Bakalářský studijní program: **Ekonomika a management**

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

# Účtování společenství vlastníků

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Autor: **Iva ŠUFAJZLOVÁ**

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Milada DANDOVÁ

**Znojmo, 2013**

# PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma Účtování společenství vlastníků včetně příloh vypracovala samostatně. Všechny zdroje informací a použitou literaturu, které jsem k vypracování této bakalářské práce použila, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Ve Znojmě dne 26. dubna 2013

……

Iva Šufajzlová

# PODĚKOVÁNÍ

Chtěla bych poděkovat vedoucí své bakalářské práce Ing. Miladě Dandové za poskytnuté cenné informace, čas a pomoc při zpracování textu, jak po stránce obsahové, tak po stránce formální. Zároveň děkuji Společenství vlastníků Sluneční dům Sokolská 43a, Znojmo za účetní podklady, které jsem využila ke zpracování praktické části práce.

# ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

| | |
|---|---|
| Autor | **Iva ŠUFAJZLOVÁ** |
| Bakalářský studijní program | Ekonomika a management |
| Obor | Účetnictví a finanční řízení podniku |
| Název | **Účtování společenství vlastníků** |
| Název (v angličtině) | **Accounting of a partnership company** |

Zásady pro vypracování:

Cíl práce: spočívá v oblasti poznání účetních souvislostí a činností při účtování společenství vlastníků bytových jednotek. Na základě teoretických znalostí popsat a zdokumentovat postupy při účtování u vybraného subjektu, provést zhodnocení zjištěných skutečností, možných rizik a zvážení - navrhnutí doporučení pro jejich snížení.

Postup práce:

1. Zpracování a projednání pracovní osnovy bakalářské práce s vedoucím bakalářské práce.
2. Studium odborné literatury z oblasti účetnictví se zaměřením na problematiku účtování v systému podvojného účetnictví u společenství vlastníků bytových jednotek
3. Získání praktických poznatků, popis účtování společenství vlastníků bytových jednotek
4. Rozbor konkrétního společenství vlastníků jednotek včetně vedení účetnictví a daňového režimu.
5. Závěrečné vyhodnocení, případný návrh změn.

Metody: deskripce současné právní úpravy a předpisů upravujících činnost a hospodaření SVJ, analýza účetního režimu SVJ, aplikace na konkrétní SVJ

Rozsah práce: 40 - 55

Seznam odborné literatury:


1. DUREC, Martin; NEPLECHOVÁ Marta. *Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků jednotek od A do Z*. Olomouc : Anag, 2011. 400 s. ISBN 978-80-7263-686-0.
2. MARKOVÁ, Hana. *Daňové zákony 2011 – Úplná znění platná k 1. 4. 2011*. 1. Praha : Grada Publishing a.s., 2011. 264 s. ISBN 978-80-247-3944-1.
3. NOVÁKOVÁ, Helena. *Nájem a správa nebytových prostor*. 3. Praha : Polygon. 2008. 460 s. ISBN 978-80-7273-148-0.
4. NOVÁKOVÁ, Helena. *Příručka manažera správy a provozu domů a bytů*. 2. Praha : Polygon. 2008. 280 s. ISBN 978-80-7273-754-1.
5. NOVÁKOVÁ, Helena. *Rádce člena společenství vlastníků jednotek*. 3. Praha : Polygon. 2007. 256 s. ISBN 978-80-7273-144-2.


Datum zadání bakalářské práce: duben 2011

Termín odevzdání bakalářské práce: duben 2012

L.S.

Iva ŠUFAJZLOVÁ
autor

Ing. Milada DANDOVÁ
vedoucí bakalářské práce

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

# ABSTRAKT

Obsahem této bakalářské práce je poznání a charakterizování právních, daňových a účetních předpisů týkajících se správného účtování a hospodaření společenství vlastníků bytových jednotek.

Teoretická část se zabývá vznikem společenství vlastníků jednotek, jejich právy a povinnostmi, daňovou problematikou a vedením účetnictví.

V praktické části je analyzováno konkrétní společenství vlastníků bytových jednotek.



Klíčová slova

společenství vlastníků jednotek, vlastník, daně, účetnictví



# ABSTRACT

The bachelor thesis deals with presentation and characterization of law, tax and accountancy regulations concerning correct accounting and management of housing unit owners´ partnerships.

The theoretical part focuses on origin of housing unit owners´ partnerships, their rights and duties, tax issues, their bookkeeping and accounting.

In the practical part, a particular housing unit owners´ partnership is analysed.



Key words

housing unit owners´ partnership, owner, taxes, accountancy

# OBSAH

**1 ÚVOD ..... 8**
**2 CÍL PRÁCE A METODIKA ..... 9**
**3 TEORETICKÁ ČÁST ..... 10**
**3.1 Právní úprava společenství vlastníků jednotek ..... 10**
3.1.1 Vznik společenství ..... 10
3.1.2 Předmět činností společenství ..... 11
3.1.3 Orgány společenství ..... 13
3.1.4 Stanovy společenství ..... 13
3.1.5 Práva a povinnosti společenství ..... 14
3.1.6 Zánik společenství ..... 16
**3.2 Daňový režim společenství vlastníků jednotek ..... 17**
3.2.1 Daň z příjmů právnických osob ..... 17
3.2.2 Daň z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti a funkčních požitků ..... 18
3.2.3 Daň z přidané hodnoty ..... 18
3.2.4 Daň z nemovitostí ..... 19
3.2.5 Daň z převodu nemovitosti, daň darovací a dědická ..... 19
3.2.6 Daň silniční ..... 19
3.2.7 Daň spotřební ..... 20
**3.3 Účetní režim společenství vlastníků ..... 20**
3.3.1 Účetní předpisy ..... 20
3.3.2 Vedení účetnictví ..... 22
3.3.2.1 Příspěvek na úhradu správy domu ..... 22
3.3.2.2 Služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor ..... 23
3.3.2.3 Opravy a technické zhodnocení ..... 24
3.3.2.4 Majetek společenství ..... 25
3.3.2.5 Příjmy z úroků, penále a úroky z prodlení ..... 26
3.3.2.6 Dotace ..... 27
3.3.2.7 Pronájem společných částí domu ..... 27
3.3.2.8 Bankovní úvěr ..... 28
3.3.2.9 Stavební spoření ..... 28

3.3.2.10 Účetní závěrka ..... 29
**4 PRAKTICKÁ ČÁST ..... 30**
**4.1 Vznik Společenství vlastníků Sluneční dům Sokolská 43a, Znojmo ..... 30**
**4.2 Správa domu ..... 30**
**4.3 Vedení účetnictví ..... 31**
**4.4 Účetní režim ..... 32**
**4.5 Daňový režim ..... 35**
**4.6 Možnosti zvýšení příjmů ..... 36**
4.6.1 Pronájem reklamní plochy ..... 36
4.6.2 Stavební spoření ..... 37
**ZÁVĚR ..... 38**
**SEZNAM LITERATURY ..... 40**
**SEZNAM TABULEK ..... 42**
**SEZNAM ZKRATEK ..... 43**
**SEZNAM PŘÍLOH ..... 44**

# 1 ÚVOD

Bydlení je nedílnou součástí našeho života a záleží na nás, jakou formu bydlení zvolíme. Buď bydlíme ve vlastním domě a jsme vlastními pány nebo jsme majiteli bytové jednotky a bereme na sebe radosti i strasti související s každodenním střetáváním se se sousedy ve společném domě.

První krok ke spokojenému bydlení v bytových domech byl učiněn v roce 1994, kdy vešel v platnost zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, který upravuje spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům. Tento zákon prošel za svou existenci mnoha změnami a právními úpravami, na jejichž základě proběhly privatizace obecního bytového fondu a převody družstevních bytů do soukromého vlastnictví.

Vlastníci bytů jsou podílovými spoluvlastníky společných částí domu, jako jsou např. střechy, schodiště, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárny, rozvody vody, kanalizace, výtahy, hromosvody a jiné. Proto je nutné, aby tyto prostory byly spravovány společně, tudíž se od roku 2000 začaly zakládat nové právnické subjekty – společenství vlastníků jednotek.

Vzhledem k tomu, že bytová problematika není stále dořešena, privatizace obecního fondu probíhají velmi pomalu, převody z bytových družstev nejsou dokončeny, bydlení v bytových domech je žádané, stavební firmy staví bytové domy, které pak rozprodávají do osobního vlastnictví, je toto téma stále aktuální a je potřeba se jím zabývat. Sledovat legislativu, daňové zákony a účetní předpisy, aby se jejich novým vlastníkům žilo klidně a spokojeně.

# 2 CÍL PRÁCE A METODIKA

Cílem bakalářské práce je charakterizovat společenství vlastníků jednotek. Seznámit s předpisy upravujícími jeho činnost tak, aby byly poskytnuty základní informace o právní úpravě, daňovém a účetním režimu společenství vlastníků jednotek.

Teoretická část je rozdělena do tří podkapitol. V první podkapitole je rozebrána deskripce současné právní úpravy od založení, předmětu činností, orgány, stanovy, práva a povinnosti až po zánik společenství vlastníků jednotek.
Druhá podkapitola se zabývá daňovým režimem SVJ, který je pro společenství nezbytný. Je důležité, aby byly daně správně určeny, jelikož společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba, nebylo zřízeno za účelem podnikání, jeho příjmy nebývají zpravidla předmětem daně z příjmů právnických osob.
Třetí podkapitola zachycuje účetní předpisy, které připadají pro SVJ v úvahu a podrobněji popisuje vedení účetnictví.

Praktická část je věnována konkrétnímu společenství vlastníků jednotek. Obsahuje popis Společenství vlastníků Sluneční dům, Sokolská 43a ve Znojmě. Zaznamenává jeho vznik, zabývá se daňovým režimem, analyzuje účetní režim a hospodaření.
V závěru praktické části jsou uvedeny dva návrhy, jak zvýšit příjem v SVJ a jak zajistit další finanční prostředky pro budoucí opravy společných částí domu.

# 3 TEORETICKÁ ČÁST

## 3.1 Právní úprava společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) lze definovat jako právnickou osobu, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů Zákon č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Kromě správy domu může vykonávat i činnosti související s provozováním společných částí domů, jež slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám.

Dále je společenství oprávněno se souhlasem vlastníka jednotky sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu, a to k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu. Vlastníci jednotek ručí až do výše ceny jednotky za závazky vyplývající z této smlouvy.[1]

### 3.1.1 Vznik společenství

Společenství jako právnická osoba podle zákona o vlastnictví bytů vzniká v těch případech, kdy před 1. červencem 2000 byli v domě s nejméně pěti byty nebo nebytovými prostory již tři různí vlastníci jednotek, aniž by k tomu bylo zapotřebí projevu vůle vlastníků jednotek**.** [2]

Společenství vzniká dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto vlastníků. Příslušný katastrální úřad vyrozumí ostatní vlastníky jednotek o provedení vkladu vlastnictví jednotky do katastru nemovitostí. Další osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce jiným způsobem než smlouvou, jsou povinny o tom uvědomit původního vlastníka budovy.

