beze změny.
250	Základ daně před zaokrouhlením	8 000	Řádek beze změny.
270	Základ daně po zaokrouhlení	8 000	Řádek beze změny.
290	Daň	1 520	Řádek beze změny.

Zdroj: Neplechová a Durec, 2016, s. 95

5.2 Daň z příjmů fyzických osob

Společenství vlastníků se stává plátcem daně z příjmů fyzických osob, pokud vyplácí odměny členům statutárních orgánů či třetím osobám za správu domu a pozemku. Sazba daně z příjmů fyzických osob činí 15 %.

Kromě odvodu daně z příjmů fyzických osob se SVJ setkává i s odvody sociálního a zdravotního pojištění. Obvykle se můžeme setkat s následujícími způsoby vyplácení odměn fyzickým osobám:

- **Odměny z dohod o provedení práce** – odpracovat zaměstnanec může maximálně 300 hodin, přičemž mu musí být vyplacena alespoň minimální mzda určená zákonem. Činí-li hrubá mzda do 10 000 Kč, odvádí se pouze daň z příjmů fyzických osob. Pak záleží na tom, zda zaměstnanec podepsal Prohlášení poplatníka daně z příjmů. Pokud nepodepsal, sráží se z hrubé mzdy tzv. srážková daň. SVJ má potom povinnost podat do 1. 4. následujícího roku Vyúčtování daně vybírané srážkou podle zvláštní sazby daně z příjmů fyzických osob. Jestliže prohlášení podepsal, uplatňuje se zálohová daň z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti, která musí být odvedena do 20. dne měsíce, ve kterém byla daň sražena. Vyúčtování této daně se provádí do 1. 3. následujícího roku. Zá-

věrem je třeba zmínit, že společenství vlastníků jednotek je povinno se zaregistrovat k příslušné dani do 8 dnů ode dne, kdy mu vznikla povinnost vykonávat zákonem stanové úkony plátce daně (tzn., začne vyplácet odměny).

Jestliže byla překročena zákonem stanovená hodnota hrubé mzdy 10 000 Kč. Podléhá mzda i odvodům sociálního a zdravotního pojištění. Tím pádem je SVJ povinno se přihlásit jako zaměstnavatel a nahlásit zaměstnance do 8 dnů od vzniku skutečnosti příslušné okresní (městské) správě sociálního zabezpečení a zdravotním pojišťovnám. Odvody musí být nejpozději 20. dne následujícího měsíce, za který mzda náleží připsány na účtech příslušné OSSZ a zdravotní pojišťovny.

Další povinností SVJ jako zaměstnavatele je vyplnit Evidenční listy důchodového pojištění, a to nejpozději do 30. 4. následujícího roku (v případě ukončení účasti na důchodovém pojištění do jednoho měsíce po konečném vyúčtování příjmů).

Dále musí odvádět zákonné pojištění odpovědnosti zaměstnanců, které se hradí čtvrtletně v minimální výši 100 Kč.

- **Odměny z pracovních smluv a dohod o pracovní činnosti** – uzavírá se většinou v případech, kdy nelze uzavřít dohodu o provedení práce. Z těchto smluv a dohod se platí vždy jen zálohová daň.

Pokud je hrubá mzda nižší než 2 500 Kč měsíčně u dohody z pracovní činnosti, neodvádí se sociální ani zdravotní pojištění, ale pouze zálohová daň.

Pokud je hrubá mzda nižší než 2 500 Kč měsíčně u pracovní smlouvy odvádí se zálohová daň a zdravotní pojištění, sociální pojištění se neodvádí.

V případech nad 2 500 Kč oba typy podléhají zálohové dani i odvodům sociálního a zdravotního pojištění.

- **Odměny vyplácené za činnost v orgánech daných subjektů** – v praxi se vyskytují poměrně často. Mohou být vypláceny na základě smlouvy o výkonu funkce. Daň odváděná z těchto odměn je vždy daní zálohovou. Odvody sociálního a zdravotního pojištění jsou odváděny stejným způsobem, jako tomu bylo u pracovní smlouvy (Nepřechová a Durec, 2016, s. 108-121).

5.3 Daň z přidané hodnoty

Jelikož je společenství vlastníků jednotek založeno za účelem správy domu a pozemku a nevykonává tedy ekonomickou činnost, nemůže být osobou povinnou k dani, ani se registrovat k DPH jako plátce daně.

Z ekonomických činností, které by se mohly teoreticky stát zdanitelným plněním SVJ může být např. dodávka tepla, kdy SVJ vlastní kotelnu, ze které zásobuje teplem nečleny SVJ a uskutečňuje tak činnosti pro třetí osoby. Avšak společenství vlastníků jednotek v těchto případech vystupuje pouze jako správce, který je oprávněn uzavírat smlouvy, ale příjmy z takových činností náleží jednotlivým vlastníkům jednotek, nikoliv společenství.

Ovšem existují i jiné názory, které si stojí za tím, že společenství vlastníků může vykonávat ekonomickou činnost a stát se tak plátcem daně z přidané hodnoty (Rozehnal, 2014)

5.4 Daň z nemovitých věcí a daň z nabytí nemovitých věcí

Poplatníci daně z nemovitých věcí jsou většinou jednotliví vlastníci. SVJ se stává poplatníkem pouze ve vzácných případech a to, kdyby vlastnilo nějakou nemovitost pro účely správy domu. Například si společenství pořídí kancelář pro zaměstnance, kteří se starají o správu domu a pozemku. V takovém případě by SVJ zdanilo nemovitou věc standardním způsobem jako ostatní subjekty. Přiznání k dani z nemovitých věcí se podává do 31. 1. na daný rok a do 31. 5. musí být daň zaplacená.

Pokud si SVJ nemovitost pořídí, musíme brát v úvahu i to, že se stává také plátcem daně z nabytí nemovitých věcí, kterou od 1. 11. 2016 je povinen platit kupující. Přiznání se musí podat do konce třetího kalendářního měsíce, následujícího po měsíci, ve kterém byl proveden vklad práva do katastru nemovitostí (penize.cz).

5.5 Silniční daň

Je téměř nepravděpodobné, že by si společenství vlastníků jednotek pořizovalo k účelům správy domu a pozemku automobil, ale stát se to může. V takovém případě by se postupovalo stejně jako u ostatních plátců daně silniční. Silniční daň je splatná zálohově do 15. 4. za 1. čtvrtletí, do 15. 7. za 2. čtvrtletí, do 15. 10. za 3. čtvrtletí a do

15. 12. za říjen a listopad. Do 31. 1. následujícího roku se podává přiznání a hradí případný doplatek.

Nejvíce pravděpodobné je, že společenství využije pro svou potřebu člena výboru či pověřeného vlastníka a bude mu vyplácet náhrady za použití čímž se také stává plátce daně silniční. Je-li to pro společenství vlastníků výhodnější, má možnost jakožto zaměstnavatel hradit silniční daň ve výši 25 Kč za každý den použití osobního automobilu zaměstnance nebo jeho přípojného vozidla (Brychta, 2005).

6 Vlastní práce

6.1 Účetní a daňové problémy společenství vlastníků jednotek

K vypracování této praktické části se budu zabývat souborem společenství vlastníků, kterým správu zajišťuje Okresní stavební bytové družstvo Olomouc se sídlem v Uničově. Bytové družstvo bylo založeno v 80. letech, a kromě sídla v Uničově, má pobočky i v Olomouci, Šternberku a v Litovli, kde zabezpečuje správu domu a pozemku pro družstevníky i společenství vlastníků jednotek. Družstvo pro ně zajišťuje provádění drobných i rozsáhlých oprav, provádění revizí, vyřízení stavebního povolení, vypracování projektové dokumentace, roční vyúčtování služeb spojených s bydlením, vedení podvojného účetnictví, pojištění nemovitosti, právní poradenství, aj. Celkově má na starosti přibližně pět tisíc bytů. Účetnictví SVJ včetně daňových přiznání je zpracováváno v programu Integri, který je přímo vytvořen pro správce nemovitostí, takže velmi usnadňuje práci. Účetnictví se vede v plném rozsahu a účetní závěrka je zpracována a zveřejňována ve zkráceném rozsahu.

6.1.1 Koexistence SVJ a bytového družstva

Prvním řešeným problémem je existence dvou právnických osob v jednom domě – společenství vlastníků jednotek a bytového družstva. K této situaci dochází, když bytové družstvo převádí bytové jednotky do vlastnictví družstevníků. U bytových družstev vzniklých do roku 1992 při převodu jednotky do osobního vlastnictví automaticky členství v bytovém družstvu zaniká. To ovšem neplatí pro bytová družstva, která vznikla po roce 1992. V takovém případě se vlastník jednotky stává souběžně členem SVJ i bytového družstva. Často se stává, že dochází k zaměňování hospodaření těchto dvou subjektů a vznikají mezi nimi neshody. Na společenství vlastníků přechází povinnost zajišťování správy domu a pozemku, respektive na jejich statutární orgán (předsedu či výbor). Pokud bytové družstvo nepřevadlo do osobního vlastnictví všechny jednotky, stává se tak členem SVJ, který má právo hlasovat na shromážděních a povinnosti týkající se plateb vůči SVJ (příspěvky na správu, zálohy na energie) podle stanov SVJ. Zároveň vystupuje jako pronajímatel vůči svým členům dosud nepřevedených jednotek s právy a povinnostmi podle stanov druž-

stva. Pokud například nájemci v družstevním bytě udělají škodu na společných částech, tak společenství náhradu bude požadovat po vlastníkově jednotky, což je bytové družstvo. Družstvo je povinno SVJ vzniklé škody uhradit a následně pak může výši vzniklé škody požadovat po svých nájemcích. Bytové družstvo je členem SVJ do doby, kdy má v domě alespoň jednu jednotku, poté členství ve společenství zaniká. Nemusí to ovšem znamenat i konec zajišťování správy domu a pozemku, pokud subjekty mezi sebou uzavřely smlouvu. Bytové družstvo tím pouze ztrácí práva a povinnosti vůči SVJ. Často však správcem domu na žádost SVJ zůstává.

Co se týče problematiky na zajišťování správy obou subjektů, je potřeba si dávat pozor na zaměňování shromáždění vlastníků a členské schůze bytového družstva. Na shromáždění vlastníků se projednávají otázky týkající se správy společných částí domu. Ovšem na členské schůzi se řeší otázky týkající se činnosti bytového družstva (konkrétních členů a jejich bytových jednotek). Dalším rozdílem je odlišný způsob hlasování. Na shromáždění vlastníků se hlasuje podle podílu na společných částech, kdežto na členské schůzi bytového družstva má každý člen pouze jeden hlas. Pokud je jednotka ve společném jmění manželů, musí si zvolit a zmocnit společného zástupce, který bude na shromáždění za oba jednat. U členské schůze tato povinnost neplatí a je úplně jedno, který člen bude za jednotku přítomen. Člen shromáždění se může nechat zastupovat na základě plné moci, pokud to umožňují stanovy, ale na členské schůzi není zastupování povoleno. Proto je důležité, aby vlastníci, kteří jsou i zároveň členy bytového družstva rozlišovali, jaká práva a povinnosti v těchto orgánech mají. Není možné nahrazovat schůzi shromáždění vlastníků členskou schůzi bytového družstva, ani svolávat společné jednání těchto dvou odlišných orgánů.

Jelikož bylo Okresní bytové družstvo Olomouc se sídlem v Uničově založeno již před rokem 1992, jednotkám převedeným do osobního vlastnictví automaticky členství v bytovém družstvu zaniká. V praxi jsem se tedy nesetkala se společenstvím, kde jsou vlastníci jednotek členy jak SVJ, tak bytového družstva. Pouze jsem byla svědkem situace, kdy je bytové družstvo jedním ze členů SVJ. Ve většině těchto případů je bytové družstvo zároveň i správcem domu. Poctivě zajišťuje správu domu, řádně seznamuje ostatní vlastníky s hospodařením SVJ a nevznikají mezi těmito subjekty vůbec žádné problémy.

6.1.2 Náklady na služby a správu domu a vyúčtování záloh

Náklady na služby a správu domu společenství vlastníků jednotek jsou hrazeny z příspěvků, které vlastníci měsíčně platí formou záloh, většinou na bankovní účet SVJ. Proto je nutné tyto náklady mezi jednotlivými vlastníky rozúčtovat a zaplacené zálohy o tyto náklady ponížít. Takovým způsobem by se pak SVJ nemělo dostat do ztráty.

V praxi se používají dva způsoby účtování těchto nákladů – rozvahový a výsledkový. Na toto téma se vede mnoho diskuzí o tom, který z uvedených způsobů je správný. Rozvahový způsob je především kritizován kvůli své nepřehlednosti a neprůkaznosti. Pokud neúčtujeme výsledkově na účty 5. a 6. třídy, nebudou náklady na služby a správu domu součástí výkazu zisků a ztrát, který SVJ musí povinně sestavovat v rámci účetní závěrky. V takovém výkazu, který zkresluje hospodaření SVJ, se pak nemohou vyznat ani vlastníci, kteří jednou ročně účetní závěrku schvalují, jelikož výše nákladů jim „na nic nesedí“ a nemají ji s čím porovnat. Společenství by mělo vést své účetnictví tak, aby byla účetní závěrka sestavena srozumitelně, podávala věrný a poctivý obraz a měla správnou vypovídací hodnotu. Ovšem zastánci tohoto přístupu poukazují na to, že při vzniku těchto závazků společenství vystupuje pouze jako prostředník mezi vlastníky a dodavateli. Tudíž tyto náklady skutečně nepatří společenství, ale jednotlivým vlastníkům, a proto je není správné je účtovat na „pětkové“ účty“ (502 – Spotřeba energie, 518 – Ostatní služby, 511 – Opravy a udržování), ale jako pohledávku za vlastníky na účet 315 – Ostatní pohledávky. U rozvahového způsobu se pak vyúčtování zaúčtuje zápisem 324 – Přijaté zálohy na MÁ DÁTI a 315 – Ostatní pohledávky na DAL a u výsledkového 324- Přijaté zálohy na MÁ DÁTI a 649 – Jiné ostatní výnosy na DAL.

V této problematice existuje ještě třetí varianta účtování nákladů, a to kombinace rozvahového a výsledkového způsobu. I když se na první pohled zdá, že tato varianta už nemůže dávat vůbec žádnou logiku, je nejvíce prosazována a doporučována. Tímto způsobem je účtován i soubor společenství, kterým účetnictví zpracovává Okresní bytové družstvo Olomouc se sídlem v Uničově. Rozvahově společenství účtují pouze o nákladech na služby uvedené ve vyhlášce o vyúčtování služeb č. 67/2013 (energie, úklid, deratizace, servis výtahu), jelikož tyto náklady souvisejí

s užíváním jednotek, a nikoliv se správou společných částí. Kdežto náklady na správu domu a pozemku souvisí právě se společnými částmi, které spadají do působnosti společenství jako celku (pojištění domu, vedení účetnictví, odměny členům výboru, bankovní poplatky), proto je nutné účtovat o těchto nákladech výsledkově, tj. na účty účtové třídy 5. Podle mého názoru by se náklady na správu vůbec rozvahově účtovat neměly, jelikož je to v rozporu se zákonem.

Z hlediska přehlednosti bych doporučila účtovat o nákladech a zálohách na služby a správu domu podle následujícího postupu. Prvním krokem je předepsání záloh jednotlivým vlastníkům, které se zaúčtuje na 311 - Odběratelé na MÁ DÁTI a 324 - Přijaté zálohy na DAL. Jakmile vlastníci uhradí zálohu na bankovní účet SVJ, zaúčtujeme 221 - Bankovní účet na MÁ DÁTI a 311 - Odběratelé na DAL. Faktura za správu domu a pozemku se účtuje na některý z nákladových účtů - podle povahy nákladu (501, 502, 511, 518, 548) na MÁ DÁTI oproti 321 - Dodavatelé na DAL. Měsíčně či čtvrtletně chodí od dodavatelů služeb zálohové faktury, o kterých se neúčtuje, pouze se evidují. Účtujeme až o úhradě zálohové faktury 314 - Poskytnuté zálohy na MÁ DÁTI a 221 - Bankovní účty na DAL. Po obdržení fakturace od dodavatelů služeb se faktura zaúčtuje 315 - Ostatní pohledávky na MÁ DÁTI a 321 - Dodavatelé na DAL. Odpočet zálohové faktury se pak provede 321 - Dodavatelé na MÁ DÁTI a 314 - Poskytnuté zálohy na DAL. Když přeskočíme zaúčtování úhrady faktury, která se provádí klasickým způsobem přes bankovní účet, dostáváme se k ročnímu vyúčtování. Náklady za služby se zaúčtují 324 - Přijaté zálohy na MÁ DÁTI a 315 - Ostatní pohledávky na DAL a náklady na správu domu 324 - Přijaté zálohy na MÁ DÁTI a 649 - Jiné ostatní výnosy na DAL.

Přehledný postup účtování můžeme vidět v následující tabulce:

Tab. 13 Účtování nákladů na služby a správní činnost

Č.	Účetní případy	MD	D
1.	Předpis měsíční zálohy	311 AU	324 AU
2.	Měsíční úhrada zálohy	221	311 AU
3.	Přijatá faktura za správu domu (oprava)	511 AU	321
4.	Úhrada zálohové faktury za služby	314 AU	221
5.	Přijaté faktury za služby	315 AU	321
6.	Odpočet zálohové faktury za služby	321	314 AU
7.	Úhrada faktur	321	221
8.	Vyúčtování nákladů na služby	324. AU	315 AU
9.	Vyúčtování nákladů na správu domu	324 AU	649 AU

Způsob rozúčtování nákladů se provádí podle povahy těchto nákladů. Náklady na správu domu a pozemku se rozúčtují podle podílu na společných částech, pokud stanovy neuvádějí jinak. Například se vlastníci mohou domluvit, že chtějí, aby si tyto náklady rozpočítávaly na jednotku, pokud jim to přijde spravedlivější. Na shromáždění tuto změnu musí odsouhlasit 100 % vlastníků. U nákladů na správní činnost (výčet uveden v kapitole 3) nový občanský zákoník stanovuje, že se tyto náklady musí rozúčtovat na jednotku a tento způsob nelze změnit. Náklady na služby se také rozúčtují podle dohody vlastníků. Ovšem pokud není ve stanovách upraveno, pak platí pravidla uvedená v Zákoně o službách, č. 67/2013 Sb. Způsob rozúčtování nelze měnit v průběhu zúčtovacího období. Nově způsob rozúčtování musí být uveden ve stanovách, takže doporučuji si způsob řádně promyslet, aby se pak následně nemusely měnit i stanovy, čímž by vznikly další náklady.

I vyúčtování záloh na služby a správu domu se může provádět různými způsoby. Některá společenství vyúčtovávají jednotlivým vlastníkům pouze náklady na služby, které se musí vyúčtovávat každý rok. Jiná zase vyúčtovávají kromě nákladů na služby i náklady na správu domu a pozemku (vyjma dlouhodobé zálohy). Společenství vlastníků se kterými jsem se setkala vyúčtovávají pouze služby. Pokud jsou zálohy na služby nižší a vznikl vlastníkům nedoplatek, zaúčtuje se předpis 311 – Odběratelé na MÁ DÁTI a 324 – Přijaté zálohy na DAL. V případě přeplatku jsou účty obráceně. Jak jsem již zmiňovala, zálohy na správu domu a pozemku tyto SVJ nevyúčtovávají jednotlivým vlastníkům, ale v rámci SVJ. Nedoplatky z těchto záloh se

hradí z dlouhodobé zálohy, naopak přeplatky jsou do ní převáděny. Tento způsob si může SVJ zakotvit ve stanovách, což bych příliš nedoporučovala, jelikož v případě, že by se společenství rozhodlo způsob změnit, muselo by také provést změnu stanov. Zákon tento způsob nijak neomezuje, takže potom záleží na rozhodnutí vlastníků na shromáždění, jakým způsobem s přeplatky či nedoplatky naloží.

Dále je rozdíl v tom, zda se dělá se vyúčtování z přepsaných záloh nebo ze zaplacených. U předepsaných záloh SVJ vytvoří zápočtové listy, které se rozdají jednotlivým vlastníkům. Po reklamační době se zpracují zápočty, tzn. kdo má na předpise úhrad z užívání bytu přeplatek nebo nedoplatek, tomu se k částce na zúčtovacím listě přičte či odečte. Tuto výslednou částku musí v případě nedoplatku vlastníci uhradit na účet SVJ nebo naopak při přeplatku vyplatí SVJ vlastníky. Tento způsob používají i SVJ, které jsem měla k dispozici. Některá společenství nepřihlíží k předpisu záloh, ale vyúčtování dělají ze záloh, které byly skutečně zaplacené, takže na zúčtovacím listu pouze od nákladů rozpočítaných za jednotku odečtou zaplacené zálohy.

6.1.3 Financování společenství vlastníků jednotek

Problematika financování společenství vlastníků je v dnešní době velmi rozšířená. SVJ často řeší nedostatek finančních prostředků v situacích, kdy musí provést nějakou nákladnou rekonstrukci či modernizaci domu. Prvním řešením je úhrada z dlouhodobé zálohy (tzv. fondu oprav), kterou si společenství tvoří. Ovšem málokteré společenství má naspořeno tolik finančních prostředků, aby to pokrylo nákladnou opravu. Aby si společenství nemuselo brát úvěr, dá se tato situace ještě řešit tak, že se vlastníci jednotek domluví a vloží do fondu oprav mimořádný příspěvek. Na základě tohoto jednorázového příspěvku budou pak následné měsíční příspěvky vlastníkům odpuštěny. Nyní se podíváme na zaúčtování v případě financování z dlouhodobé zálohy. V praxi jsem se setkala se dvěma způsoby, jak fond oprav účtovat. Jedním z nich je, že se na přímo zaúčtují faktury hrazené z fondu oprav na účty 955 – Dlouhodobé přijaté zálohy na MÁ DÁTI a 321 – Dodavatelé na DAL. Tento způsob ve své publikaci uvádí Neplechová a Durec (2016), ale podle mého názoru není správný, jelikož společenství vlastníků jsou povinna účtovat podvojně na nákladové

a výnosové účty u nákladů na správní činnost. Správnou variantou je zaúčtovat fakturu 511 – Opravy a udržování na MÁ DÁTI a 321 – Dodavatelé na DAL a čerpání z fondu oprav účetním zápisem 955 – Dlouhodobé přijaté zálohy na MÁ DÁTI a 649 – Jiné ostatní výnosy na DAL. Správný postup můžeme vidět v následující tabulce:

Tab. 14 Účtování dlouhodobé zálohy

Č.	Účetní případy	MD	D
1.	Přijatá faktura za rekonstrukci (např. střechy)	511 AU	321
2.	Čerpání z dlouhodobé zálohy	955 AU	649 AU
3.	Úhrada faktury	321	221

Pokud ve fondu oprav nejsou dostatečné prostředky a vlastníci jej nejsou schopni doplnit, nezbyvá společnosti nic jiného než si zažádat o úvěr. Avšak v dnešní době jsou banky velmi opatrné a někdy je obtížné úvěr získat. Společnost by si také mělo zjistit, jaké produkty se na bankovním trhu nacházejí a podle toho vyhodnotit, jaké podmínky pro ně budou nejvýhodnější. Hlavně ne všechny bankovní instituce poskytují úvěry společnostem vlastníkům.

Fakturu od dodavatele za rekonstrukci zaúčtujeme 378 – Jiné pohledávky na MÁ DÁTI a 321 – Dodavatelé na DAL. Úhrada faktury na úvěrovém výpise, který zasílá banka se účtuje 321 – Dodavatelé na MÁ DÁTI a 951 – Dlouhodobé úvěry na DAL. Splátka jistiny na úvěrovém účtu se zaúčtuje 951 – Dlouhodobé úvěry na MÁ DÁTI a 261 – Peníze na cestě na DAL. Poté se úhrada jistiny zaúčtuje na běžném účtu 261 – Peníze na cestě na MÁ DÁTI a 221 – Bankovní účet na DAL. Úroky se hradí přímo z fondu oprav, takže 955 – Dlouhodobá záloha na MÁ DÁTI a 221 – Bankovní účet na DAL. Nakonec se zaúčtuje předpis splátky úvěru 955 – Dlouhodobá záloha na MÁ DÁTI a 378 – Jiné pohledávky na DAL.