[1] § 9 odst. 1 BytZ

[2] DUREC, Martin NEPLECHOVÁ, Marta. *Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků jednotek od A do Z*. Olomouc : Anag, 2011. 400 s. s. 102 ISBN 978-80-7263-686-0.

Podle platné právní úpravy[3] se společenství zapisuje do rejstříku společenství vlastníků jednotek, který vede soud určený zvláštním zákonem k vedení obchodního rejstříku.

**Údaje, zapisující se do zvláštního rejstříku:**

- název společenství vlastníků jednotek,
- jeho sídlo,
- den vzniku společenství,
- orgány společenství,
- jména osob oprávněných jednat jménem společenství vlastníků jednotek.

K návrhu na zápis podaný výborem společenství vlastníků jednotek nebo pověřeným vlastníkem do 60 dnů po jejich zvolení se dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů ve znění novely z roku 2001[4] přikládá:

- výpis z katastru nemovitostí pro dům s bytovými jednotkami a nebytovými prostory,
- notářský zápis o průběhu prvé schůze, včetně prezenční listiny přítomných vlastníků,
- schválené stanovy společenství vlastníků jednotek.

### 3.1.2 Předmět činností společenství

Vzhledem k tomu, že společenství vlastníků jednotek není podnikatelským subjektem a neprovozuje podnikatelskou činnost, je jeho činnost určena zákonem[5] a vůlí členů, nelze tuto činnost rozšiřovat nad rámec zákona.
Je oprávněno vykonávat správu domu, tím se rozumí:

- provoz domu a pozemku,
- údržba a opravy společných částí domu,
- protipožární zabezpečení domu, včetně hromosvodu,

[3] § 10 BytZ
[4] Zákon č. 451/2001 Sb.
[5] § 9a odst . 1 – 3 ByZ

- revize a opravy společných částí technických sítí, rozvodů, elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
- revize a opravy domovní kotelny
- prohlídky čištění komínů
- administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
- správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
- dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu

a činit právní úkony, především uzavírat smlouvy ve věcech předmětu své činnosti a to zejména:

- zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
- pojištění domu,
- nájmu společných částí domu,
- nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek,
- právo rozhodovat o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek (za podmínek, že to nestanoví zvláštní právní předpis nebo rozhodnutí cenového orgánu),
- vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
- vedení nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství
- vedení seznamu členů společenství,
- včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
- řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
- může též nabývat věci, práva jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové

prostory, ovšem jen k účelům shora uvedeným.[6]

### 3.1.3 Orgány společenství

**Shromáždění vlastníků** jednotek je nejvyšším orgánem, který se musí scházet alespoň jednou ročně. Svolává ho výbor, případně pověřený vlastník. Všichni členové společenství vlastníků musí být o svolání shromáždění vlastníků jednotek písemně vyrozuměni, a to nejméně 15 dnů před konáním schůze.

Z jednání shromáždění vlastníků jednotek je nutno pořídit zápis, ve kterém je nutno uvést, kolik vlastníků jednotek a s jakým spoluvlastnickým podílem bylo přítomno, že bylo shromáždění vlastníků schopné usnášení, že byl program schválen nadpoloviční většinou přítomných vlastníků, s jakým výsledkem bylo provedeno hlasování o těch bodech programu, o nichž mělo být hlasováno, stručný popis a závěry diskuse, výhrady a připomínky k průběhu schůze, včetně podpisu osoby, která řídila průběh jednání a určený zapisovatel.

**Výbor společenství** je statutárním a výkonným orgánem společenství vlastníků jednotek, Výbor SVJ musí být nejméně tříčlenný, je volen a odvoláván shromážděním vlastníků jednotek a za svou činnost odpovídá shromáždění vlastníků jednotek. Za výbor navenek jedná předseda.
Pokud výbor není zvolen, působí na jeho místě tzv**. pověřený vlastník.** Výkonem funkce jej pověřuje společenství.
Funkční období pro výbor společenství a pověřeného vlastníka určují stanovy, nesmí však přesáhnout pět let.

**Další orgány** (kontrolní komise, revizor) vyplývají ze stanov společenství.

### 3.1.4 Stanovy společenství

Na první schůzi shromáždění vlastníků jednotek se volí výbor (orgány

[6] *NOVÁKOVÁ, Helena. Rádce člena společenství vlastníků jednotek. 3. Praha : Polygon. 2007. s.*256 od s. 108 - 110, 3 s. ISBN 978-80-7273-144-2.

společenství) a schvalují se stanovy SVJ. Tato schůze se může konat pouze za účasti notáře, který o jejím průběhu, volbě, složení orgánu společenství a schválení stanov pořídí notářský zápis.

Stanovy zejména obsahují:

- sídlo společenství vlastníků a jeho název, který musí obsahovat označení domu, pro který vzniklo a musí v něm být obsaženo slovo **společenství**
- předmět činnosti, kterým je správa domu
- orgány společenství, jejich práva a povinnosti a způsob svolávání
- práva a povinnosti členů společenství
- způsob úhrady nákladů spojených se správou domu
- způsob nakládání s majetkem společenství

Do schválení se právní poměry SVJ řídí stanovami vzorovými. Pokud SVJ nepřijme jiné, řídí se stanovami vzorovými. Je třeba dát pozor na novely zákona č. 72/2004 Sb., který je stanovám nadřazen.

Dnem 1. července 2004 nabylo účinnosti nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy SVJ. Toto nařízení zároveň zrušilo nařízení vlády č. 322/2000 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy SVJ podle zákona o vlastnictví bytů.
Dne 29. března 2006 nabylo účinnosti Nařízení vlády č. 151/2006 Sb., kterým se změnilo nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy SVJ.[7]

### 3.1.5 Práva a povinnosti společenství

Základním právem každého vlastníka je podílet se na správě domu a to takovým rozsahem, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu.

Podrobnější úpravu práv a povinností člena společenství si mohou vlastníci schválit ve vlastních stanovách. Pokud tak neučiní, jsou povinni dodržovat vzorové stanovy, schválené nařízením vlády č. 371/2004 Sb.
Mezi nejdůležitější práva člena společenství patří:

[7] Plzeňský servis. plzenskyservis.cz [online]. [cit. 2011-12-31]. Dostupné na: <http://www.plzenskyservis.cz/uzivam-si-sluzeb/vzorove-stanovy-spolecenstvi-vlastniku- jednotek.htm>.

- účastnit se veškeré činnosti SVJ,
- účastnit se jednání SVJ na shromáždění, hlasovat na něm a podílet se na jeho rozhodování,
- volit a být volen do orgánů SVJ,
- předkládat orgánům SVJ návrhy a podněty na zlepšení činnosti SVJ,
- obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- nahlížet do písemných podkladů pro jednání, do zápisu ze schůze shromáždění vlastníků jednotek, do smluv sjednaných SVJ a do podkladů z nichž vychází určení výše jeho povinností podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.

K povinnostem člena společenství zejména patří:

- dodržovat schválené nebo vzorové stanovy SVJ a plnit usnesení orgánů SVJ schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a stanovami
- hradit stanovené příspěvky na správu domu,
- hradit stanovené zálohy za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy,
- zdržet se jednání, kterým by zasahoval do práva ostatních členů SVJ,
- odstranit na svůj náklad závady a poškození, které způsobil na jiných jednotkách nebo na společných částech domu,
- umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud je to nezbytné pro zajištění provozu jednotky či jednotek,
- oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovi nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů SVJ,
- oznamovat SVJ všechny změny rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny o počtu členů domácnosti,
- pokud provádí změnu stavby, předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi

ověřenou projektovou dokumentaci.[8]

### 3.1.6 Zánik společenství

Zákon uvádí, že společenství zaniká z těchto důvodů:

- zánik domu – společenství je vázáno na existenci domu, a proto je odpovídajícím důsledkem jeho zániku i zánik společenství. Bude se jednat o zánik domu buď na základě právní události (požár, výbuch, povodeň), nebo i zcela cíleně na základě právního úkonu členů společenství (půjde spíše o výjimky), např. dohodou o demolici domu;

- dohody o změně spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů na spoluvlastnictví podílové podle občanského zákoníku – touto dohodou dochází k tomu, že členové společenství přestávají být vlastníky jednotek v domě a spoluvlastnických podílů na společných částech domu podle zákona o vlastnictví bytů a stávají se „standardními“ podílovými vlastníky podle obecné úpravy. Blíže viz výklad k § 5 odst. 6 zákona;

- zrušení vymezení jednotek v domě – společenství zaniká i na základě dalšího právního úkonu, a tím je prohlášení o zrušení vymezení jednotek, kdy se vlastnictví jednotek v domě a společných částí domu mění na jednotné vlastnictví celého domu. Blíže viz výklad k § 5 odst. 7 zákona. [9]

[8] NOVÁKOVÁ, Helena. *Rádce člena společenství vlastníků jednotek*. 3. Praha : Polygon. 2007. 256 s. od s. 126 – 130, 5 s. ISBN 978-80-7273-144-2.
[9] HOLEJŠOVSKÝ, Josef; HORÁK, Tomáš. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. Praha : C. H. Beck. 2011. 600 s. od s. 122 - 123. 2 s. ISBN 978-80-7400-363-9.

## 3.2 Daňový režim společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek není v souladu s § 18, odst. 3 ZDP podnikatelským subjektem pro účely daně z příjmů, ale dle § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů právnickou osobou, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, případně vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží fyzickým či právnickým osobám.
Proto podávají přihlášku k registraci u svého místně příslušného správce daně[10] (finančního úřadu) až v případě, kdy:

- do 30 dnů ode dne, kdy společenství začalo vykonávat činnost a výsledky jsou předmětem daně nebo mít příjmy, které jsou předmětem daně,[11]
- do 15 dnů ode dne, kdy mu vznikla povinnost srážet daň jako plátci [12]

### 3.2.1 Daň z příjmů právnických osob

Jak uvádí § 18, odst. 3 Zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů ve znění pozdějších předpisů, **jsou** pro poplatníky, kteří nebyli zřízeni za účelem podnikání **předmětem daně** vždy **příjmy z reklam, z členských příspěvků a z nájemného** s výjimkou uvedenou v odst. 4. písm. d).

Do základu daně vstupují rovněž příjmy: **úroky z terminovaných vkladů, úroky z prodlení, úroky ze stavebního spoření** na základě smlouvy uzavřené společenstvím jako právnickou osobou**, přijaté smluvní pokuty a penále, přijatá plnění od pojišťoven.** Pokud takové příjmy společenství má, je povinno podat daňové přiznání, ale podle § 20 odst. 7 ZDP může uplatnit zvláštní odpočet do základu daně, a to ve výši až 30 % ze základu daně, maximálně však 1 000 000 Kč, minimální výše odpočtu činí 300 000 Kč (maximálně do výše základu daně) a může se stát, že SVJ nebude platit žádnou daň.

[10] Místní příslušnost správce daně se u právnické osoby řídí místem jejího sídla v ČR
[11] § 125 odst. 3 DŘ
[12] § 125 odst. 5 DŘ

U poplatníků uvedených v odstavci 3 **nejsou předmětem daně příjmy:**

- z činností vyplývajících z jejich poslání za podmínky, že náklady (výdaje) vynaložené podle tohoto zákona v souvislosti s prováděním těchto činností jsou vyšší; činnosti, které jsou posláním těchto poplatníků, jsou stanoveny zvláštním předpisy, statutem, stanovami, zřizovacími a zakladatelskými listinami,
- z dotací, z příspěvků na provoz a jiných podpor ze státního rozpočtu, z prostředků poskytnutými státními fondy,
- z úroků a z vkladů na běžném účtu[13]

### 3.2.2 Daň z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti a funkčních požitků

V případě, že bude společenství vystupovat jako zaměstnavatel a vyplácet fyzické osobě odměnu vyplývající na základě pracovní smlouvy, dohody o provedení práce, dohody o pracovní činnosti či vyplácet odměnu za činnost v orgánech SVJ, jedná se o příjem ze závislé činnosti a společenství se stává plátcem daně z příjmů fyzických osob, sráží zálohu na daň ve výši 15% ze superhrubé mzdy a odvede ji na účet místně příslušného správce daně.

### 3.2.3 Daň z přidané hodnoty

Vzhledem k tomu, že společenství vlastníků je právnickou osobou, která nebyla zřízena za účelem podnikání, ale za účelem správy domu, nemůže se stát dle § 5 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů plátcem DPH.

Výjimka může nastat v případě, kdy společenství začne provozovat ekonomickou činnost[14], například v podobě dodávky tepla i jiným osobám než vlastním členům.

---

[13] DAŇOVÉ ZÁKONY – úplná znění platná v roce 2011. 1. Bratislava. DonauMedia, s.r.o., 2011 168 s. s. 20. ISBN 978-80-89364-16-9.

[14] „*Ekonomickou činností uvedenou v odstavci 1 se pro účely tohoto zákona rozumí soustavná činnost výrobců, obchodníků a osob poskytujících služby, včetně důlní činnosti a zemědělské výroby a soustavné činnosti vykonávané podle zvláštních právních předpisů, zejména nezávislé činnosti vědecké, literární, umělecké, vychovatelské nebo učitelů, jakož i nezávislé činnosti lékařů, právníků, inženýrů, architektů, dentistů a účetních znalců. Za ekonomickou činnost se také považuje využití hmotného a nehmotného majetku za účelem získání příjmů, pokud je tento majetek využíván soustavně …*“ § 5 odst. 2 zákona č. 235/2004 sb., *o* dani z přidané hodnoty)

V tomto případě se může společenství stát plátcem daně z přidané hodnoty a po dosažení stanoveného obratu ve výši 1 000 000 Kč za nejbližších 12 předcházejících kalendářních měsíců, se musí registrovat jako plátce daně z přidané hodnoty (§ 6 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty).

### 3.2.4 Daň z nemovitostí

Plátcem daně z nemovitosti je každý člen společenství samostatně. Pro registraci k dani z nemovitosti je důležitý datum s právním účinkem vkladu. Registrace se podává formou daňového přiznání na finančním úřadu do 31. ledna na daný rok, a pokud nedojde ke změnám, další už se nepodává. Daň je splatná k 31. květnu běžného roku.

Daň z nemovitostí tvoří daň z pozemků a daň ze staveb.

Poplatníkem **daně z pozemků** je vlastník bytu nebo samostatného nebytového prostoru Ten je povinen platit daň z pozemku dle evidence v katastru nemovitostí ve výši svého podílu na celkové dani z pozemku odpovídajícího spoluvlastnickému podílu.

Poplatníkem **daně ze staveb** je vlastník stavby, bytu nebo samostatného nebytového prostoru. Daň pak přiznává a platí ve výši svého podílu na celkové dani odpovídající jeho podílu na stavbě.

### 3.2.5 Daň z převodu nemovitosti, daň darovací a dědická

Poplatníkem daně darovací a daně dědické se stává společenství vlastníků zcela výjimečně. Plátcem daně z převodu nemovitosti bývá většinou prodávající, pokud není v kupní smlouvě dohodnuto jinak.

### 3.2.6 Daň silniční

K silniční dani se společenství vlastníků zaregistruje poté, kdy pověřený člen nebo zaměstnanec společenství použije soukromé vozidlo k pracovní cestě a společenství mu bude proplácet cestovní příkaz.

### 3.2.7 Daň spotřební

Na společenství vlastníků jednotek se spotřební daň nevztahuje, jelikož tato daň nesouvisí s předmětem činnosti, pro které společenství vzniklo.

## 3.3 Účetní režim společenství vlastníků

Společenství vlastníků jednotek je podle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví ve znění pozdějších předpisů účetní jednotkou a je povinno vést účetnictví. Dnem vzniku[15] otevřít účetní knihy a sestavit zahajovací rozvahu. Pokud by takto neučinilo, hrozí mu od finančních a kontrolních orgánů pokuta za nedodržování povinností dle § 37 odst. 4.

### 3.3.1 Účetní předpisy

Podle stavu k 1. lednu 2011 se na společenství vlastníků jednotek vztahují tyto účetní předpisy:

- **Zákon o účetnictví** je právním předpisem, který se vztahuje na všechny účetní jednotky bez ohledu na to, zda podnikají či nikoliv. Z ustanovení § 2 zákona o účetnictví vyplývá, že společenství vlastníků jednotek je účetní jednotkou, a tudíž pro ně vyplývá povinnost vést účetnictví podle tohoto zákona, tzn. s účinností od 1. ledna 2005 účetnictví podvojné. Ustanovení § 9 zákona o účetnictví umožňuje těmto účetním jednotkám vést účetnictví ve zjednodušeném rozsahu.
- **Vyhláška č. 504/2002 Sb**., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání. Tato vyhláška s účinností od 1. ledna 2003 stanoví pro vedení účetnictví v plném rozsahu a vedení účetnictví ve zjednodušeném rozsahu rozsah a způsob sestavování účetní závěrky, uspořádání, označování a obsahové vymezení položek majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasiv v účetní závěrce, uspořádání, označování a obsahové vymezení nákladů a výnosů a výsledku hospodaření v účetní závěrce, uspořádání a obsahové vymezení vysvětlujících a doplňujících

[15] Dnem vzniku je den, kdy podmínky vzniku společenství jako právnické osoby podle zákona o vlastnictví bytů nastanou.

informací v příloze účetní závěrky, směrnou účtovou osnovu a účetní metody včetně metody přechodu z jednoduchého účetnictví na účetnictví; vztahuje se konkrétně i na společenství vlastníků jednotek (viz § 2 odst. 1 písm. h) této vyhlášky. Směrná účtová osnova pro společenství vlastníků je uvedena v příloze č. 3 vyhlášky č. 504/2002 Sb. Při použití příslušných ustanovení této vyhlášky je však nutno postupovat v součinnosti s příslušným ustanovením zákona o vlastnictví bytů, tzn. s ohledem na zvláštní charakter společenství jako právnické osoby.

- **České účetní standardy č. 401 až 414** vydané Ministerstvem financí pro účetní jednotky, jejichž hlavním předmětem činnosti není podnikání a které účtují podle vyhlášky č. 504/2002 Sb.

  Nejčastěji používané účetní standardy:

  č. 401 – účty, účtování na účtech

  č. 402 – otevírání a uzavírání účetních knih

  č. 403 – inventarizační rozdíly

  č. 408 – krátkodobé závazky

  č. 409 – dlouhodobý majetek

  č. 410 – zásoby

  č. 411 – zúčtovací vztahy

  č. 412 – náklady a výnosy

  č. 413 – vlastní zdroje a dlouhodobé závazky

  Standardy nejsou sice právním předpisem, avšak pokud účetní jednotka potupuje na základě jejich ustanovení, jejich použití je považováno za postup podle zákona a prováděcí vyhlášky č. 504/2002 Sb. Účelem standardů je docílení souladu při používání účetních metod účetními jednotkami.

Některé účetní metody v účetních předpisech jsou pro SVJ problematické a společenství je nemůže použít, proto musí SVJ použít takové postupy v účtování konkrétních případů, které budou vycházet ze zvláštního charakteru právnické osoby vzniklé ze zákona pouze za účelem správy domu, zvolený postup zahrne do vnitřních předpisů a uvede je v příloze k účetní závěrce.[16]

[16] DUREC, Martin; NEPLECHOVÁ, Marta. *Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků jednotek od A do Z*. 1. Olomouc : ANAG, spol. s r.o., 2011. 400 s. od s. 106 - 108. 3. S. ISBN 978-7263-686-0.

### 3.3.2 Vedení účetnictví

Stejně jako může společenství vlastníků pověřit správou domu jinou osobu, stejně tak může učinit i v případě vedení účetnictví a to na základě uzavřené mandátní smlouvy mezi SVJ a právnickou nebo fyzickou osobou. Tímto pověřením se ale účetní jednotka nezbavuje odpovědnosti za vedení účetnictví a je její povinností dbát, aby účetní závěrka sestavená na jeho základě podávala věrný a poctivý obraz předmětu účetní a finanční situace účetní jednotky.

SVJ používá účtový rozvrh pro neziskové organizace[17], který je odlišný od účtového rozvrhu pro podnikatele. Pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem není podnikání je číselné označení účtových skupin závazné, čísla syntetických účtů jsou doporučená.

#### 3.3.2.1 Příspěvek na úhradu správy domu

Členové společenství vlastníků jednotek jsou povinni ze zákona o vlastnictví bytů[18] přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Na svém shromáždění schválí výši záloh tak, aby tyto zálohy[19] pokryly předpokládané pravidelné náklady na správu společných částí domu a v případě potřeby pokryly i neočekávané náklady, které mohou vzniknout na základě havárie v domě. Výši záloh a den splatnosti sděluje vlastníkům statutární orgán SVJ dle stanov společenství. Vlastník jednotky se podílí na správě domu v rozsahu, který odpovídá velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

V průběhu účetního období jsou náklady na provoz a údržbu domu, vedení účetnictví, právní rady, pojištění, revize atd. účtovány v účtové třídě 5. K rozvahovému dni zúčtuje společenství úhradu vynaložených nákladů na správu domu ze záloh, které uhradili vlastníci v průběhu účetního období. Způsob účtování záloh najdeme v Českém účetním standardu č. 017 – zúčtovací vztahy. Zúčtování záloh musí byt provedeno minimálně jedenkrát ročně.