Tab. 15 Účtování čerpání úvěru na rekonstrukci

Č.	Účetní případy	MD	D
1.	Faktura za rekonstrukci	378	321
2.	Úhrada fa v úvěrovém výpise	321	951
3.	Měsíční splátka jistiny na úvěrovém účtu	951	261
4.	Úhrada jistiny z běžného účtu	261	221
5.	Splátka úroku	955	221
6.	Předpis splátky úvěru – jistiny	955	378

Pomoc při splácení úvěru bývá společenstvím poskytována v podobě dotací na úroky. Pokud společenství splní všechny podmínky, které daná instituce požaduje, a zažádá si o úvěr, bude mu dotace připsána na účet.

U zkoumaného souboru společenství jsem se setkala s dvěma druhy dotací. Jedna byla poskytována Českomoravskou rozvojovou záruční bankou. Další jsou poskytovány přímo u banky, kde si společenství vzalo úvěr po dobu tří let (např. ČSOB). Postup při zaúčtování je následující. Připsání dotace na účet je zaúčtováno 221 – Bankovní účet na MÁ DÁTI a 346 – Dotace ze státního rozpočtu na DAL. Interní předpis dotace je 346 – Dotace ze státního rozpočtu na MÁ DÁTI a 691- Provozní dotace na DAL.

Tab. 16 Účtování dotace na úroky z úvěru

Č.	Účetní případy	MD	D
1.	Připsání dotace na bankovní účet	221	346
2.	Předpis dotace	346	691

I když se v rámci zkoumaného vzorku společenství nikdy nestalo, že by muselo dotaci vrátit v případě porušení nějakých podmínek, přesto tato situace by mohla nastat. Zaúčtování by potom proběhlo následujícím způsobem:

Tab. 17 Vrácení dotace na úroky

Č.	Účetní případy	MD	D
1.	Vrácení dotace z účtu	346	221
2.	Předpis vrácení dotace	549	346

6.1.4 Odměňování členů orgánů

Společenství vlastníků také řeší často otázku, jakým způsobem mají vyplácet členy statutárního či jiného orgánu. V takovém případě je společenství, jakožto zaměstnavatel povinno hradit náklady spojené s odvody z mezd. Způsoby vyplácení odměn a problematika jejich odvodů již byla vysvětlena v kapitole 5.2. Nyní se už zaměříme pouze na dva nejčastější způsoby odměňování, a těmi je vyplácení funkcionářských odměn a vyplácení mzdy prostřednictvím dohody o provedení práce.

U dohody o provedení práce není povinnost platit sociální a zdravotní pojištění do 10 000 Kč za měsíc, což téměř žádná odměna nepřesahuje. Společenství je pouze povinno platit za zaměstnance úrazové pojištění, které dělá minimálně 100 Kč za čtvrtletí. Zaměstnanci jsou pak povinni pouze odvést z dohody srážkovou daň, pokud nepodepsali prohlášení poplatníka ze závislé činnosti.

Předpis mzdy zaúčtujeme 521 – Mzdové náklady na MÁ DÁTI a 331 – Zaměstnanci na DAL a jelikož se náklad hradí z fondu oprav, tak 955 – Dlouhodobá záloha na MÁ DÁTI a 649 – Jiné ostatní výnosy na DAL. Předpis srážkové daně, která se sráží zaměstnanci ze mzdy se zaúčtuje 331 – Zaměstnanci na MÁ DÁTI a 342 – Ostatní přímé daně na DAL. Předpis úrazového pojištění bude 549 na MÁ DÁTI a 379 – Jiné závazky na DAL a 955 – Dlouhodobá záloha na MÁ DÁTI a 649 – Jiné ostatní výnosy na DAL. Poté se zaúčtují odvody těchto předpisů na MÁ DÁTI bude 342 – Ostatní přímé daně, 379 – Jiné závazky, 331 – Zaměstnanci a na DAL 221 – Bankovní účet.

Tab. 18 Účtování mzdy prostřednictvím odměny o provedení práce

Č.	Účetní případy	MD	D
1.	Předpis mzdy – dohoda o provedení práce	521 955	331 649
2.	Předpis srážkové daně 15 %	331	342
3.	Předpis úrazového pojištění	549 955	379 649
4.	Odvod srážkové daně	342	221
5.	Úhrada úrazového pojištění	379	221
6.	Úhrada mzdy	331	221

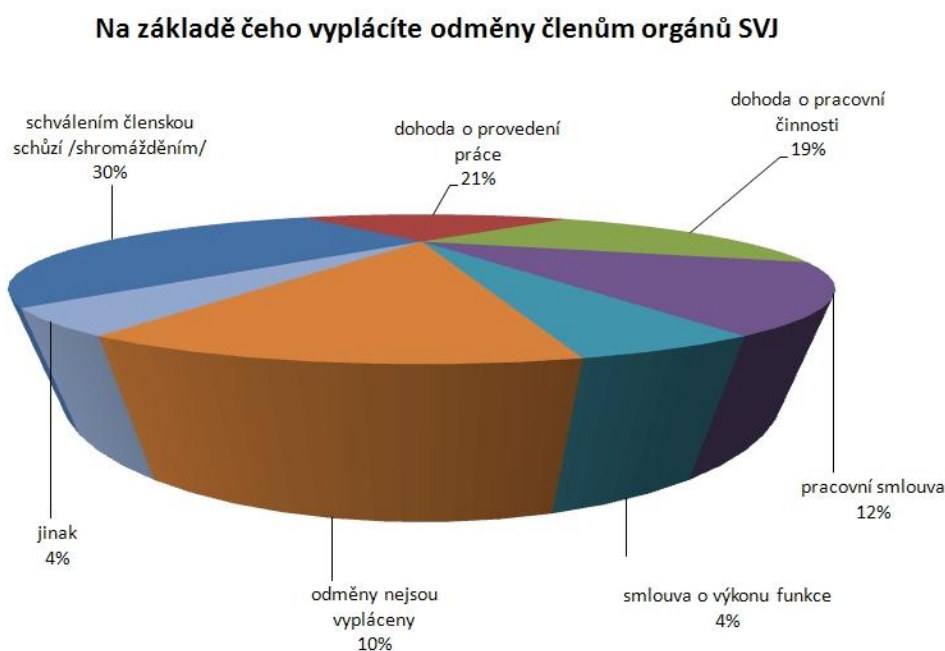
U funkcionářských odměn se musí zdravotní pojištění odvádět vždy. Sociální pojištění si nehradí, pokud je mzda do 2 500 Kč měsíčně. Společenství proto členům ve

většině případech vyplácejí maximálně 2 499 Kč za měsíc. Pokud zaměstnanec nepodepsal prohlášení k dani, odvádí se ze mzdy zálohová daň. Předpis mzdy se účtuje 521 – Mzdové náklady na MÁ DÁTI a 331 – Zaměstnanci na DAL. Předpis zdravotního pojištění hrazené zaměstnavatelem účtujeme 524 – Zákonné a sociální pojištění na MÁ DÁTI a 336 – Zúčtování s institucemi sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění na DAL. Předpis pojištění hrazeného zaměstnancem je 331 – Zaměstnanci na MÁ DÁTI a 336 - Zúčtování s institucemi sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění na DAL. Ostatní případy se účtují obdobně jako v předchozím příkladu u dohody o provedení práce.

Tab. 19 Účtování odměňování prostřednictvím funkcionářských odměn

Č.	Účetní případy	MD	D
1.	Předpis mzdy – odměna člena orgánu	521	331
2.	Předpis zdravotního pojištění hrazené zaměstnavatelem	524	336
3.	Předpis zálohové daně 15 %	331	342
4.	Předpis zdravotního pojištění hrazené zaměstnancem	331	336
5.	Odvod zálohové daně	342	221
6.	Odvod zdravotního pojištění	336	221
7.	Úhrada mzdy	331	221

Nyní bych ráda představila výsledky ankety, které se týkají právě způsobu odměňování vlastníků jednotek. Výsledky zpracovala Právní poradna společenství vlastníků Verlag Dashöfer a uvádí je na internetové stránce svj-portal.cz. Výsledky pocházejí z přelomu roku 2014/2015 a na anketu odpovědělo 91 respondentů z celé České republiky. Z grafu můžeme vidět, že nejčastěji jsou vypláceny funkcionářské odměny 30 % a dohody o provedení práce 21 %.



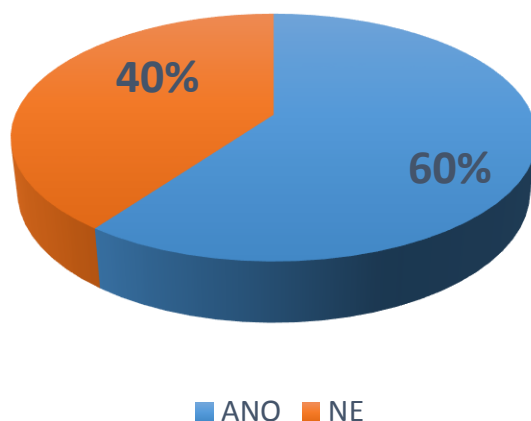
Graf. 1 Způsob odměňování členů orgánů
Zdroj: svj-portal.cz, 2015.

6.1.5 Zveřejňování účetní závěrky společenstvím vlastníků

Od 1. 1. 2016 je v platnosti novela zákona o účetnictví č. 221/2015 Sb. která uvádí, že zveřejňovat účetní závěrku je povinna právnická osoba, která je zapsaná ve veřejném rejstříku. Jelikož jsou společenství zapisována v rejstříku společenství vlastníků, který je považován za rejstřík veřejný, povinnost platí i pro tyto právnické osoby. Pokuta za neuložení účetní závěrky do sbírky listin hrozí ve výši 100 000 Kč. Společenství jakožto mikro či malá účetní jednotka, není povinna zveřejňovat výkaz zisků a ztrát. Avšak na to na povinnosti sestavovat ho v rámci účetní závěrky nic nemění. Dříve byly vedeny spory o tom, zda je nutné účetní závěrku zveřejňovat, jelikož zákon definoval, že povinnost ukládá těm právnickým osobám, které se zapisují do obchodního rejstříku. Proto se společenství odvolávala na to, že jsou zapsána v rejstříku společenství vlastníků, nikoliv v obchodním, takže pro ně tato povinnost neplatí. Padla také vyjádření, že rejstřík společenství vlastníků spadá pod obchodní rejstřík, takže SVJ zveřejňovat musí. Další příčinou těchto diskuzí byla i nejednotnost soudů, některá ukládání závěrek do sbírky listin vyžadovala, jiná zase ne. Většina společenství proto raději účetní závěrky zveřejňovala, i když si touto povinností nebyla jistá.

Následující graf zachycuje opět výsledek ankety Právní poradny společenství vlastníků Verlag Dashöfer, kde můžeme vidět, že účetní závěrku zveřejňovalo do roku 2014 pouze 60 % respondentů.

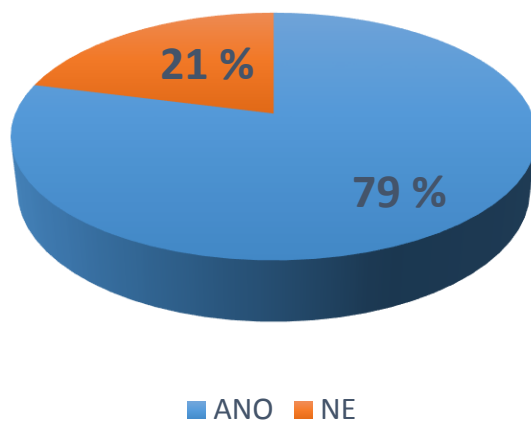
Zveřejňujete účetní závěrku?



Graf. 2 Zveřejňování účetní závěrky
Zdroj: svj-portal.cz, 2015.

Pokud SVJ účetní závěrky nezveřejňovalo, muselo tak učinit za rok 2014 do 31. 3. 2016 a za rok 2015 do 30. 11. 2017. Na základě vlastního průzkumu jsem zjišťovala, kolik SVJ za tyto roky zveřejnilo účetní závěrku ve městě Šternberk, kde se nachází devadesát pět společností. V následujícím grafu vidíme, že účetní závěrku za rok 2014 zveřejnilo 79 % společností. Zbývajících 21 % tak dosud neučinilo i přesto, že tuto povinnost měla splnit již do 31. 3. 2016. Sankce za nezveřejnění sice stanoveny jsou, avšak dosud nebyly uplatněny. To je možná důvod, proč je tato povinnost tolik opomíjena.

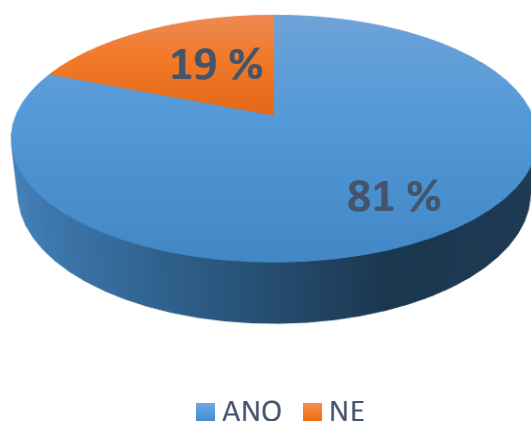
Zveřejnění účetní závěrky za rok 2014



Graf. 3 Zveřejnění účetní závěrky za rok 2014

Počet SVJ zveřejňující účetní závěrku za rok 2015 nepatrně vzrostl, a to i přesto, že tuto povinnost je možné splnit až do 30. 11. 2017. Avšak nemyslím si, že všechna zbývající společenství tuto povinnost do termínu splní, když tak neučinila dosud. U zveřejnění účetní závěrky za 2016 bych nejspíš počítala s podobnými čísly.

Zveřejnění účetní závěrky za rok 2015



Graf. 4 Zveřejnění účetní závěrky za rok 2015

Uložit účetní závěrku do sbírky listin přitom není nic složitého. Účetní závěrka se dá uložit do sbírky listin příslušného rejstříkového soudu pouze v elektronické podobě, a to buď:

- datovou schránkou,
- na elektronickou adresu soudu (email),
- prostřednictvím online podání do Sbírky listin dostupného přes <https://or.justice.cz/ias/ui/podani>,
- webovou aplikací ePodatelna dostupnou z www.justice.cz,
- na technických nosičích dat CD-R, CD-RW, DVD-R, DVD+R, DVD-RW, DVD+RW.

6.1.6 Shrnutí vybraných problémů a návrh na jejich řešení

Prvním řešeným problémem, se kterým se společenství vlastníků potýkají, byla koexistence SVJ a bytového družstva. Často se stává, že se tyto dva subjekty zaměňují. Musí se rozlišovat jejich účetnictví – SVJ i bytové družstvo účtují rozdílnými způsoby

a jsou jinak zdaňovány. Dále je potřeba si uvědomit, že mají odlišná práva a povinnosti, jelikož obě právnické osoby se řídí vlastními stanovami. Stává se také, že není rozlišováno shromáždění vlastníků jednotek a členská schůze bytového družstva. Na těchto setkáních se mají řešit rozdílné otázky, a proto není možné je zaměňovat či konat současně. V takových případech bych SVJ doporučovala si opravdu najít odborníka na správu domu a pozemku včetně vedení účetnictví, který problematice těchto dvou specifických právnických osob rozumí.

Nejrozšířenějším diskusním problémem a záhadou, která dodnes nebyla sto procentně vyřešena je způsob účtování nákladů na služby a správní činnost. Některá společenství účtují rozvahově, jiná zase výsledkově. Podle mého názoru je nejpříjatelnější účtovat o nákladech na služby rozvahově, jelikož se týkají konkrétních bytových jednotek a společenství vystupuje spíše jako prostředník mezi dodavatelem služeb a vlastníky. Ovšem co se týče nákladů na správu domu a pozemku je určitě potřeba účtovat výsledkově. Rozvahové účetnictví je v tomto případě už v rozporu se zákonem. Tyto náklady se týkají společenství jako celku (např. pojištění domu), proto se musí účtovat výsledkově, aby byly řádně vykázány ve výkazu zisku a ztrát.

Rozúčtování nákladů společenství provádí podle povahy nákladů. Náklady na správu domu a pozemku si mohou vlastníci určit ve stanovách. Pokud tak není učiněno, rozúčtují se podle podílu na společných částech domu. Náklady na správní činnost se musí nově podle nového občanského zákoníku povinně rozpočítávat na jednotku. Náklady na služby se rozúčtují na základě dohody vlastníků. Pokud dohody nebylo dosaženo, použije se postup uvedený v Zákoně o službách, č. 67/2013 Sb.

Další neshody se objevují ohledně způsobu vyúčtování záloh na služby a správu domu. Některá SVJ vyúčtovávají jednotlivým vlastníkům pouze zálohy na služby. U záloh na správu domu a pozemku jsou nedoplatky hrazeny z fondu oprav či přepjatky do něj převáděny. Spory také vedou SVJ o tom, zda se má dělat vyúčtování z předepsaných nebo skutečných záloh. Osobně bych společenstvím rozhodně doporučovala vyúčtovávat jednotlivým vlastníkům všechny zálohy (na služby i na správu domu), aby se v případě rozdílu nemuselo zasahovat do fondu oprav. Co se týče diskuze „předepsané či zaplacené“, určitě bych dala přednost vyúčtování ze skutečně zaplacených záloh. Podle mě by předpis ve vyúčtování neměl co dělat. Je to

pouze číslo, které bylo odhadnuto na základě zkušeností z minulých let. Zásadní je skutečně zaplacená výše, od které se odečte náklad rozpočítaný na jednotku.

Společenství také často řeší otázku financování, jelikož je pro ně velmi obtížné hradit nákladné rekonstrukce či modernizace. Velmi mizivá hrstka společenství je schopna financovat své opravy z dlouhodobé zálohy, kterou si tvoří. V některých případech se vlastníci domluví na řešení, že vloží do fondu oprav mimořádný příspěvek s tím, že jim pak budou odpuštěny následné měsíční zálohy. To je určitě ideální případ, ale i tak jsou společenství v některých případech nucena vzít si úvěr. Určitě bych doporučila zmapovat si situaci na bankovním trhu, jaké úvěry bankovní instituce nabízejí a vybrat pro SVJ ten nejvíce vyhovující. Společenství si po splnění určitých podmínek může i zažádat o dotaci, která pokryje úroky z úvěru.

U způsobu odměňování bych společenstvím doporučovala uzavírat s členy dohodu u provedení práce. Tento způsob vyplácení vyjde SVJ nejlevněji, jelikož nemusí hradit sociální a zdravotní pojištění. Jediným jeho nákladem je uhradit za zaměstnance úrazové pojištění, které ovšem dělá pouze 100 Kč za čtvrtletí.

Posledním řešeným problémem je zveřejňování účetní závěrky, který je v současnosti vlastně již vyřešen, jelikož od 1. 1. 2016 je v platnosti novela o účetnictví, ze které je jasně zřejmé, že společenství je povinno účetní závěrku zveřejňovat. Na základě vlastního průzkumu jsem však zjistila, že několik společenství, tak stále nečiní. Proto bych určitě všem společenstvím doporučila, aby již účetní závěrky zveřejňovala a vyhnula se tak případným sankcím, i když prozatím žádné uplatněny nebyly.

6.2 Přizpůsobení stanov podle nového občanského zákoníku

Od 1. 1. 2014 s novým občanským zákoníkem přichází povinnost společenství vlastníků jednotek upravit své stávající stanovy. Musela tak učinit do tří let ode dne nabytí jeho účinnosti, tj. do 1. 1. 2017. Pokud do té doby nebyly předloženy příslušnému krajskému soudu a neučiní tak ani po výzvě v dodatečné přiměřené lhůtě, hrozí společenství sankce až do výše sto tisíc korun. Soud společenství vlastníků nemůže zrušit, jelikož vznikají ze zákona. V praxi ovšem rejstříkové soudy žádné kon-

troly neprováděly. Několik společenství vlastníků nepřizpůsobilo stanovy včas, některá dokonce tak neučinili dosud z důvodu neschopnosti svolat shromáždění a žádná pokuta jim prozatím nebyla uložena.

Pro většinu SVJ byla úprava pouhou přítěží spojená se zbytečnou administrativou a náklady. Některé změny jsou však přínosem a SVJ mohla alespoň využít příležitosti a zakomponovat do stanov i vlastní ustanovení, které pro ně budou užitečné a povedou k větší efektivitě činnosti. Společenství po úpravě stanov muselo svolat shromáždění, aby nové stanovy odsouhlasilo. U SVJ založených do 31. 12. 2013 postačovala tříčtvrtinová většina hlasů přítomných členů (pokud nemají ve stanovách určeno větší hlasovací kvorum). Nesprávný tak byl postup některých právníků, kteří po SVJ požadovali stoprocentní souhlas všech členů (týkalo se pouze nových SVJ založených po 1. 1. 2014). Poté se upravené stanovy vložily do sbírky listin rejstříku společenství vlastníků u příslušného soudu prostřednictvím tzv. inteligentního formuláře. Poplatek za tento úkon činí dva tisíce korun. Dlouho se řešila otázka, zda při změně stanov musí být i notářský zápis. Zatímco Vrchní soud v Praze rozhodl, že schválení stanov u společenství vzniklých do 31. 12. 2013 nevyžaduje formu veřejné listiny a nebude tedy potřeba notářského zápisu, Vrchní soud v Olomouci zaujmul právě opačné stanovisko a přítomnost notáře vyžadoval. Nakonec po poradě soudců vrchních soudů Olomouc od původního stanoviska upustil, a tak se právní úprava na Moravě a Čechách konečně sjednotila - *„Formu notářského zápisu musí mít pouze rozhodnutí o změně stanov společenství vzniklých ode dne 1. ledna 2014, nikoliv však společenství dříve vzniklých“*.

V této části se tedy podíváme na konkrétní změny, které bylo třeba do stanov zakomponovat a jaké měly na společenství vlastníků dopady.

6.2.1 Název společenství vlastníků jednotek

První změnou je přizpůsobení názvu společenství vlastníků jednotek, který musí obsahovat spojení „společenství vlastníků“. Podle zákona o vlastnictví bytů musel název obsahovat pouze slovo „společenství“. Tato změna má především zajistit přehlednost subjektů, aby bylo už od podle názvu zjevné, o jakou právnickou osobu se

jedná. Výjimka nastává pouze v případě, kdy je subjekt pod stávajícím názvem natolik známý, že by ho přizpůsobení nového názvu mohlo poškodit. Tato výjimka se ale bude spíše týkat jiných právnických osob, nikoliv společenství vlastníků.

Společenství musela změnu názvu provést už do dvou let ode dne platnosti nového občanského zákoníku, tj. do 1. 1. 2016, proto se doporučovalo rovnou provést celkovou úpravu, aby se proces nemusel za rok opakovat znovu a nevznikly tak zbytečně SVJ další náklady na vklad do sbírky listin. Ovšem spousta SVJ přizpůsobila název až s ostatními změnami na konci roku 2016. Jak bylo již výše uvedeno žádné penále pro pozdní přizpůsobení stanov od rejstříkových soudů dosud uděleny nebyly. Největším nedostatkem v této úpravě je podle mého názoru nesmyslná povinnost provést přizpůsobení názvu o rok dříve než ostatní změny. Nejsm si jistá, zda má zákonodárce pro to vůbec nějaké srozumitelné vysvětlení, proč takto učinil. Jelikož by se samozřejmě společenstvím nevyplatilo schvalovat stanovy na dvakrát, ať už z časových či finančních důvodů, musela řešit situaci, zda přizpůsobit stanovy všem změnám už do 1. 1. 2016 nebo až za rok. Celkově tato změna podle mě nebyla úplně potřebná. Chápu úmysl zákonodárce, že chtěl docílit toho, aby bylo podle názvu ihned zřejmé, o jakou právnickou osobu se jedná. Ovšem název typu „Společenství pro dům Vinohrady 53“ mi nepřijde s ničím zaměnitelné a není pochyb o tom, že se jedná o společenství vlastníků, i když slovo „vlastníků“ v názvu chybí.

6.2.2 Určení sídla společenství vlastníků

Nový občanský zákoník říká, že sídlo musí být určeno v domě, pro které společenství vlastníků vzniklo. Pouze pokud to není možné, pak na jiném vhodném místě. K takové situaci by mohlo dojít, např. pokud by byl dům ve výstavbě a není tedy na adresu možné doručovat poštu. Především zákon o vlastnictví bytů sídlo nijak neomezoval, proto nový občanský zákoník tuto úpravu doplnil.