[17] Příloha č. 3 k vyhlášce č. 504/2002 Sb.
[18] § 15 odst. 1
[19] Jedná se o zálohy krátkodobého charakteru, které slouží k pokrytí průběžných nákladů na správu domu.

Tabulka č.1 **Příklad účtování předpisu a úhrada zálohy člena SVJ**

| Text | MD | D |
|---|---|---|
| Dle Interního dokladu | | |
| Předpis měsíční zálohy | 311 x | 324 x |
| Dle výpisu z BÚ | | |
| Úhrada měsíční zálohy | 221 | 311 x |

Pramen: Vlastní práce autorky

### 3.3.2.2 Služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor

Společenství vlastníků jednotek je oprávněno uzavírat smlouvy na služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor.

Jedná se zejména o dodávky:

- elektrické energie
- plynu
- vodné a stočné,
- odvoz domovního odpadu
- úklid společných prostorů
- revize výtahů
- revize hasicích přístrojů a požárních hydrantů

V účetnictví společenství lze o těchto službách účtovat pouze jako o zúčtovacích vztazích mezi dodavateli a odběratelem. Proto je nutné, aby si vlastníci stanovili výši záloh tak, aby byly závazky za odebrané služby hrazené prostřednictvím společenství průběžně a včas.

Tabulka č. 2 **Příklad účtování nákladů a výnosů**

| Text | MD | D |
|---|---|---|
| Poskytnutá záloha – elektřina spol. prostory | 314 x | 221 |
| Poskytnutá záloha – vodné a stočné | 314 x | 221 |
| FP za úklid spol. prostor | 315 x | 321 |
| Úhrada fa z BÚ za úklid spol. prostor | 321 | 221 |
| Pojištění domu 1/1 – 31/12 | 549 | 321 |
| Úhrada pojištění z BÚ | 321 | 221 |
| Revize hasicích přístrojů zaplacena hotově | 517 | 211 |
| Bankovní poplatky | 549 | 221 |
| Kladné úroky z BÚ | 221 | 644 |

Pramen: Vlastní práce autorky

### 3.3.2.3 Opravy a technické zhodnocení

Opravy spojené s užíváním bytu je povinen hradit si každý vlastník bytu na vlastní náklady stejně jako opravy za poškození společných prostor, které způsobil vlastní vinou. Společenství hradí jen ty opravy a technické zhodnocení, které slouží ke společným účelům SVJ.

*„Technickým zhodnocením se pro účely tohoto zákona rozumí vždy výdaje na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace majetku, pokud převýšily u jednotlivého majetku v úhrnu ve zdaňovacím období 1995 částku 10 000 Kč a počínaje zdaňovacím obdobím 1996 částku 20 000 Kč a počínaje zdaňovacím obdobím 1998 částku 40 000 Kč. Technickým zhodnocením jsou i uvedené výdaje nepřesahující stanovené částky, které poplatník na základě svého rozhodnutí neuplatní jako výdaj (náklad) podle § 24 odst. 2 písm. zb).*

*Rekonstrukcí se pro účely tohoto zákona rozumí zásahy do majetku, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů.“*[20]

[20] § 33 odst. 1 a 2zákona č. 586/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Opravy a technické zhodnocení pak SVJ hradí ze záloh dlouhodobého charakteru. Technické zhodnocení je evidováno na podrozvahových účtech.

Tabulka č. 3 **Příklad účtování oprav**

| Text | MD | D |
|---|---|---|
| FP za běžnou opravu např. spol. osvětlení | 511*) | 321 |
| Úhrada FP za běžnou opravu | 321 | 221 |
| FP za opravu např. střechy | 511**) | 321 |
| Čerpání z DZ (FO) | 955 | 649 |
| Úhrada fa za opravu střechy | 321 | 221 |

*)Částka bude rozpočítána, vyúčtována a uhrazena z krátkodobých záloh SVJ
**) Částka bude uhrazena z dlouhodobých záloh SVJ
Pramen: Vlastní práce autorky

### 3.3.2.4 Majetek společenství

De vyhlášky č. 504/2002 Sb., společenství, které se zabývá pouze správou, nemá vlastní jmění a spravuje pouze majetek svých členů. Finanční prostředky poskytnuté vlastníky jednotek jsou z účetního pohledu pro SVJ cizím zdrojem na úhradu správy domu a služeb spojených s užíváním bytů. Celé financování je založeno na režimu záloh a vyúčtování skutečných nákladů.

Ovšem zákon o vlastnictví bytů v § 9 odst. 1 uvádí, že: *„Společenství může nabývat věci, práva a jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným ve větě první“*, tj. k účelům tykajícím se správy domu a proto lze konstatovat, že společenství může mít vlastní majetek k zajištění své činnosti, například nebytový prostor – jednotku zapsanou v katastru nemovitostí.

Majetek pořízený k zabezpečení chodu SVJ z finančních prostředků svých členů, které nejsou vklady do společenství, je tento majetek ve spoluvlastnictví vlastníků, neobjeví se v aktivech společenství a o jeho evidenci se účtuje pouze na podrozvahových účtech.

### 3.3.2.5 Příjmy z úroků, penále a úroky z prodlení

**Úroky z běžného bankovního účtu** nejsou u právnických osob, u nichž hlavním předmětem není podnikání, předmětem daně z příjmů.[21] Toto ustanovení se však nevztahuje na úroky z terminovaných vkladů. SVJ bude mít úroky z běžného účtu, příp. z terminovaného vkladu zaúčtovány ve výnosech, syntetický účet 644. Výsledek hospodaření z úroků z běžného účtu bude následně použit na úhradu činnosti společenství v následujícím účetním období. Úroky z terminovaného vkladu jsou příjmem, který podléhá dani z příjmů, ovšem za předpokladu, že není rozhodnuto, že je příjmem vlastníků jednotek.

Na základě ustanovení zákona o vlastnictví bytů, má SVJ oprávnění k vymáhání plnění povinností svých členů, ale také povinností jiných osob. Tyto povinnosti vyplývají ze smluv, které jsou uzavírány mezi SVJ a dodavateli služeb spojených s užíváním bytů nebo dodavateli na opravu společných částí domu

**Penále** se může stát pro SVJ výnosem v souvislosti se službami dodavatelů při neplnění dodávek služeb spojených s užíváním bytů nebo oprav společných částí domů.

**Úroky z prodlení** za zpožděné platby jednotlivých vlastníků jsou příjmem (výnosem) společenství, a tudíž položkou, kterou nelze rozúčtovat jako příjem vlastníků jednotek. Přijaté úroky z prodlení (předpis) za opožděné platby uplatněné společenstvím vlastníků vůči dlužníkům – nečlenům společenství jsou příjmem jednotlivých vlastníků jednotek. Na základě dohody všech vlastníků jednotek, může tento příjem zůstat ve společenství a může se použít například jako zdroj oprav společných částí domu.[22]

[21] § 18 odst. 4 písm. c) zákona 586/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů
[22] HOLEJŠOVSKÝ, Josef; NEPLECHOVÁ, Marta; OLIVOVÁ, Květa. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008. 473 s. od. s 314 - 315. 2 s. ISBN 978-80-7380-091-8.

### 3.3.2.6 Dotace

Státní fond rozvoje bydlení poskytuje v rámci programů státní podpory oprav bytového fondu možnost získání dotace, která usnadňuje majitelům bytových domů přístup k dlouhodobým výhodným úvěrům na financování oprav. Možnost získání **nenávratné dotace** v případě havarijního stavu konstrukčních prvků panelových domů je dána i společenství vlastníků jednotek.

**Dotaci na opravu společných částí domu** při dodržení pravidel státního programu podpory oprav panelových domů může SVJ získat dotaci ve výši 50 % celkových nákladů na opravu společných částí domu.

**Dotaci na úhradu úroků z** úvěru lze rovněž získat při splnění podmínek pro poskytnutí státní úrokové dotace. Úroky z úvěru poskytnutého bankou na opravy zaúčtuje SVJ do nákladů, účet 544 - Úroky, přijatou dotaci na BÚ zaúčtuje SVJ do výnosů, účet 691 - Provozní dotace.

**Dotace na technické zhodnocení majetku** lze získat v případě, že SVJ provede zhodnocení společných částí domu, které jsou ve spoluvlastnictví členů SVJ. Jde o zcela zvláštní účetní případ pro účtování účetní jednotky, na kterou se vztahuje vyhláška č. 504/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů.[23]

Jako technické zhodnocení jsou klasifikovány vždy: výdaje na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace majetku, pokud převýšily u jednotlivého majetku v úhrnu za zdaňovací období počínaje zdaňovacím obdobím od roku 1998 částku 40 tis. Kč.[24]

### 3.3.2.7 Pronájem společných částí domu

Společenství vlastníků jako právnická osoba z titulu své činnosti má pouze pověření k jednání se zájemci o pronajatém majetku ve spoluvlastnictví členů SVJ.

Pokud členové SVJ odsouhlasí uzavření smlouvy o pronájmu společných částí

---

[23] HOLEJŠOVSKÝ, Josef; NEPLECHOVÁ, Marta; OLIVOVÁ, Květa. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008. 473 s. od s. 316 - 317. 2 s. ISBN 978-80-7380-091-8.

[24] § 33 ZDP

domu, např. k reklamním účelům na fasádě domu nebo části střechy, jedná se vždy o příjem z pronájmu[25] pro vlastníky jednotek po odpočtu nákladů s tímto příjmem spojených.

Příjmy z pronájmu se vyúčtovávají jednotlivým vlastníkům podle velikosti spoluvlastnického podílu.[26] V případě, že si členové na svém shromáždění schválí, že přijatá částka z pronájmu zůstane ve společenství a bude použita k financování oprav, obdrží každý vlastník oznámení o výši částky příjmu z pronájmu, a tuto částku zahrne do svého daňového uznání. Ve společenství se tato částka přeúčtuje na účet 955 – Dlouhodobé zálohy na opravy.