Téměř všechna společenství vlastníků tuto povinnost splňovala, i když to předešlá právní úprava nepožadovala, jelikož žádná vhodnější místa pro SVJ ve většině případech nepřipadá v úvahu. V případech, kde má dům více vchodů je třeba si určit jedno číslo popisné, kam má případně chodit pošta, např. tam kde bydlí předseda SVJ.

6.2.3 Práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování

Nový občanský zákoník kromě práv a povinností vlastníků jednotek zahrnul nově do úpravy i jejich uplatňování, které najdeme v ustanoveních § 1175 - § 1184.

Jednou z povinností je oznámit počet osob, které v dané jednotce žijí. Vlastník je také povinen oznámit svoji doručovací adresu, pokud v bytě nebydlí, aby mu byla správně zasílána korespondence. U menších SVJ tato úprava může být výhodná k zamezení pohybu cizích osob. Díky nahlášení počtu osob má totiž výbor přehled o tom, kdo v domě bydlí, a tak se nemůže stávat, že by do domu byli vpuštěni lidé vydávající se za nájemníky. Dále nahlášení počtu osob v bytové jednotce může dobře posloužit např. při vyúčtování služeb, kdy se při provádění odečtů vodoměrů zjistí, že celé vyúčtované období nebyly funkční. V tom případě se použije vyúčtování průměrnou spotřebou na osobu.

Mezi další povinnosti patří zpřístupnění bytu či nahlédnutí do projektové dokumentace v případě, pokud vlastník má v plánu nějaké stavební úpravy, které by mohly zasahovat i do společných částí domu. V takovém případě je povinen umožnit kontrolu pověřeným osobám, které si ověří bezpečnost úprav, aby nepoškodily nebo neohrozily společné prostory. Tato změna se jeví jako praktická. Společenství je tím chráněno, aby mohlo zamezit případným poškozením na společných částech.

Mezi práva vlastníků jednotek upravené novým občanským zákoníkem patří právo nahlížet do dokumentace, která je spojená s hospodařením společenství, především do uzavřených smluv, dokladů a celkového účetnictví. V předešlé úpravě toto právo nebylo stanoveno a vlastníci mohli do účetnictví nahlížet pouze jednou ročně při schvalování účetní závěrky. Každé společenství by si však mělo i ve stanovách upravit dobu, kdy bude nahlížení do dokladů umožněno, aby se někteří vlastníci svého práva příliš nezneužívali a neobtěžovali neustále výbor s každou maličností. Některá společenství si možnost nahlížení do dokumentace i zpoplatnila, pokud se jí vlastník bude dožadovat vícekrát než jednou nebo dvakrát do roka. Z mého pohledu je to opodstatněné rozhodnutí, kdyby toto právo nebo upraveno dobou či nebylo zpoplatněno, mohlo by to vést k neustálému zatěžování osob vykonávajících správu domu.

Dále nový občanský zákoník stanovil výši příspěvků na odměňování statutárních orgánů, vedení účetnictví a podobných nákladů na správní činnost pro všechny vlastníky jednotek stejně. Předcházející úprava výši těchto příspěvků stanovovala podle podílů na společných částech, což podle mého názoru nebylo příliš objektivní, jelikož v tomto případě velikost podílu nehraje žádnou roli, proto považuji tuto změnu za zcela správnou.

6.2.4 Určení prvních členů statutárního orgánu

Tato úprava se podle mého názoru příliš nepovedla a nevidím v ní žádnou logiku. Společenství musela do stanov uvést jména prvních členů statutárních orgánů i přesto, že ve spoustě případů se jednalo o členy, kteří již členy společenství dávno nejsou. Řešila se otázka, zda se tato změna vztahuje i na SVJ založená do 31. 12. 2013. Jelikož NOZ ukládá přizpůsobit stanovy i existujícím společenstvím a ani v tomto případě nehovoří o žádné výjimce, lze předpokládat, že se vztahuje na všechna SVJ. Ovšem v praxi jsem se setkala s SVJ, která tuto povinnost ve stanovách neuvedla, a i přesto byly stanovy bez problému rejstříkovým soudem uznány a založeny do sbírky listin.

6.2.5 Orgány společenství vlastníků

Podle ustanovení § 1205 nového občanského zákoníku musí být ve stanovách zakotveno shromáždění jako nejvyšší orgán společenství. Dále si musí zvolit, jaký budou mít statutární orgán, buď kolektivní (výbor) nebo jednočlenný (předseda). Co se týče ostatních orgánů (dozorčí rada či kontrolní komise), může si je společenství vlastníků zřídit, ale nemusí. Doporučuje se to spíše u velkých společenství vlastníků, které rozhodují o vysokých částkách.

Členové volených orgánů musí být svéprávní a bezúhonní, jiné omezení NOZ neobsahuje. Společenství si však ve stanovách může určit i jiné podmínky, které musí člen splňovat, např. musí být vlastníkem jednotky daného společenství. Nová úprava také dovoluje možnost nechat se zastupovat při hlasování jiným členem téhož orgánu na základě plné moci, pokud se dotyčný sám nemůže zúčastnit. Délku funkčního období si společenství můžou určit samy, avšak pokud tak neučiní, bude funkční období pětileté.

Ve stávající úpravě je přesně stanoveno, že shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek daného společenství a počet hlasů se odvíjí podle podílu na společných částech domu. Dále se snížil počet hlasů potřebných ke schválení rozhodnutí na nadpoloviční většinu přítomných hlasů s tím, že musí být přítomní vlastníci, kteří mají většinu hlasů. Podle zákona o vlastnictví bytů museli rozhodnutí schválit alespoň tři čtvrtiny vlastníků, což bylo v některých případech hodně obtížné, proto hodnotím tuto změnu velmi pozitivně, ušetří vlastníkům při schvalování spoustu času. Ovšem pokud některá společenství si chtěla nechat přísnější pravidla pro schvalování, mohla si své podmínky zakotvit ve stanovách. Při některých významných otázkách jako je přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek nebo o změně poměru výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, které shromáždění řeší, se doporučuje mít kvorum vyšší.

Způsob a lhůtu pro svolávání shromáždění si společenství může ve stanovách určit samo. Ovšem pokud tak neučiní, podle NOZ musí svolat navrhovatel shromáždění nejpozději třicet dnů před jeho konáním a musí být svoláno minimálně jednou ročně. Svolat shromáždění je oprávněn buď statutární orgán nebo vlastníci, kteří mají v souhrnu alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Při svolávání jsou povinni zpřístupnit program, který bude na shromáždění diskutován. Náležitosti pozvánky si společenství mohou upravit ve stanovách podle sebe. Pro zjednodušení administrativy a snížení nákladů, je vhodné zasílat pozvánky e-mailem. Nový občanský zákoník nově zavedl ustanovení, ve kterém se říká, že spoluvlastníci jednotky nebo manželé musí určit společného zástupce, který bude oprávněn za jejich byt jednat. Potom už je na uvážení SVJ, jaké další náležitosti týkající se zmocnění bude považovat (písemné, úředně ověřeno).

Další vítanou změnou bylo hlasování mimo zasedání tzv. „per rollam“, které nový občanský zákoník umožňuje na základě splnění následujících podmínek:

- a) shromáždění není způsobilé se usnášet,
- b) návrh na hlasování „per rollam“ učiní osoba oprávněná do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno,

- c) shromáždění bude rozhodovat o stejných záležitostech, jako ve svolaném zasedání.

SVJ se může rozhodnout, zda bude rozhodovat mimo zasedání u všech záležitostí nebo pouze u některých. Pokud si toto ve stanovách neupraví, platí, že se bude moci takto rozhodovat pouze u výše uvedených podmínek dané zákonem. Předešlá úprava tuto problematiku vůbec neupravovala, takže jsme se mohli setkat s různými názory, zda společenství tento způsob hlasování mohou uskutečnit či nikoliv. Pro SVJ, u kterých je obtížně se domluvit na svolání shromáždění je určitě tato změna velkým přínosem. Společenství by ovšem tuto možnost měla využívat s uvážením. Při korespondenčním hlasováním odpadá totiž diskuse, podle které se mnozí členové rozhodují, jaké zaujmou stanovisko. Často se také při tomto hlasování poukazuje na zneužitelnost, že vlastníci mohou cokoliv podepsat, aniž by o tom měli postačující nebo pravdivé informace, Předseda či výbor by jim měl samozřejmě předložit pravdivé a dostačující informace, ale ne vždy tomu tak bývá. Proto bych doporučovala hlasování „per rollam“ pouze společenstvím, které mají velké problémy s účastí členů a pouze v případech, kdy se nejedná o významné změny. Pokud by se však jednalo o nějaké stavební úpravy a podobné záležitosti, je v zájmu vlastníků se dohodnout na společném termínu konání shromáždění.

Nový občanský zákoník také upravuje právo přehlasovaného vlastníka a zkracuje lhůtu pro podání návrhu na soud z šesti na tři měsíce. Vlastník může takový návrh podat i pokud se shromáždění nezúčastnil nebo se zdržel hlasování a pokud pro to má vážný důvod. Důležitá je i ochrana členů před většinovým vlastníkem. Při hlasování se k němu musí přidat ještě alespoň jeden vlastník, aby rozhodnutí bylo platné. Což shledávám za velmi užitečné, jelikož vlastník disponující většinou hlasů si mohl rozhodnutí schvalovat ve svůj prospěch a ostatním členům nezbývalo nic jiného než se obrátit na soud.

6.2.6 Pravidla pro správu domu a pozemku a užívaných společných částí

Nová pravidla pro správu domu a pozemku a užívaných společných částí jsou upraveny v ustanoveních § 1189 – § 1190 NOZ. Tuto správu má na starosti statutární orgán, který je oprávněný za společenství jednat. Doporučuje se ve stanovách upra-

vit, do jaké míry může statutární orgán rozhodovat bez usnesení shromáždění. Volnou ruku by měl mít při vykonávání každodenních běžných činností, jako jsou např. drobné opravy, nákup běžného materiálu, úklid společných částí atd. Naopak při významnějších otázkách, jako jsou například nákladné stavební úpravy, nákup pozemku, nabytí movitých věcí by mělo být svoláno shromáždění. Proto je důležité si ve stanovách upravit cenové hranice, do kterých bude statutární orgán oprávněn jednat. Tento návrh považuji za zcela správný, neboť usnadňuje chod společenství.

Další povinností, kterou NOZ nově upravuje je dodržování pravidel pro užívání společných částí. Vlastník odpovídá za škody, které způsobil a zavazuje se tak i za své návštěvy a jiné osoby, kterým umožnil vstup do domu. Pravidla, která jsou často součástí domovního řádu, si mohou společenství upravit podle svého uvážení. Čím obecněji budou pravidla formulována, tím nižší je pravděpodobnost, že se budou muset měnit. Myslím si, že je tato změna zcela na místě. Pokud vlastník nedodrží pravidla a zaviní tak škody na společných částech, bude povinen je na vlastní náklady uhradit. Jelikož je tato povinnost uvedena ve stanovách, je soudně vymahatelná v případě, že by vlastník vzniklé škody odmítal uhradit.

6.2.7 Pravidla pro tvorbu rozpočtu SVJ, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

Nový občanský zákoník oproti předchozí úpravě, která hovořila pouze o povinnosti určit způsob úhrady nákladů spojených se správou domu a pozemku, upravuje i pravidla pro tvorbu rozpočtu, které musí být součástí stanov. Správně by měl být rozpočet na následující rok schválen ještě před jeho začátkem, aby bylo možné případně změnit výši příspěvků na správu domu a pozemku. To by ovšem znamenalo svolat shromáždění dvakrát v poměrně krátkém období, protože nejpozději do konce března musí být schválena účetní závěrka. Proto bych doporučovala shromáždění svolávat na začátku roku, kde se rozhodne o obou věcech s tím, že se příspěvky na správu v případě potřeby změní až od března či dubna. Pokud si společenství rozdělují zálohu na krátkodobou a dlouhodobou, měl by se skládat ze dvou částí. U dlouhodobé zálohy se uvede tvorba pravidelných příspěvků do fondu oprav a jestli plánují jejich čerpání. Dále by se měl být uveden zůstatek k 1. lednu a k 31. prosinci

daného roku. V druhé části bude odhad nákladů, které se nehradí z dlouhodobé zálohy – drobné opravy, revize, pojištění domu a pozemku, odměny členům orgánů atd. a výnosů – příspěvků členů na správu domu a pozemku, úroky na bankovních účtech.