#### 3.3.2.8 Bankovní úvěr

V případě nenadálých situací, potřebě finančně náročných oprav společných částí domu a při nedostatku finančních prostředků, je společenství nuceno přistoupit k bankovnímu úvěru. Bankovní úvěr banka poskytne společenství jako právnické osobě za předpokladu, že k žádosti o úvěr přiloží i písemný souhlas vlastníků jednotek a pověření statutárních orgánů k uzavření smlouvy. K zajištění pohledávky vyplývající z úvěru je společenství oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

V okamžiku, kdy společenství začne splácet úvěr, budou jednotlivé částky hrazeny vlastníky z předepsaných měsíčních záloh na správu domu a úroky z úvěru budou účtovány do nákladů na správu domu a budou vlastníkům vyúčtovány v rámci celkového vyúčtování záloh v poměru velikosti spoluvlastnických podílů společenství.[27]

#### 3.3.2.9 Stavební spoření

Stavební spoření je v současné době považováno za jednu z nejvýhodnějších forem spoření s nejvýhodnější možností získání úvěru i pro právnickou osobu, tedy i pro společenství vlastníků jednotek. Jedinou nevýhodou je, že právnické osobě není poskytnut státní příspěvek, vklady SVJ se zhodnocují pouze formou úroků.

---

[25] § 9 ZDP
[26] § 8 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů
[27] DUREC, Martin; NEPLECHOVÁ, Marta. *Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků jednotek od A do Z*. 1. Olomouc : ANAG, spol. s r.o., 2011. 400 s. s. 119. ISBN 978-7263-686-0.

Na základě uzavřené smlouvy o stavebním spoření mezi SVJ a stavební spořitelnou, mohou být jednotlivé platby hrazeny z dlouhodobých záloh na opravy.[28]

Stává se také, že SVJ zprostředkuje se stavební spořitelnou individuální spoření členů SVJ, kteří pak mají možnost získat státní podporu. Následně pak sjednána dohoda mezi společenstvím a členem SVJ o způsobu platby části záloh na správu domu přímo stavební spořitelně. Na základě smlouvy o vinkulaci je pak na konci pětiletého cyklu cílová částka včetně úroků a státní podpory vyplacena společenství.

#### 3.3.2.10 Účetní závěrka

Pro sestavování účetní závěrky postupuje společenství vlastníků jednotek podle vyhlášky č. 504/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů a Českého účetního standardu č. 402 – Otevírání a uzavírání účetních knih.

Účetní závěrka je nedílný celek, který tvoří povinně:

- Rozvaha
- Výkaz zisku a ztráty
- Příloha

[28] Dle velikosti svého spoluvlastnického podílu

# 4 PRAKTICKÁ ČÁST

## 4.1 Vznik Společenství vlastníků Sluneční dům Sokolská 43a, Znojmo

Bytový dům na Sokolské ulici ve Znojmě je novostavba, která byla zkolaudována na začátku února 2010. Dům byl postaven stavební společností Roman Arbeiter, stavební huť s.r.o. V jeho prostorech se nachází dvanáct bytových jednotek a čtyři nebytové prostory. V době vzniku SVJ bylo prodáno šest bytů a jeden nebytový prostor. Ostatní byty a nebytové prostory zůstaly v majetku společnosti Roman Arbeiter, stavební huť s.r.o. a byly dále nabízeny k prodeji.

SVJ vzniklo dle potvrzení Katastrálního úřadu ve Znojmě dne 26. února 2010. Notářským zápisem ze dne 28. května 2010 byl schválen název: Společenství vlastníků Sluneční dům Sokolská 43a, Znojmo a jako sídlo společenství bylo navrženo a schváleno: Znojmo, Sokolská 3718/43a, PSČ 669 02.

Statutárním orgánem společenství byl dne 28. května 2010 zvolen pověřený vlastník, který činí právní úkony a podepisuje se jménem společenství.

Pro společenství platí vzorové stanovy dle nařízení vlády č. 371/2004 Sb., které si shromáždění odsouhlasilo dne 28. května 2010.

Do rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Krajským soudem v Brně bylo společenství zapsáno dne 30. června 2010 s předmětem činnosti správa domu.

## 4.2 Správa domu

Vzhledem k tomu, že bytový dům je novostavba, není třeba žádných velkých oprav, správu, provoz a opravy společných částí domu a pozemku sjednává SVJ individuálně podle potřeby, dle předmětu své činnosti a to na základě uzavřených smluv s dodavateli na dodávku:

- Vodné a stočné – Vodárenská akciová společnost, a.s.
- Elektrická energie za společné prostory – E.ON Energie, a.s.
- Úklid společných prostor – Roman Arbeiter, stavební huť s.r.o.
- Revize, opravy a periodické prohlídky výtahu – ELVÝZ, s.r.o.
- Revize, opravy a kontrola hasicích přístrojů a požárních hydrantů – T.O.M. Antonín Brychta

- Údržba, opravy a revize elektro – ELMO spol. s r.o.
- Vedení účetnictví – Roman Arbeiter, stavební huť s.r.o.
- Pojištění domu – Česká pojišťovna a.s., Uniqa pojišťovna a.s.
- Manipulace s popelnicemi – Roman Arbeiter, stavební huť s.r.o.

Další drobné výdaje za údržbu a opravy v bytovém domě jsou po schválení pověřeného vlastníka hrazeny hotově z pokladny.

Tabulka č. 4 **Příklad stanovení měsíčních záloh na služby a správu**

| **Byt/ nebytový prostor** | **Plocha v m2** | **Spoluvl. podíl*)** | **Záloha na vodu** | **Záloha na služby** | **Záloha na správu** | **Dlouhod. záloha „FO“** | **Celkem Kč** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Byt 2-1 | 71,4 | 0,710 | 258,00 | 200,00 | 200,00 | 214,00 | 872,00 |
| Byt 2-2 | 70,8 | 0,700 | 251,00 | 200,00 | 200,00 | 213,00 | 864,00 |
| Byt 2-3 | 44,2 | 0,425 | 195,00 | 100,00 | 100,00 | 133,00 | 528,00 |
| Nebyt. prostor16 | 85,7 | 0,907 | | 200,00 | 200,00 | 257,00 | 657,00 |

*) Podíly, jenž jsou stanoveny jako spoluvlastnický podíl na společných částech domu, nejprve jako pravý zlomek, pak přepočítány na tisíciny
Pramen: Vlastní práce autorky

## 4.3 Vedení účetnictví

Vedením účetnictví pověřilo SVJ společnost Roman Arbeiter, stavební huť s.r.o. na základě Mandátní smlouvy ze dne 30. června 2010.
Jedná se zejména o:

- vedení samostatného podvojného účetnictví dle ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, ve znění pozdějších předpisů, řídit se prováděcí vyhláškou č. 504/2002 Sb. a dodržovat zásady Českých účetních standard č. 401 – 414,
- spravování běžného účtu a pokladny,
- stanovení výše záloh na služby, opravy a údržbu spojené s provozem domu, dle

odsouhlasených podkladů SVJ tak, aby byl zajištěn plynulý chod domu. Výše měsíčních záloh se prozatím stanovuje jako 1/12 z předpokládaných cen služeb běžného roku, u bytů a nebytových prostor, které nejsou prodány, se záloha na služby typu úklid, společné osvětlení a manipulace s popelnicemi nevyžaduje.

- rozesílání předpisů záloh vlastníkům jednotek a evidování plateb záloh, vymáhání plateb formou upomínek,
- na základě skutečných ročních výdajů provést roční vyúčtování pro jednotlivé vlastníky bytů a nebytových prostor dle odsouhlasených podkladů. Vyúčtování záloh na úhradu služeb se provádí jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po jeho skončení Vodné a stočné bude vyúčtováno ve skutečné výši dle stavu podružného vodoměru k jednotlivým bytům a nebytovým prostorům, náklady za ostatní služby budou rozúčtovány poměrem, tak jak byly obydlovány a užívány během roku,
- evidovat nedoplatky a přeplatky prostřednictvím vystavených faktur, které jsou splatné do sedmi kalendářních měsíců po uplynutí kalendářního období,
- evidovat dlouhodobě přijaté zálohy, čerpání fondu dlouhodobých záloh. Příspěvek do dlouhodobých záloh byl stanoven na 3,- Kč/m2 celkové plochy připadající na byt nebo nebytový prostor,
- evidovat a včas hradit dodavatelské faktury,
- uplatňovat pojistná plnění za pojistné události,
- zpracovat účetní závěrku, včetně rozvahy, výkazu zisku a ztrát a přílohu k účetní závěrce a předložit shromáždění SVJ
- na základě schválené účetní závěrky zpracovat daňové přiznání k dani z příjmu právnických osob SVJ včetně příloh
- dalším bodem mandátní smlouvy je vedení evidence obyvatel ve Slunečním domě

## 4.4 Účetní režim

SVJ vede o svém hospodaření podvojné účetnictví ve zjednodušeném rozsahu za dodržování účetních zásad ode dne svého vzniku. Účetním obdobím je kalendářní rok. Na dané období má sestavený účetní rozvrh s účtovými skupinami s podrobnějším členěním účtů z důvodu lepši orientace a přehlednosti. Účtování v deníku je spojeno s účtováním v

hlavní knize.

SVJ nemá vlastní kapitál. Zálohy vybírané jako příspěvek do fondu dlouhodobě přijatých záloh nejsou majetkem společenství, jsou pro ně cizím zdrojem. Tyto finanční prostředky jsou závazkem právnické osoby vůči vlastníkům jednotek.
Vzhledem k tomu, že SVJ nemá žádný majetek, neúčtuje v účtové třídě nula, neúčtuje ani v účtové třídě jedna, protože nemá žádné zásoby, materiál ani zboží na skladě.

Společenství eviduje závazek vůči členovi statutárního orgánu. Tento závazek vznikl při zakládání SVJ, kdy pověřený vlastník vložil na běžný účet a do pokladny vklad. Závazek byl rovnoměrně rozpočítán mezi členy SVJ, zanesen do vyúčtování a bude vrácen pověřenému vlastníkovi. Ostatní závazky jsou hrazeny v době splatnosti. Totéž platí i o pohledávkách.[29]

V období od 1. 1. 2011 do 31. 12. 2012 bylo účtováno na těchto účtech:

- 211 – pokladna – účtujeme o pohybu hotovosti na základě příjmových a výdajových dokladů
- 221 – běžný účet – účtujeme o příjmech a výdajích podle výpisů z běžného účtu
- 311 – odběratelé- předpisy a úhrady záloh vlastníků jednotek
- 314 – poskytnuté zálohy, např. vodné, el. energie
- 315 – pohledávky za služby, např. úklid společných prostor, vedené účetnictví
- 321 – dodavatelé – pro účtování o přijatých fakturách a jejich úhradách
- 324 – zálohy na služby – související s účtem 311- jednotlivé druhy záloh na služby se finančně každoročně vypořádají s vlastníky jednotek
- 379 – závazek za členem statutárního orgánu
- 381 – náklady příštích období, např. pojištění domu na další rok
- 388 – dohadné účty aktivní, očekávané příjmy z vyúčtování za služby roku 2011
- 389 - dohadné účty pasivní, očekávané faktury za období 2011
- 517 – revize
- 549 – bankovní poplatky, pojištění domu
- 644 – úroky z běžného účtu

[29] Dle Přílohy k účetní závěrce ze dne 31. 5. 2012

- 649 – jiné ostatní výnosy, na tento účet jsou v závěru roku zúčtovány skutečné náklady z účtové třídy 5 s protiúčtem 324
- 911 – fond z hospodářského výsledku
- 931 – výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení
- 955 – přijaté dlouhodobé zálohy na správu (FO) – tento účet slouží k přeúčtování celkové částky připadající na rok 2011 pro fond dlouhodobých oprav, protiúčet 324

Tabulka č. 5 **Podklady pro sestavení Rozvahy k 31. 12. 2011**

| **AKTIVA** | | |
|---|---|---|
| | 221 - Banka | 41874,82 |
| | 311 - Odběratelé | 17295,00 |
| | 381 – NPO*) | 676,00 |
| | 388 – DÚA**) | 12140,00 |
| AKTIVA CELKEM | | **71985,82** |
| **PASIVA** | 321 - Dodavatelé | 16800,00 |
| | 379 – Jiné závazky | 12808,00 |
| | 389 – DÚP***) | 6039,00 |
| | 644- Úroky z BÚ | 2,82 |
| | 955- Přijaté dlouh. zálohy | 36336,00 |
| PASIVA CELKEM | | **71985,82** |

*)Náklady příštích období
**)Dohadné účty pasivní
***) Dohadné účty pasivní
Pramen: Vlastní práce autorky dle Hlavní knihy SV pro rok 2011

## 4.5 Daňový režim

SVJ nevznikla povinnost registrace u finančního úřadu k daním:

- **daň z příjmu právnických osob** – SVJ nemá příjmy, které by byly předmětem daně
- **daň z příjmu fyzických osob ze závislé činnosti a funkčních požitků** – SVJ nemá zaměstnance, neproplácí DPP, DPČ ani nevyplácí odměny členům statutárních orgánů
- **daň z přidané hodnoty** – SVJ nevyvíjí ekonomickou činnost
- **daň silniční** – SVJ nemá ve vlastnictví motorové vozidlo ani neproplácí cestovní příkazy
- **daň z nemovitosti** – SVJ nemá ve vlastnictví stavby ani pozemky, ktré by byly předmětem této daně
- **daň z převodu nemovitosti, daň darovací a dědická** – SVJ nebylo příjemcem daru ani dědicem
- **daň spotřební** – tato daň se SVJ netýká

Analyzovaným obdobím pro sestavení výsledku hospodaření Společenství vlastníků Sluneční dům Sokolská 43a, Znojmo je účetní období od 1. 1. 2011 do 31. 12. 2011.

Níže uvedené náklady (výdaje) jsou daňově uznatelné, jsou vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů, tudíž rozdíl mezi náklady a výnosy je základem pro výpočet daně z příjmu právnických osob.

Výsledná částka 2,82 Kč je příjem z úroků z vkladů na běžném účtu, který dle §18 odst. 4 písm. c) zákona č. 586/1992 S., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů není předmětem daně. Základ daně je 0,00 Kč a SVJ nemá povinnost podávat daňové přiznání k dani z příjmu právnických osob.

Hospodářský výsledek z úroků z běžného účtu byl následně použit na úhradu činnosti SVJ v následujícím účetním období.

Tabulka č. 6 **Náklady a výnosy pro sestavení hospodářského výsledku**

| **Náklady** | | |
|---|---|---|
| 517 | Revize | 660,00 |
| 549 | Poplatky bance a pojištění domu | 6039,00 |
| **Náklady celkem** | | 7004,00 |
| **Výnosy** | | |
| 644 | Úroky z BÚ | 2,82 |
| 649 | Zúčtování společných nákladů | 7004,00 |
| **Výnosy celkem** | | 7006,84 |
| **Hospodářský výsledek před zdaněním** | | **2,82** |
| **Hospodářský výsledek po zdanění** | | **2,82** |

Pramen: vlastní práce autorky dle Hlavní knihy SV pro rok 2011

## 4.6 Možnosti zvýšení příjmů

### 4.6.1 Pronájem reklamní plochy

Společenství vlastníků jednotek by mělo zvážit, zda nevyužít možností a nepronajmout dobře viditelné plochy na bytovém domě Sokolská 43a ve Znojmě k reklamním účelům a tím tak zvýšit příjmy.

Tato skutečnost je možná za předpokladu, že členové společenství budou souhlasit s uzavřením smlouvy o pronájmu společných částí domu. Příjem z tohoto pronájmu bude vždy pro vlastníky jednotek předmětem daně příjem z pronájmu - § 9 ZDP po odpočtu nákladů s tímto příjmem spojených a musí být vlastníkům vyúčtován dle spoluvlastnického podílu. Ti ho pak uvedou ve svém daňovém přiznání.

V případě, že se členové dohodnou a ponechají tento příjem ve společenství, bude jim vystaveno pouze potvrzení pro daňové účely a částka bude přeúčtována na účet 955 – dlouhodobé zálohy fond oprav.

### 4.6.2 Stavební spoření

Vzhledem k tomu, že bytový dům na Sokolské ulici ve Znojmě je novostavba, předpokládá se, že v dohledné době nebude potřeba nákladných oprav, které by musely být hrazeny z fondu dlouhodobých záloh.

Dalším doporučením je tedy využít této dlouhodobé zálohy a založit stavební spoření a tím tak do budoucna zajistit potřebné finanční prostředky pro opravy společných částí domu s možností získání výhodného úvěru s nižší úrokovou sazbou. Pokud se členové SVJ domluví, že založí stavební spoření jako právnická osoba, bude naspořená částka nižší o státní podporu. Zároveň je nutné dohodnout cílovou částku budoucích oprav a finanční spoluúčasti každého člena SVJ. Po celou dobu spoření bude důležité účtovat o spoření na zvláštním analytickém účtu.

# ZÁVĚR

Tato bakalářská práce je zdrojem důležitých informací vztahujících se ke společenství vlastníků jednotek jako právnické osobě, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

Musíme pamatovat, že SVJ není podnikatelským subjektem a neprovozuje podnikatelskou činnost. Veškeré činnosti musí souviset se správou domu.
Společenství vlastníků Sluneční dům Sokolská 43a Znojmo je poměrně mladým společenstvím. V současné době je již všech dvanáct bytů a čtyři nebytové prostory ve vlastnictví soukromých nebo právnických osob a ti se staly členy společenství.

Určitě by stálo za zvážení, přijmout vlastní stanovy, kde by byla lépe specifikována práva a povinnosti členů SVJ. Lépe stanovena pravidla pro stanovení záloh na úhradu služeb, na správu společných nákladů za opravy a údržbu společných částí domů. Dohodnout, že zálohy na správu a na budoucí opravy budou přispívat dle spoluvlastnických podílů, zálohy na služby, konkrétně na odběr studené vody dle minulého vyúčtování a zálohy na elektrickou energii ve společných prostorech, úklid, manipulace s popelnice, vedení účetnictví atd. rovným dílem.

Zaměřit by se společenství mělo na pronájem společných částí domu, především využít volné plochy na fasádě pro reklamní účely, což by zvýšilo finanční prostředky na účtu dlouhodobých záloh. Určit, jak budou využívány dlouhodobé zálohy, zda část finančních prostředků nepoužít pro stavební spoření.

V oblasti účtování by bylo dobré věnovat více pozornosti při sestavování účtového rozvrhu a více používat analytické členění, konkrétně se jedná o účty 311,314, 315, 324, aby bylo přehledné, o které služby se jedná, jak jsou zálohy placené a jak vyúčtované.

Sestavení účetní závěrky včetně příloh níže uvedených, je vlastní prací autorky. K sestavení účetní závěrky byly použity účetní předpisy z teoretické části bakalářské práce.

Účtování společenství vlastníků jednotek není vzhledem k chybějící právní úpravě vůbec jednoduché a proto je velmi důležité, aby si účetní dobře promyslela, jaké informace a výstupy bude z účetnictví požadovat, tak, aby účetní závěrka sestavená na jejich základě podávala věrný a poctivý obraz předmětu účetní a finanční situace účetní jednotky.

# SEZNAM LITERATURY

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

HOLEJŠOVSKÝ, Josef; NEPLECHOVÁ, Marta; OLIVOVÁ, Květa. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008. 473 s. ISBN 978-80-7380-091-8.

HOLEJŠOVSKÝ, Josef; HORÁK, Tomáš. *Zákon o vlastnictví bytů*. Praha : C. H. Beck. 2011. 600 s. ISBN 978-80-7400-363-9.

MARKOVÁ, Hana. *Daňové zákony 2011 – Úplná znění platná k 1. 4. 2011*. 1. Praha : Grada Publishing a.s., 2011. 264 s. ISBN 978-80-247-3944-1.

NOVÁKOVÁ, Helena. *Nájem a správa nebytových prostor*. 3. Praha : Polygon. 2008. 460 s. ISBN 978-80-7273-148-0.

NOVÁKOVÁ, Helena. *Příručka manažera správy a provozu domů a bytů*. 2. Praha : Polygon. 2008. 280 s. ISBN 978-80-7273-754-1.

NOVÁKOVÁ, Helena. *Rádce člena společenství vlastníků jednotek*. 3. Praha : Polygon. 2007. 256 s. ISBN 978-80-7273-144-2.

## INTERNETOVÉ ZDROJE

*Plzeňský servis*. plzenskyservis.cz [online]. [cit. 2011-12-31]. Dostupné na: <http://www.plzenskyservis.cz/uzivam-si-sluzeb/vzorove-stanovy-spolecenstvi-vlastniku-jednotek.htm>.