Tuto úpravu považuji za zcela zbytečnou. Odhadnout výši příspěvků na správu domu dokázali odhadnout podle minulých let, i bez toho, aby museli sestavovat rozpočet. Společenstvím pouze vzniknou náklady na administrativu. Pro většinu je obtížné stanovit dopředu konkrétní náklady, nedokážou si vůbec představit, jak může jejich hospodaření vypadat, pokud se v účetnictví neorientují. Jsou tedy zcela odkázáni na správce, který jim účetnictví zpracovává.

Dále si společenství musela povinně do stanov zakotvit pravidla týkající se příspěvků na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby. Ve stanovách je obsažena povinnost pro členy SVJ hradit náklady za služby spolu s příspěvkem na správu domu a pozemku a je uveden přesný den v měsíci příslušného či následujícího měsíce, kdy je záloha splatná. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období. Uvádění způsobu rozúčtování nákladů na služby do stanov není podle mého názoru moc pro SVJ šťastné, jelikož v budoucnosti při jakékoliv změně způsobu vyúčtování, SVJ budou mít povinnost tuto změnu zakotvit i do stanov, což je pro ně jak časově, tak administrativně nákladné.

7 Diskuse

Ve vlastní práci jsem se zabývala vybranými účetními a daňovými problémy, které se nejčastěji ve společenství vlastníků vyskytují a následně jsem stanovila doporučení, jak tyto problémy řešit. Zkoumaným vzorkem byla společenství, kterým zabezpečuje správu domu a pozemku Okresní bytové družstvo Olomouc se sídlem v Uničově. Se způsobem, jakým vedou společenstvím účetnictví se téměř ve všech případech ztotožňuji.

Náklady na služby účtují rozvahově přes účet 315 a náklady na správní činnost výsledkově přes účty účtové třídy 5, což považuji za zcela správné. Durec (2017) ve své publikaci uvádí, že účtování faktur na opravy a údržbu společných částí se může provádět jak rozvahovým, tak výsledkovým způsobem. S tímto názorem se ovšem neztotožňuji, jelikož podle mého názoru účtování o nákladech na správu týkající se společných částí rozvahovým způsobem je v rozporu se zákonem. Způsob vyúčtování společenství provádí z předepsaných záloh, což nepovažuji za správné a doporučuji vyúčtování dělat ze záloh, které byly skutečně zaplacené. Dále bych společenství doporučila vyúčtovat jednotlivým vlastníkům nejen zálohy na služby, ale i na správu domu a pozemku, aby se nemuselo zasahovat do dlouhodobé zálohy. Co se týče financování, společenství se vždy snaží hradit vše z vlastních zdrojů. Pokud nemají na dlouhodobé záloze dostatek finančních prostředků, snaží se ji doplnit prostřednictvím mimořádného příspěvku, na který se skládají. To považuji za velké plus a výhodu těchto společenství, že se dokáží domluvit, aby si zbytečně nemusela brát úvěr. Pokud se však úvěru nevyhnou je potřeba si vybrat výhodný produkt, ze kterého by mohli i získat dotaci na úroky. Jako způsob odměňování využívají tyto SVJ buď dohodu o provedení práce nebo funkcionářské odměny. Já osobně bych všem společenstvím doporučovala přejít na dohody o provedení práce, jelikož s touto formou vyplácení odměn jsou spjaty nejnižší náklady. Pokud mzda nedosahuje 10 000 Kč (což je téměř vždy splněno) jsou povinni uhradit pouze úrazové pojištění, které za čtvrtletí činí 100 Kč. Co se týče zveřejňování účetní závěrky, podle novely zákona o účetnictví je již zřejmé, že se tato povinnost týká i SVJ. Tímto snad budou ukončeny různé diskuze a pochyby, že společenství účetní závěrku zveřejňovat nemusí. Podle mého názoru v minulosti jim úprava tuto povinnost přímo nenařizovala, takže za to

SVJ neměla být určitě sankciována. Na základě vlastního průzkumu jsem analyzovala, že ve městě Šternberk účetní závěrku za rok 2014 zveřejnilo 79 % společenství a za rok 2015 81 % společenství. Z čehož vyplývá, že se tyto společenství se zveřejňováním účetní závěrky dosud neztotožnila a stále tuto povinnost opomíjí.

Další částí vlastní práce bylo přizpůsobení stanov novému občanskému zákoníku. U všech změn, která společenství prováděla jsem zhodnotila jejich dopady. Změnu názvu považuji za zcela nepotřebnou úpravu, která pouze společenství zvýšila náklady na administrativu. V názvech typu „společenství pro dům“ bylo i bez obsažení slova „vlastníků“ zcela zřejmé, o jakou právnickou osobu se jedná. Za neopodstatněné také považuji rozhodnutí zákonodárce, že takhle změna musela být aplikována už o rok dříve (do 1. 1. 2016) oproti změnám ostatním. Dále si společenství musela do stanov zakotvit určitá práva a povinnosti vlastníků a jejich uplatňování. Z těch přínosných povinností je to například zpřístupnění bytu vlastníkem, pokud má v plánu dělat nějaké stavební úpravy, které by mohly zasahovat do společných částí domu. Společenství je tak chráněno, aby mohlo zabránit případnému poškození společných prostor. Novým právem vlastníka je nahlížení do dokumentace týkající se hospodaření společenství. V tomto případě bylo doporučováno uvést do stanov i dobu, kdy může vlastník toto právo uplatňovat. Některá společenství i správně zavedla zpoplatnění tohoto nahlížení v případech, kdy se to vlastník tohoto práva bude dožadovat několikrát za rok. Určení prvních členů statutárních orgánů považuji opět za změnu nesmyslnou, jelikož společenství musela do stanov uvést první členy, kteří třeba už dávno členy nejsou. Spousta společenství, se kterými jsem se setkala, tuto změnu neaplikovala, a i přesto jim stanovy byly do sbírky listin uloženy. Stanovy také nově některé otázky týkající se orgánů společenství vlastníků, především způsob svolávání a rozhodování shromáždění. Vítanou změnou v této oblasti je tzv. korespondenční hlasování (per rollam), po kterém dlouho společenství volala. Za mě je tato změna určitě přínosná v případech, kdy společenství není usnášeníschopné. Ovšem doporučuji využívat jen v případech, kdy se nebude jednat o důležitých otázkách. Tohle hlasování může být také lehce zneužitelné. Přínosnou změnou je také ustanovení, které upravuje vymezení, do jaké míry může statutární

orgán jednat bez usnesení shromáždění. SVJ si tak mohlo určit, že zajišťování běžných činností do určité výše bude v kompetenci statutárního orgánu, což značně usnadní chod společenství. Poslední zmíněnou úpravou ve stanovách je tvorba rozpočtu, která podle mého názoru není moc povedená. Odhadnout výši příspěvků na správu domu dokázala společenství podle minulých let, i bez toho, aby musela sestavovat rozpočet. Společenstvím zbytečně vznikají náklady na administrativu.

8 Závěr

Bakalářská práce se zabývá především účetní a daňovou problematikou společenství vlastníků jednotek. Cílem práce bylo zhodnocení a nalezení optimálních řešení vybraných problémů, se kterými se společenství vlastníků bytových jednotek při hospodaření nejčastěji setkávají na základě souboru několika desítek tuzemských společenství.

V teoretické části bylo definováno základní právní vymezení, kde bylo popsáno založení a vznik SVJ, orgány, stanovy, zrušení a zánik SVJ. V kapitole zabývající se účetní problematikou byly popsány nejčastější účetní případy a uzávěrkové operace na konci roku. Poslední kapitolou teoretické části byla daňová problematika, která se zabývala zdaňováním SVJ určitých skupin daní.

V praktické části byly vybrány účetní a daňové problémy, které jsem zhodnotila a navrhla pro společenství vhodné doporučení. Konkrétně jsem řešila koexistenci bytového družstva a společenství vlastníků jednotek, způsob účtování nákladů na služby a správní činnost a jejich vyúčtování, financování společenství vlastníků, odměňování členů statutárních orgánů a zveřejňování účetní závěrky. Všechny mé poznatky a doporučení jsem shrnula v kapitole 6.1.6 a porovnála je v rámci diskuse.

Součástí práce bylo také vyhodnocení, jak se analyzovaná společenství vypořádala s potřebou změn v souvislosti s příslušnými ustanoveními nového občanského zákoníku a návrh příslušných doporučení. Mezi přizpůsobení stanov patří změna názvu (musí obsahovat „společenství vlastníků“), změna sídla, zakotvení práv a povinností jednotlivých vlastníků a orgánů, pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství. Každá změna byla jednotlivě rozebrána a na základě toho byla stanovena vhodná doporučení.

Problematika společenství vlastníků jednotek prošla v posledních letech spoustou úprav. Nový občanský zákoník v ní zajistil několik přínosných, ale i zbytečných ustanovení, která společenství musela promítnout do svých stanov. Přínosem této práce je právě zhodnocení těchto změn, kterým společenství musela přizpůsobit stanovy a řešení vybraných účetních a daňových problémů, které byly analyzovány a společenstvím byly stanoveny příslušná doporučení.

9 Literatura

- BOHUSLÁVEK, P. *Rozúčtování nákladů v bytovém domě od roku 2016*. In: TBZ-info [online]. 7. 12. 2015. [cit. 18.04.2017]. Dostupné z: <http://stavba.tzb-info.cz/regenerace-domu/13542-rozuctovani-nakladu-v-bytovem-dome-od-roku-2016>
- BRYCHTA, I. *Daňové povinnosti společenství vlastníků jednotek* In: Daňáři online [online]. 5. 5. 2005. [cit. 22.04.2017]. Dostupné z <http://www.danarionline.cz/archiv/dokument/doc-d1478v1454-danove-povinnosti-spolecenstvi-vlastniku-jednotek/>
- ČÁP, J. *Vlastnictví bytů, správa domu a rozhodování ve společenství vlastníků*. Praha: Wolters Kluwer, 2011. 232 s. ISBN 978-80-7357-669-1.
- DOBROZEMSKÝ, V. STEJSKAL J. *Nevýdělečné organizace v teorii*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 398 s. IBSN: ISBN 978-80-7478-799-7.
- DUREC, M. *Účetnictví společenství vlastníků jednotek v praxi*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2017. 190 s. ISBN: 978-80-271-0260-0.
- JIHLAVSKÝ, V. M. *Občanský zákoník 2014* [online]. Vilímek, 2013. [cit. 16.04.2017]. Dostupné z: https://books.google.cz/books?id=e1e1CgAAQBAJ&dq=milan+vil%C3%ADmek+jihlavsk%C3%BD+ob%C4%8Dansk%C3%BD+z%C3%A1kon%C3%ADk&hl=cs&source=gbs_navlinks_s
- KLUG, C. J. *Homeowner Associations: What You Should Know Before Buying in an HOA and How to Become an Effective HOA Member* [online]. New York Bloomington: iUniverse, Inc., 2010. 124 s. Dostupné z: https://books.google.cz/books?id=RxVuL-8UyQoC&printsec=front-cover&hl=cs&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false
- KVÍTKOVÁ, A. *Vymáhání pohledávek za členem SVJ: tipy a příklady z praxe*. Praha: Dashöfer, 2013. 40 s. ISBN 978-80-86897-89-9.
- MIROVSKÁ, P. *SVJ podle nového občanského zákoníku: Statutární orgán. Pozor, úpravu nehledejte pouze ve dvou odstavcích! (8. díl)*. In: PATRIA [online]. 18.

11. 2013. [cit. 17.04.2017]. Dostupné z: <https://www.patria.cz/pravo/2493236/svj-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-statutarni-organ-pozor-upravu-nehledejte-pouze-ve-dvou-odstavcich-8-dil.html>
- NEPLECHOVÁ, M., DUREC, M. *Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků od A do Z*. 2. vyd. Olomouc: ANAG, 2014. 359 s. ISBN 978-80-7263-899-4.
- NEPLECHOVÁ, M., DUREC, M. *Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků od A do Z*. 3. vyd. Olomouc: ANAG, 2016. 399 s. ISBN: 978-80-7554-030-0.
- NOVOTNÝ, P., ŠTROSOVÁ, M. a kol. *Nový občanský zákoník: Vlastnictví a věcná práva*. 1. vyd. Praha: GRADA Publishing, 2014. 165 s. ISBN: 978-80-247-5166-5.
- PENÍZE.CZ. Vše o dani z nemovitých věcí. [online] [cit. 22.04.2017]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/80289-vse-o-dani-z-nabyti-nemovitych-veci>
- PARKER, L. -- ANDREAUS, M. -- COSTA, E. *Accountability and Social Accounting for Social and Non-Profit Organizations*. London: Bingley, 2014. 301 s. ISBN 978-1-78441-005-6.
- PETRLÍKOVÁ, B. *Účetnictví a hospodaření společenství vlastníků jednotek*. In: Daňari online [online]. 7. 6. 2012. [cit. 22.04.2017]. Dostupné z: <http://www.danari-online.cz/archiv/dokument/doc-d38786v48759-ucetnictvi-a-hospodareni-spolecenstvi-vlastniku-jednotek/>
- PILÁTOVÁ, J., SIGMUND, A. a kol. *Likvidace obchodních společností*. 5. vyd. Praha: ANAG, 2014. 232 s. ISBN: 978-80-7263-877-2.
- PORTÁL VEŘEJNÉ SPRÁVY. *366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí související s bytovým spoluvlastnictvím* [online]. 2017 © Ministerstvo vnitra [cit. 16.04.2017]. Dostupné z: <http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=80867&nr=366~2F2013&rpp=15#local-content>
- PRAŽÁK, Z. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* 1. vyd. Praha: Leges, 2014. 255 s. ISBN: 978-80-7502-025-3.
- ROZEHNAL, T., FORMÁNKOVÁ M., ŠEVČÍKOVÁ, B. *Společenství vlastníků jednotek a DPH – stále polojasno?* In: Daňari online [online]. 1. 8. 2014. [cit. 22.04.2017].

- Dostupné z: <http://www.danarionline.cz/archiv/dokument/doc-d46720v58052-spolecenstvi-vlastniku-jednotek-a-dph-stale-polojasno/>
- SLÁDEK, L. *Zdaňování příjmů u společenství vlastníků*. In: portál.POHODA [online]. 14. 12. 2016. [cit. 18.04.2017]. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/dane-ucetnictvi-mzdy/dan-z-prijmu/spolecenstvi-vlastniku-z-pohledu-zakona-o-danich-z/>
- PŠENKO, R. OBŠASNÍK L. *Vyznejte se v paragrafech bydlení*. 1. vyd. Brno: BizBooks, 2014. 112 s. ISBN: 978-80-265-0265-4.
- SVJ PORTÁL. *Rejstřík společenství vlastníků jednotek*. [online]. 2016 [cit. 16.04.2017]. Dostupné z: <http://www.svj-portal.cz/rejstrik-spolecenstvi-vlastniku-jednotek/>
- SVJ PORTÁL. SVJ podle NOZ – výsledky ankety. [online]. 2016 [cit. 15.05.2017]. Dostupné z: <http://www.svj-portal.cz/svj-podle-noz-vysledky-ankety/>
- SÝKOROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. 1. vyd. Praha: Leges, 2015. 224 s. ISBN 978-80-7502-096-3.
- Vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 323/2013 Sb., o *náležitostech* formulářů na podávání návrhů na zápis, změnu nebo výmaz údajů do veřejného rejstříku a o zrušení některých vyhlášek.
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů.
- Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

Přílohy

A. Vzorový účtový rozvrh

	Účet	Název účtu
Účtová třída 0	013	Software
	014	Ocenitelná práva
	019	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek
	021	Stavby
	022	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí
	031	Pozemky
	041	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek
	042	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek
	073	Oprávky k softwaru
	079	Oprávky k ostatnímu dlouhodobému nehmotnému majetku
	082	Oprávky k samostatným movitým věcem a souborům movitých věcí
Účtová třída 1	111	Pořízení materiálu
	112	Materiál na skladě
	119	Materiál na cestě
Účtová třída 2	211	Pokladna
	221	Běžný účet
	231	Krátkodobé bankovní úvěry
	261	Peníze na cestě
Účtová třída 3	311	Odběratelé
	314	Poskytnuté provozní náklady
	315	Ostatní pohledávky
	321	Dodavatelé
	331	Zaměstnanci
	335	Pohledávky za zaměstnanci
	336	Zúčtování s institucemi sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění
	341	Daň z příjmu
	342	Ostatní přímé daně
	345	Ostatní daně a poplatky
	346	Nároky na dotace ze státního rozpočtu
	378	Jiné pohledávky
	379	Jiné závazky
	381	Náklady příštích období
	383	Výdaje příštích období
	384	Výnosy příštích období
	385	Příjmy příštích období
	388	Dohadný účet aktivní
	389	Dohadný účet pasivní
Účtová třída 5	501	Spotřeba materiálu

	502	Spotřeba energie
	511	Opravy a udržování
	512	Cestovné
	518	Ostatní služby
	521	Mzdové náklady
	524	Zákonné a sociální pojištění
	532	Daň z nemovitostí
	538	Ostatní daně a poplatky
	541	Smluvní pokuty a penále
	544	Vyúčtování úroků z úvěru
	546	Odpis nedobytné pohledávky
	549	Jiné ostatní náklady
	551	Odpis dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku
	562	Úroky
	591	Daň z příjmu
Účtová třída 6	641	Tržby z prodeje
	644	Smluvní pokuty a úroky z prodlení
	649	Jiné ostatní výnosy
	662	Úroky
	691	Provozní dotace
Účtová třída 7	701	Počáteční účet rozvážný
	702	Konečný účet rozvážný
	710	Účet zisků a ztrát
Účtová třída 9	901	Vlastní jmění
	911	Fondy
	931	Hospodářský výsledek ve schvalovacím řízení
	932	Nerozdělený zisk, neuhrazená ztráta minulých let
	951	Dlouhodobé úvěry
	955	Dlouhodobé přijaté zálohy
	959	Ostatní dlouhodobé závazky
	960	Závěrkové účty
	961	Počáteční účet rozvážný
	962	Konečný účet rozvážný
	963	Účet hospodářského výsledku
	973	Podrozvahový účet
	999	Vyrovňovací účet k podrozvahovým účtům

B.Vzorové stanovy společenství vlastníků

STANOVY

Společenství vlastníků

Část I.

Základní ustanovení

Čl. 1

Název a sídlo

- 1) Název společenství: Společenství vlastníků [označení domu, pro který společenství vzniklo – jednoznačná identifikace domu např. katastrálním územím a číslem popisným nebo adresou]
- 2) Sídlo: [adresa]
- 3) Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou existující za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 1.
- 4) Společenství vlastníků

alternativa č. 1:

vzniklo v souladu s § 9 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (dále jen „BytZ“) dne

alternativa č. 2:

vzniklo v souladu s § 9 odst. 4 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (dále jen „BytZ“) dne

alternativa č. 3:

se zakládá v souladu s § 24 odst. 2 zákona č. 311/2013 Sb. po snížení spoluvlastnického podílu převodce na méně než jednu polovinu a vznikne v souladu s § 1204 o.z. zápisem do veřejného rejstříku.

alternativa č. 4:

se zakládá analogicky podle ustanovení § 24 odst. 2 zákona č. 311/2013 Sb. ve spojení s ustanovením § 9 odst. 4 BytZ po snížení spoluvlastnického podílu převodce na méně než jednu čtvrtinu a vznikne v souladu s § 1204 o.z. zápisem do veřejného rejstříku.

alternativa č. 5:

se zakládá [schválením těchto stanov v souladu s § 1200 občanského zákoníku / smlouvou o výstavbě, jejíž jsou tyto stanovы součástí v souladu s § 1170 občanského zákoníku] a vznikne v souladu s § 1204 o.z. zápisem do veřejného rejstříku.

Čl. 2

Předmět činnosti

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci, a to správy společných částí této nemovité věci i správy této nemovité věci jako funkčního celku. Nemovitou věcí je [pozemek parc. č. st....., jehož součástí je dům č.p..... (dále jen „dům“ a „pozemek“ nebo společně také jen „nemovitá věc“) / dům č.p. postavený na pozemku jiného vlastníka parc. č. st..... (dále jen „dům“)] v k.ú., obec Společné části nemovité věci (domu) jsou určeny [Prohlášením vlastníka ze dne] (dále jen „prohlášení“ a „společné části“).
- 2) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 3) Činnostmi správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména
 - b) a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání společných částí; revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku;
 - d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace (pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována), pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškožují nebo nemění společné části domu.
- 4) Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména
 - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;
 - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na

- úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;
- c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
 - d) vedení seznamu členů společenství;
 - e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství,
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;
 - g) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;
 - h) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství.
- 5) Společenství vlastníků je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smluv týkající se
- a) zajištění některých činností správy domu a pozemku třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků;
 - b) zajištění dodávek služeb (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo);
 - c) pojištění domu;
 - d) nájmu společných částí domu;
 - e) nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků.

Část II.

Členství ve společenství vlastníků

Čl. 3

Obecná ustanovení

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
- 2) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

- 3) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky.
- 4) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nabyvatel přejímá závady váznoucí na jednotce, včetně splatných dluhů převodce vůči společenství souvisejících se správou domu a pozemku a s poskytováním služeb.
- 5) Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy uvedené v odst. 4) tohoto článku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.
- 6) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo – vyžaduje-li to zákon – i manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě statutárnímu orgánu společenství, opatřené podpisy alespoň spoluvlastníků, kteří mají nadpoloviční podíl na jednotce. Jestliže společní členové neoznámí společenství, že si určili společného zástupce a nepředloží společenství písemné zmocnění, může společenství vykonávat práva vůči společným členům u kteréhokoli z nich a stejně tak po kterémkoli z nich může vyžadovat plnění závazků.
- 7) Společenství vede seznam členů písemně nebo v elektronické podobě. Zápisy a výmazy do a ze seznamu členů provádí statutární orgán společenství na základě písemného oznámení člena nebo na základě skutečností, které sám zjistil z ověřených zdrojů, zejména veřejných rejstříků. Seznam členů není přístupný. Společenství vydá na žádost člena informace o údajích evidovaných v seznamu členů, a to informace týkající se žádajícího člena nebo informace, na něž má nárok ze zákona. V seznamu členů se eviduje:
 - a) číslo jednotky,
 - b) jméno a příjmení člena nebo společných členů,
 - c) adresa trvalého pobytu,
 - d) adresa pro doručování písemností,
 - e) telefonní číslo,
 - f) e-mailová adresa a
 - g) u spoluvlastníků jednotky dále
 - i. spoluvlastnický podíl každého spoluvlastníka nebo údaj o tom, že je jednotka ve společném jmění manželů a
 - ii. osoba společného zástupce podle § 1185 občanského zákoníku včetně uvedení údajů podle písm. c) až f), není-li společný zástupce spoluvlastníkem jednotky.

Čl. 4

Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy;
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání;
 - c) volit a být volen do orgánů společenství;
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství;
 - e) seznámit se s hospodařením společenství a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů, přičemž pro nahlížení platí pravidla uvedená v odstavci 5);
 - f) nahlížet v souladu s pravidly uvedenými v odstavci 5) do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství,
 - g) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě;
 - h) obdržet vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od skončení kalendářního roku;
 - i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování.