## LEGISLATIVA

Zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů
Zákon č. 451/2001 Sb. o vlastnictví bytů
Zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů právnických osob
Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty
Zákon č. 563/1991 Sb. o účetnictví
Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád
Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy SVJ
Vyhláška č. 235/2004 Sb., k provedení zákona o účetnictví pro nepodnikající subjekty
České účetní standardy pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání č. 401- 414

## OSTATNÍ ZDROJE

Notářský zápis NZ 76/2010, N 80/2010 ze dne 28. 5. 2010
Výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Krajským soudem v Brně oddíl S, vložka 7954
Vzorové stanovy SVJ
Mandátní smlouva ze dne 30. 6. 2010 o vedení účetnictví
Příloha k účetní závěrce ze dne 31. 5. 2012

# SEZNAM TABULEK

Tabulka č.1 Příklad účtování předpisu a úhrada zálohy člena SVJ str. 22
Tabulka č. 2 Příklad účtování nákladů a výnosů str. 23
Tabulka č. 3 Příklad účtování oprav str. 24
Tabulka č. 4 Příklad stanovení měsíčních záloh na služby a správu str. 30
Tabulka č. 5 Podklady pro sestavení Rozvahy k 31. 12. 2011 str. 33
Tabulka č. 6 Náklady a výnosy pro sestavení hospodářského výsledku str. 35

# SEZNAM ZKRATEK

| | |
|---|---|
| BÚ | Běžný účet |
| BytZ | Zákon o vlastnictví bytů |
| D | Dal |
| DPČ | Dohoda o pracovní činnosti |
| DPH | Daň z přidané hodnoty |
| DŘ | Daňový řád |
| DPP | Dohoda o provedení práce |
| DZ | Dlouhodobá záloha |
| FO | Fond oprav |
| FP | Faktura přijatá |
| Kč | Koruna česká |
| MD | Má dáti |
| SVJ | Společenství vlastníků jednotek |
| ZDP | Zákon o dani z příjmu |

# SEZNAM PŘÍLOH


| | |
|---|---|
| Příloha č. 1 | Účtový rozvrh Společenství vlastníků Sluneční dům Sokolská 43a, Znojmo |
| Příloha č. 2 | Hlavní kniha za rok 2011 Společenství vlastníků Sluneční dům Sokolská 43a, Znojmo |
| Příloha č. 3 | Rozvaha k 31. 12. 2011 Společenství vlastníků Sluneční dům Sokolská 43a, Znojmo |
| Příloha č. 4 | Výkaz zisku a ztráty za rok 2011 Společenství vlastníků Sluneční dům Sokolská 43a, Znojmo |

Příloha č. 1 **Účtový rozvrh Společenství vlastníků Sluneční dům Sokolská 43a, Znojmo**

# ÚČTOVÝ ROZVRH

| Číslo | Popis | Typ |
|---|---|---|
| | | |
| 112 100 | Materiál, DRHM (aj. zásoby) | Rozvahový aktivní |
| 211 100 | Pokladna | Rozvahový aktivní |
| 213 100 | Ceniny | Rozvahový aktivní |
| 221 100 | Běžný účet | Rozvahový aktivní |
| 231 100 | Krátkodobé bankovní úvěry | Rozvahový pasivní |
| 249 100 | Ostatní krátk.fin. výpomoci | Rozvahový pasivní |
| 261 100 | Peníze na cestě | Rozvahový aktivní |
| 311 101 | Předpisy a inkaso plateb SIPO | Rozvahový aktivní |
| 311 102 | Předpisy a inkaso plateb ostatní | Rozvahový aktivní |
| 311 207 | Vyúčtování služeb 2010 | Rozvahový aktivní |
| 314 222 | Poskytnuté zálohy-st.voda | Rozvahový aktivní |
| 314 224 | Poskytnuté zálohy E.on | Rozvahový aktivní |
| 315 200 | Pohledávky služby (SN) | Rozvahový aktivní |
| 315 300 | Pohledávky - odlož.splátky | Rozvahový aktivní |
| 321 100 | Dodavatelé | Rozvahový pasivní |
| 324 200 | Zálohy služby | Rozvahový pasivní |
| 324 300 | Zálohy "FO" | Rozvahový pasivní |
| 331 300 | Zaměstnanci | Rozvahový pasivní |
| 336 300 | ZP | Rozvahový pasivní |
| 337 300 | SZ | Rozvahový pasivní |
| 341 100 | DP SVJ | Rozvahový pasivní |
| 342 300 | Zálohy na DP | Rozvahový pasivní |
| 342 350 | Srážková DP | Rozvahový pasivní |
| 345 100 | Ostatní daně a poplatky | Rozvahový pasivní |
| 378 300 | Pohled.za členy stat. orgánu | Rozvahový aktivní |
| 378 500 | Ostatní "jiné" pohledávky | Rozvahový aktivní |
| 378 900 | Pohledávky z StSp | Rozvahový aktivní |
| 379 300 | Závazky k členům stat.orgánu | Rozvahový pasivní |
| 379 500 | Ostatní "jiné" závazky | Rozvahový pasivní |
| 379 900 | Závazky z StSp | Rozvahový pasivní |
| 381 100 | NPO | Rozvahový aktivní |
| 383 100 | Výdaje PO | Rozvahový pasivní |
| 384 100 | Výnosy PO | Rozvahový pasivní |
| 385 100 | Příjmy PO | Rozvahový aktivní |
| 388 100 | DÚA | Rozvahový aktivní |
| 389 100 | DÚP | Rozvahový pasivní |
| 501 300 | Spotřeba materiálu | Výsledkový nákladový |
| 511 300 | Opravy a udrž.-běžné opravy | Výsledkový nákladový |

| | | |
|---|---|---|
| 511 370 | Opravy - odložené splátky | Výsledkový nákladový |
| 511 380 | Odložené splátky II | Výsledkový nákladový |
| 511 955 | Opravy hrazené z DZ | Výsledkový nákladový |
| 512 300 | Cestovné | Výsledkový nákladový |
| 517 300 | Revize | Výsledkový nákladový |
| 518 110 | Správní poplatky | Výsledkový nákladový |
| 518 200 | Ostatní služby- prádelny | Výsledkový nákladový |
| 518 300 | Náklady výboru SVJ | Výsledkový nákladový |
| 518 500 | Ostatní služby nezař. jinde | Výsledkový nákladový |
| 521 300 | Mzdové náklady | Výsledkový nákladový |
| 523 300 | Odměny orgánů SVJ | Výsledkový nákladový |
| 524 300 | ZP | Výsledkový nákladový |
| 525 300 | SZ | Výsledkový nákladový |
| 538 300 | Ostatní daně a poplatky | Výsledkový nákladový |
| 544 800 | Úroky z úvěrů a půjček | Výsledkový nákladový |
| 549 100 | Poplatky bance | Výsledkový nákladový |
| 549 200 | Poplatky SIPO | Výsledkový nákladový |
| 549 300 | Pojištění domu | Výsledkový nákladový |
| 549 500 | Prov. náklady ostatní | Výsledkový nákladový |
| 582 300 | Poskytnuté příspěvky | Výsledkový nákladový |
| 591 100 | Daň z příjmů | Výsledkový nákladový |
| 641 100 | Sml. pokuty a úroky z prodl. | Výsledkový výnosový |
| 642 100 | Ostatní pokuty a penále | Výsledkový výnosový |
| 644 100 | Úroky z BÚ | Výsledkový výnosový |
| 648 100 | Zúčtování fondů | Výsledkový výnosový |
| 649 300 | Jiné výnosy | Výsledkový výnosový |
| 649 500 | Provozní výnosy ostatní | Výsledkový výnosový |
| 649 800 | Zúčtování úroků z úvěrů | Výsledkový výnosový |

| | | |
|---|---|---|
| 649 900 | Zúčtování SN s KZ i DZ na správu | Výsledkový výnosový |
| 682 100 | Přijaté příspěvky (dary) | Výsledkový výnosový |
| 901 100 | Vlastní jmění | Rozvahový pasivní |
| 911 100 | Fond z VH | Rozvahový pasivní |
| 931 100 | VH ve schvalovacím řízení | Rozvahový pasivní |
| 932 100 | Nerozd. zisk, neuhr. ztráta | Rozvahový pasivní |
| 951 100 | Dlouhodobé bankovní úvěry | Rozvahový pasivní |
| 955 300 | Dl.zálohy na správu ("FO") | Rozvahový pasivní |
| 959 100 | Ostatní dl.závazky (půjčky..) | Rozvahový pasivní |
| 961 100 | PÚR | Závěrkový |
| 962 100 | KÚR | Závěrkový |
| 963 100 | Účet VH | Závěrkový |
| 999 100 | Vyrovnávací účet k podr. účtům | Podrozvahový |

Zdroj: Účetnictví 2011 Společenství vlastníků Sluneční dům Sokolská 43a, Znojmo

Příloha č. 2 **Hlavní kniha za rok 2011 Společenství vlastníků Sluneční dům Sokolská 43a, Znojmo**

# HLAVNÍ KNIHA za rok 2011

| Syn. účet | Měsíc | Počáteční stavy | | Obraty | | Konečné stavy | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | MD | Dal | MD | Dal | MD | Dal |
| **211** | 12 | **0,00** | **0,00** | 660,00 | 660,00 | 0,00 | 0,00 |
| | **Celkem** | | | **660,00** | **660,00** | **0,00** | **0,00** |
| **221** | 01 | **2776,00** | **0,00** | 0,00 | 0,00 | 2776,00 | 0,00 |
| | 03 | | | 31586,04 | 27036,00 | 7326,04 | 0,00 |
| | 04 | | | 7400,00 | 2521,00 | 12205,04 | 0,00 |
| | 05 | | | 13096,28 | 2480,00 | 22821,32 | 0,00 |
| | 06 | | | 11932,30 | 9634,00 | 25119,62 | 0,00 |
| | 07 | | | 10669,31 | 2482,00 | 33306,93 | 0,00 |
| | 08 | | | 9805,31 | 2477,00 | 40635,24 | 0,00 |
| | 09 | | | 11241,30 | 3676,00 | 48200,54 | 0,00 |
| | 10 | | | 11533,44 | 2491,00 | 57242,98 | 0,00 |
| | 11 | | | 9805,53 | 29209,00 | 37839,51 | 0,00 |
| | 12 | | | 12405,31 | 9040,00 | 41204,82 | 0,00 |
| | **Celkem** | | | **129474,82** | **91046,00** | **41204,82** | **0,00** |
| **261** | 09 | **0,00** | **0,00** | 572,00 | 572,00 | 0,00 | 0,00 |
| | **Celkem** | | | **572,00** | **572,00** | **0,00** | **0,00** |
| **311** | 01 | **17295,00** | **0,00** | 0,00 | 0,00 | 17295,00 | 0,00 |
| | **Celkem** | | | **0,00** | **0,00** | **17295,00** | **0,00** |
| **314** | 01 | **1591,00** | **0,00** | 600,00 | 0,00 | 2191,00 | 0,00 |
| | 03 | | | 7140,00 | 0,00 | 9331,00 | 0,00 |
| | 06 | | | 7140,00 | 0,00 | 16471,00 | 0,00 |
| | 09 | | | 600,00 | 0,00 | 17071,00 | 0,00 |
| | 10 | | | 20180,00 | 0,00 | 37251,00 | 0,00 |
| | 11 | | | 6540,00 | 0,00 | 43791,00 | 0,00 |
| | 12 | | | 3050,00 | 46841,00 | 0,00 | 0,00 |
| | **Celkem** | | | **45250,00** | **46841,00** | **0,00** | **0,00** |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **315** | 01 | **0,00** | **0,00** | 2400,00 | 0,00 | 2400,00 | 0,00 |
| | 03 | | | 3600,00 | 0,00 | 6000,00 | 0,00 |
| | 04 | | | 2400,00 | 0,00 | 8400,00 | 0,00 |
| | 05 | | | 2400,00 | 0,00 | 10800,00 | 0,00 |
| | 06 | | | 2400,00 | 0,00 | 13200,00 | 0,00 |
| | 07 | | | 2400,00 | 0,00 | 15600,00 | 0,00 |
| | 08 | | | 2400,00 | 0,00 | 18000,00 | 0,00 |
| | 09 | | | 2400,00 | 0,00 | 20400,00 | 0,00 |
| | 10 | | | 2400,00 | 0,00 | 22800,00 | 0,00 |
| | 11 | | | 2400,00 | 0,00 | 25200,00 | 0,00 |
| | 12 | | | 26329,00 | 51529,00 | 0,00 | 0,00 |
| | **Celkem** | | | **51529,00** | **51529,00** | **0,00** | **0,00** |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **321** | 01 | **0,00** | **4800,00** | 0,00 | 2400,00 | 0,00 | 7200,00 |
| | 02 | | | 0,00 | 5031,00 | 0,00 | 12231,00 |
| | 03 | | | 19767,00 | 9990,00 | 0,00 | 2454,00 |
| | 04 | | | 2454,00 | 2400,00 | 0,00 | 2400,00 |
| | 05 | | | 2400,00 | 2400,00 | 0,00 | 2400,00 |
| | 06 | | | 2400,00 | 2400,00 | 0,00 | 2400,00 |
| | | | | | | | |