- 2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména
 - a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovы, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami;
 - b) včas hradit příspěvky na správu nemovité věci;
 - c) včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování;
 - d) podílet se na úhradě ztráty společenství;
 - e) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení;
 - f) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat, a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a

- těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení;
- g) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami;
 - h) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání, a to tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a umožnit užívat společné části jiným členům společenství;
 - i) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu;
 - j) oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce:
 - i. nabytí jednotky do vlastnictví,
 - ii. svoji adresu (adresu pro doručování),
 - iii. údaje evidované v seznamu členů (telefonní číslo, e-mailovou adresu)
 - iv. číslo bankovního účtu, na který mají být poukazovány případné přeplatky,
 - v. počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
 - vi. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce,
 - vii. jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body v. a vi., a
 - viii. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ii. až vii.
 - k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil vstup do domu nebo bytu;
 - l) umožnit na základě předchozí výzvy společenství umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečít naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v bytě;
 - m) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo do společné části, kterou užívá, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí domu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, kterou užívá, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků;
 - n) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství i jím přibráným třetím osobám do bytu na

- základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně;
- o) zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství;
 - p) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí stavební úpravy bytu;
 - q) i bez předchozí výzvy umožnit vstup společenství vlastníků do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny;
 - r) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu;
 - s) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství;
 - t) oznamovat včas veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby, a to nejpozději do třiceti dnů od jejich vzniku.
- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část užívanou členem společenství podle odstavce 2) písmene l), m) a n) je povinen učinit statutární orgán členovi společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.
- 4) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
- 5) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno e) a f) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů nebo jejich kopií do jeho dispozice. Nahlížení lze realizovat [každé první a třetí pondělí v měsíci, které je pracovním dnem, od 15:00 do 19:00 hodin] u [pověřeného člena] statutárního orgánu po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství. V případě, že bude člen společenství vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením společenství a s určením jeho povinnosti podílet se na nákladech správy nemovité věci podle odstavce 1), písmeno e) a f) častěji než [.....] krát ročně, je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva jednorázovým příspěvkem na správu domu a pozemku ve výši [.....] Kč za každou i započatou hodinu, po kterou bude nahlížení do dokumentů trvat. Stejnou povinnost bude mít člen společenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze shromáždění podle odstavce 1) písmeno f) častěji než jedenkrát pro každé shromáždění.

Část III.
Pravidla pro správu domu a pozemku a
pravidla pro užívání společných částí

Čl. 5

Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství. Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužícím spoluvlastníkům domu.
- 3) Společenství právně jedná s vlastníky jednotek i se třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 4) Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství při uplatňování těchto práv.
- 5) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.
- 6) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o
 - nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku [....., - Kč],
 - o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku [....., - Kč].
- 7) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních přípa-

dech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku [.....,- Kč]; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.

- 8) [Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do [....., - Kč] je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potenciačního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potenciační dodavatele].

Čl. 6

Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

- 1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které mají podle své povahy sloužit vlastníkům jednotek společně, jak jsou vymezeny v [prohlášení vlastníka]. Mezi ně náleží také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, výtahy, půdy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění může schválit domovní řád, kterým upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.
- 2) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
- 3) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečištěním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držovaných domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držovaná zvířata neznečišťovala společné prostory a okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned na svůj náklad odstranit. V opačném případě může nápravu zajistit společenství na náklady vlastníka, který tuto povinnost porušil. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
- 4) Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách

- domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostor domu.
- 5) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepě, komorách, či jiných společných prostorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
 - 6) Člen společenství je povinen zdržet se užívání balkonů a lodžií ke skladování věcí, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
 - 7) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístěny pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem.
 - 8) Člen společenství je povinen dbát na správné označení poštovní schránky, zvonku k bytu a vstupních dveří do bytu jménem svým nebo jménem osoby, již umožnil užívání bytu.
 - 9) Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody, projedná to předem se statutárním orgánem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách, které užívá člen společenství (sklepní kóje, garáže apod.), musí být přijata taková opatření, aby k nim byl umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.
 - 10) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě, tj. od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném statutárním orgánem.
 - 11) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství i ostatním

členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze [v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 18:00 hod.]. V době od [22:00 hod. do 6:00 hod.] se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.

- 12) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.
- 13) Statutární orgán zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství.

Část IV.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby

Čl. 7

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství a vypořádání výsledku hospodaření

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce [.....] kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.
- 2) Rozpočet zahrnuje dvě části:
 - a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji:
 - zůstatek k 1. lednu,
 - tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku,
 - čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu,
 - zůstatek k 31.12.;
 - b) náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména:
 - údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí,
 - pojištění domu a pozemku,
 - odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,
 - odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství,
 - chod kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb,

- rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií,
 - bankovní poplatky,
 - členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek
- a výnosy, zejména:
- příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a),
 - úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy.
- 2) Zisk společenství se převádí do fondu ze zisku, který se používá výhradně k úhradě nákladů na správu domu a pozemku nebo úhradě ztráty společenství.

Čl. 8

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

- 1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to
- a) stejnou částkou za jednotku – na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku),
 - b) **Varianta 1:** ve výši odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech – na ostatní náklady,
Varianta 2: ve výši odpovídající podílu [užívané plochy bytu na celkové užívané ploše všech bytů v domě] – na ostatní náklady; užívaná plocha bytu je součtem podlahové plochy bytu rozhodné pro stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka na společných částech a plochy společné části domu sloužící k užívání jen vlastníkovvi jednotky, přičemž plocha této společné části se započítá takto:
 - balkon [.....] % plochy,
 - lodžie [.....] % plochy,
 - terasa [.....] % plochy,nedohodnou-li se vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku.
- [Jestliže osoba, která zajišťuje některé činnosti správy domu a pozemku (smluvní správce) a která je zároveň členem společenství, neuplatňuje vůči společenství odměnu za správu podílu na společných částech spojených s jednotkami v jejím vlastnictví, rozdělí se náklady na odměnu pouze na ostatní vlastníky jednotek, a to stejnou částkou za jednotku].
- nedohodnou-li se vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku.

- 2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně [.....] většinou hlasů přítomných členů.
- 3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, a to do 4 měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.
- 4) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
- 5) Společenství zajišťuje tyto služby: [dodávku tepla a teplé vody, dodávku vody a odvod odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu] a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků. Shromáždění vlastníků může rozhodnout také o tom, že některé ze služeb uvedených v tomto odstavci přestane poskytovat.
- 6) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k [.....]. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro dané zúčtovací období – kalendářní rok.
- 7) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech osazených v jednotkách,
 - b) [provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
 - c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
 - d) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníkem jednotky, podle poměru stanoveného v čl. 8 odst. 1 písm. b)]

- e) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele,
nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) až d) shromáždění vlastníků jinak.
- 8) Vyúčtování záloh na služby je společenství povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení účtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamční lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.
- 9) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je statutární orgán oprávněn podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, kdy veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.

Část V.

Orgány společenství

Čl. 9

Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
- a) shromáždění,
 - b) [výbor / předseda] společenství,
 - c) [*nepovinné orgány*: kontrolní komise / dozorčí rada / revizor].
- 2) Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.

- 3) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je již členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- 4) Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být volen opětovně.
- 5) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
- 6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něj při jeho neúčasti hlasoval.
- 7) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za dluh společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci.
- 8) Dobrá víra členů orgánu společenství se přičítá společenství.
- 9) Na usnesení orgánu společenství, které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovы tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákoníku, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.
- 10) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je [pětileté].
- 11) [Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění. / Vedle členů volených orgánů může shromáždění zvolit u každého orgánu i libovolný počet náhradníků. Náhradníci nastupují podle svého pořadí na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období].
- [12] O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat minimálně (alespoň) údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na žádost člena

orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u [předsedy výboru / předsedy společenství]. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu.

- 13) Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.
- 14) Ten kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
- 15) Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů voleného orgánu.]
- 16) Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné.

Čl. 10

Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství. Každý z nich má počet hlasů odpovídající jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně [patnácti dnů] před jeho konáním.
- 3) Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zasílá členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů. Má-li jednotka více spoluvlastníků, zasílá se pozvánka společnému zástupci a není-li tento určen, zasílá společenství pozvánku kterémukoli ze spoluvlastníků. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství

může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění. [Za doručení se považuje také vhození do schránky v domě, pokud člen společenství nesdělil jinou doručovací adresu.]

- 4) Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.
- 5) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů.
- 6) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství. [Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství, nebo o změně poměru výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas
Varianta 1: všech členů společenství.
Varianta 2: většiny hlasů členů přítomných na shromáždění.]

Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a o uzavření úvěrové smlouvy, je vyžadován souhlas alespoň [..... většiny / $\frac{3}{4}$ většiny] hlasů vlastníků přítomných na shromáždění].

- 7) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- 8) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společenství. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání. [Více členů smí jeden zástupce zastupovat pouze pokud součet hlasů zastoupených členů nepřekročí ...% celkového počtu hlasů. Za spoluvlastníky jednotky (společné členy) může na shromáždění vykonávat jejich práva včetně práva hlasovacího společný zástupce oznámený společenství v souladu s těmito stanovami]
- 9) Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.

- 10) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
- 11) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
- 12) Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.
- 13) Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- 14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u [předsedy výboru / předsedy společenství.]
- 15) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku.

Čl. 11

Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,

- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů, rozhodování o výši jejich odměn a schvalování smlouvy o výkonu funkce, je-li uzavírána,
- d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,
- f) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
- g) rozhodování o
 - 1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
 - 2. změně účelu užívání domu nebo jednotky;
 - 3. změně podlahové plochy jednotky;
 - 4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
 - 5. změně podílu na společných částech;
 - 6. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 7;
 - 7. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství;
- h) udělování předchozího souhlasu
 - 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 6;
 - 2. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
 - 3. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
- i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou, schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti a ukončení smlouvy s touto osobou,
- j) přijímání vnitřních směrnic SVJ a rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Čl. 12

Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu

- členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství.
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
 - 3) Nedoručí-li člen společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu společenství, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.
 - 4) Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
 - 5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovы vyžadují vyšší počet hlasů.
 - 6) Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
 - 7) [Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí [.....] většiny hlasů všech členů společenství].

Alternativa I.

Čl. 13 Výbor společenství

- 1) Statutárním orgánem společenství je výbor. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Navenek zastupuje společenství předseda výboru a v jeho nepřítomnosti jiný člen výboru. Písemná právní jednání za společenství podepisuje předseda výboru společně s dalším členem výboru, v době nepřítomnosti předsedy výboru podepisují za společenství dva členové výboru. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.

- 2) Výbor je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 3) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Vůči členům a jiným orgánům společenství zastupuje výbor předseda.
- 4) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.
- 5) Výbor má tři členy. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 6) Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, jinak uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.

Alternativa II.

Čl.13 Předseda

- 1) Statutárním orgánem společenství je předseda společenství vlastníků. Předseda zastupuje společenství ve všech záležitostech samostatně. Předseda společenství vlastníků podepisuje za společenství tak, že k názvu společenství připojí svůj podpis a údaj o své funkci.
- 2) Předseda společenství vlastníků je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 3) Za svou činnost odpovídá shromáždění.
- 4) Je volen a odvoláván shromážděním.
- 5) Funkce předsedy společenství vlastníků zaniká volbou nového předsedy společenství vlastníků. Předseda společenství může být z funkce odvolán shromážděním. Též může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit společenství písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy shromáždění jeho odstoupení projednalo, jinak uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.

[Čl. 14

Další volené orgány

- 1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který kontroluje činnost orgánů společenství a projednává stížnosti a připomínky členů společenství k činnosti orgánů společenství. Členové jsou oprávněni nahlížet do všech dokumentů společenství při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od členů dalších orgánů společenství.
- 2) Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění. Navenek za kontrolní komisi jedná její předseda.
- 3) Členové kontrolní komise jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí kontrolní komise z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.
- 4) Kontrolní komise má tři členy. Je schopna usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jejích členů. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 5) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového člena kontrolní komise. Člen kontrolní komise může být z funkce odvolán shromážděním. Člen kontrolní komise může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy kontrolní komise odstoupení na své schůzi projednala, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.]

Čl. 15

Určení prvních členů statutárního orgánu

Prvními členy statutárního orgánu jsou:

- a)
- b)
- c)

Část VI.**Společná a závěrečná ustanovení**

Čl. 16

Nebytový prostor

Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.

Čl. 17

Společná ustanovení

1. Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu společenství třetí pracovní den po odeslání.
2. [Písemnost určenou vlastníkovi jednotky lze doručit také vhozením do poštovní schránky v domě, neuvedl-li člen jinou adresu pro doručování.]

Čl. 18.
Závěrečné ustanovení

Změna stanov ve formě úplného znění byla přijata na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne

.....

V.....dne.....