| **Syn. účet** | **Měsíc** | **Počáteční stavy** | | **Obraty** | | **Konečné stavy** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **MD** | **Dal** | **MD** | **Dal** | **MD** | **Dal** |
| **321** | 07 | | | 2400,00 | 2400,00 | 0,00 | 2400,00 |
| | 08 | | | 2400,00 | 2400,00 | 0,00 | 2400,00 |
| | 09 | | | 2400,00 | 2400,00 | 0,00 | 2400,00 |
| | 10 | | | 2400,00 | 22580,00 | 0,00 | 22580,00 |
| | 11 | | | 22580,00 | 2400,00 | 0,00 | 2400,00 |
| | 12 | | | 2400,00 | 16800,00 | 0,00 | 16800,00 |
| | **Celkem** | | | **61601,00** | **73601,00** | **0,00** | **16800,00** |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **324** | 03 | **0,00** | **0,00** | 0,00 | 31586,00 | 0,00 | 31586,00 |
| | 04 | | | 0,00 | 7400,00 | 0,00 | 38986,00 |
| | 05 | | | 0,00 | 13096,00 | 0,00 | 52082,00 |
| | 06 | | | 0,00 | 11932,00 | 0,00 | 64014,00 |
| | 07 | | | 0,00 | 10669,00 | 0,00 | 74683,00 |
| | 08 | | | 0,00 | 9805,00 | 0,00 | 84488,00 |
| | 09 | | | 0,00 | 10669,00 | 0,00 | 95157,00 |
| | 10 | | | 0,00 | 11533,00 | 0,00 | 106690,00 |
| | 11 | | | 0,00 | 9805,00 | 0,00 | 116495,00 |
| | 12 | | | 141710,00 | 24545,00 | 0,00 | -670,00 |
| | **Celkem** | | | **141710,00** | **141040,00** | **0,00** | **-670,00** |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **379** | 01 | **0,00** | **12148,00** | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 12148,00 |
| | 12 | | | 0,00 | 660,00 | 0,00 | 12808,00 |
| | **Celkem** | | | **0,00** | **660,00** | **0,00** | **12808,00** |
| **381** | 01 | **600,00** | **0,00** | 0,00 | 600,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 03 | | | 676,00 | 0,00 | 676,00 | 0,00 |
| | **Celkem** | | | **676,00** | **600,00** | **676,00** | **0,00** |
| **388** | 12 | **0,00** | **0,00** | 12140,00 | 0,00 | 12140,00 | 0,00 |
| | **Celkem** | | | **12140,00** | **0,00** | **12140,00** | **0,00** |
| **389** | 01 | **0,00** | **5314,00** | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5314,00 |
| | 02 | | | 5031,00 | 0,00 | 0,00 | 283,00 |
| | 03 | | | 283,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 12 | | | 0,00 | 6039,00 | 0,00 | 6039,00 |
| | **Celkem** | | | **5314,00** | **6039,00** | **0,00** | **6039,00** |
| **517** | 12 | **0,00** | **0,00** | 660,00 | 0,00 | 660,00 | 0,00 |
| | **Celkem** | | | **660,00** | **0,00** | **660,00** | **0,00** |
| **549** | 03 | **0,00** | **0,00** | 5560,00 | 0,00 | 5560,00 | 0,00 |
| | 04 | | | 67,00 | 0,00 | 5627,00 | 0,00 |
| | 05 | | | 80,00 | 0,00 | 5707,00 | 0,00 |
| | 06 | | | 94,00 | 0,00 | 5801,00 | 0,00 |
| | 07 | | | 82,00 | 0,00 | 5883,00 | 0,00 |
| | 08 | | | 77,00 | 0,00 | 5960,00 | 0,00 |
| | 09 | | | 104,00 | 0,00 | 6064,00 | 0,00 |
| | 10 | | | 91,00 | 0,00 | 6155,00 | 0,00 |
| | 11 | | | 89,00 | 0,00 | 6244,00 | 0,00 |
| | 12 | | | 100,00 | 0,00 | 6344,00 | 0,00 |
| | **Celkem** | | | **6344,00** | **0,00** | **6344,00** | **0,00** |
| **644** | 05 | | | 0,00 | 0,28 | 0,00 | 0,32 |
| | 06 | | | 0,00 | 0,30 | 0,00 | 0,62 |
| | 07 | | | 0,00 | 0,31 | 0,00 | 0,93 |
| | 08 | | | 0,00 | 0,31 | 0,00 | 1,24 |
| | 09 | | | 0,00 | 0,30 | 0,00 | 1,54 |
| | 10 | | | 0,00 | 0,44 | 0,00 | 1,98 |
| | 11 | | | 0,00 | 0,53 | 0,00 | 2,51 |
| | 12 | | | 0,00 | 0,31 | 0,00 | 2,82 |
| | **Celkem** | | | **0,00** | **2,82** | **0,00** | **2,82** |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **649** | 12 | **0,00** | **0,00** | 0,00 | 7004,00 | 0,00 | 7004,00 |
| | | **Celkem** | | | **0,00** | **7004,00** | **0,00** | **7004,00** |
| | | | | | | | | |
| | **955** | 12 | **0,00** | **0,00** | 0,00 | 36336,00 | 0,00 | 36336,00 |
| | | **Celkem** | | | **0,00** | **36336,00** | **0,00** | **36336,00** |
| | | | | | | | | |
| | **961** | 01 | **0,00** | **0,00** | 22262,00 | 22262,00 | 0,00 | 0,00 |
| | | **Celkem** | | | **22262,00** | **22262,00** | **0,00** | **0,00** |

Zdroj: Účetnictví 2011 Společenství vlastníků Sluneční dům Sokolská 43a, Znojmo

Příloha č. 3 **Rozvaha k 31. 12. 2011 Společenství vlastníků Sluneční dům Sokolská 43a, Znojmo**

# ROZVAHA k 31.12.2011

| Označení | Název rozvahové položky | Poč. zůstatek | Koneč. zůstatek |
|---|---|---|---|
| | | | |
| **Aktiva** | | | |
| **B.** | Krátkodobý majetek celkem | **22262,00** | **71985,82** |
| **B.II.** | Pohledávky celkem | **18886,00** | **29435,00** |
| **B.II.1.** | Odběratelé | **17295,00** | **17295,00** |
| **B.II.4.** | Poskytnuté provozní zálohy | **1591,00** | **0,00** |
| **B.II.18.** | Dohadné účty aktivní | **0,00** | **12140,00** |
| **B.III.** | Krátkodobý finanční majetek celkem | **2776,00** | **41874,82** |
| **B.III.3.** | Účty v bankách | **2776,00** | **41874,82** |
| **B.IV.** | Jiná aktiva celkem | **600,00** | **676,00** |
| **B.IV.1.** | Náklady příštích období | **600,00** | **676,00** |
| | Aktiva celkem | **22262,00** | **71985,82** |
| | | | |
| **Pasiva** | | | |
| **A.** | Vlastní zdroje celkem | **0,00** | **2,82** |
| **A.II.** | Výsledek hospodaření celkem | **0,00** | **2,82** |
| **A.II.1.** | Účet výsledku hospodaření | **0,00** | **2,82** |
| **B.** | Cizí zdroje celkem | **22262,00** | **71983,00** |
| **B.II.** | Dlouhodobé závazky celkem | **0,00** | **36336,00** |
| **B.II.4.** | Přijaté dlouhodobé zálohy | **0,00** | **36336,00** |
| **B.III.** | Krátkodobé závazky celkem | **22262,00** | **35647,00** |
| **B.III.1.** | Dodavatelé | **4800,00** | **16800,00** |
| **B.III.17.** | Jiné závazky | **12148,00** | **12808,00** |
| **B.III.22.** | Dohadné účty pasivní | **5314,00** | **6039,00** |
| | Pasiva celkem | **22262,00** | **71985,82** |

Zdroj: Účetnictví 2011 Společenství vlastníků Sluneční dům Sokolská 43a, Znojmo

Příloha č. 4 **Výkaz zisku a ztráty za rok 2011 Společenství vlastníků Sluneční dům Sokolská 43a, Znojmo**

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY za rok 2011

| Označení | Název položky | Stav v Kč |
|---|---|---|
| **A. Náklady** | | |
| **A.II.** | Služby celkem | **660,00** |
| **A.II.8.** | Ostatní služby | **660,00** |
| **A.V.** | Ostatní náklady celkem | **6344,00** |
| **A.V.24.** | Jiné ostatní náklady | **6344,00** |
| **A.** | Náklady celkem | **7004,00** |
| **B. Výnosy** | | |
| **B.IV.** | Ostatní výnosy celkem | **7006,82** |
| **B.IV.15.** | Úroky | **2,82** |
| **B.IV.18.** | Jiné ostatní výnosy | **7004,00** |
| **B.** | Výnosy celkem | **7006,82** |
| **C. Výsledek hospodaření před zdaněním** | | |
| **C.** | Výsledek hospodaření před zdaněním | **2,82** |
| **D. Výsledek hospodaření po zdanění** | | |
| **D.** | Výsledek hospodaření po zdanění | **2,82** |

Zdroj: Účetnictví 2011 Společenství vlastníků Sluneční dům Sokolská 43a, Znojmo