

# **Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích**

Ekonomická fakulta

Katedra obchodu a cestovního ruchu

Studijní program: B6208 Ekonomika a management

Studijní obor: Obchodní podnikání

## **Účetnictví bytových družstev**

Vedoucí bakalářské práce

Ing. Kamil Pícha, Ph.D.

Autor

Petra Fleischmannová

2011

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
Ekonomická fakulta  
Akademický rok: 2009/2010

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Petra FLEISCHMANNOVÁ**  
Osobní číslo: **E08040**  
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **Obchodní podnikání**  
Název tématu: **Účetnictví bytových družstev**  
Zadávající katedra: **Katedra obchodu a cestovního ruchu**

### Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

#### **Cíl práce:**

Vymezit specifika účetního zobrazení správy a údržby bytového fondu a činností s tím souvisejících v bytovém družstvu.

#### **Metodický postup:**

1. Typy družstev
2. Účtování služeb, nájemného
3. Majetek družstva - účtování investičního okruhu
4. Převody bytů do osobního vlastnictví
5. Opravy a technické zhodnocení bytových domů
6. Účetní závěrka v bytovém družstvu

#### **Rámcová osnova:**

1. Úvod. 2. Literární rešerše. 3. Cíle a metody. 4. Výsledky. 5. Diskuse. 6. Závěr. 7. Seznam pramenů a použité literatury. 8. Přílohy.

Rozsah grafických prací: **dle potřeby**  
Rozsah pracovní zprávy: **30 - 40 stran**  
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**

Seznam odborné literatury:

**Haráková, L.** *Bytová družstva*. Praha: Linde, 2009.

**Hradcová, H.** *Souvztažnosti k účtové osnově pro nevýdělečné organizace ve znění pro společenství vlastníků jednotek*. Praha: SČMBD, 2002.

**Kolektiv autorů** *Příručka k převodům družstevních bytů aktualizované vydání na základě zákona č. 103/2000 Sb.* Praha: SČMBD, 2000.

**Neplechová, M.** *Účetnictví pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek od A do Z včetně příkladů souvztažností*. Olomouc: Anag, 2009.

**Vyštejnová, A.** *Účetnictví bytových družstev*. Praha: Linde, 2009.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Kamil Pícha, Ph.D.**  
Katedra obchodu a cestovního ruchu  
Konzultant bakalářské práce: **Ing. Alena Vyštejnová**  
Datum zadání bakalářské práce: **15. února 2010**  
Termín odevzdání bakalářské práce: **16. dubna 2011**

prof. Ing. Magdalena Hrabánková, CSc., prof.h.c.

děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
EKONOMICKÁ FAKULTA  
I. S.  
Studentická 13 (26)  
370 05 České Budějovice

Ing. Kamil Pícha, Ph.D.

vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 8. března 2010

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma Účetnictví bytových družstev vypracovala samostatně s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

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

Ve Kdyni 22. dubna 2011

Petra Fleischmannová

## **Poděkování**

Děkuji vedoucímu mé práce Ing. Kamilu Píchovi, Ph.D. za pomoc a ochotu při zpracování bakalářské práce. Děkuji paní konzultantce Ing. Aleně Vyštejnové, že mi vždy ochotně poradila a poskytla potřebné informace. A dále děkuji Stavebnímu bytovému družstvu v Domažlicích za poskytnuté informace nezbytné k vypracování praktické části bakalářské práce.

# Obsah

<b>1 Úvod</b> .....	<b>7</b>
<b>2 Literární rešerše</b> .....	<b>8</b>
<b>2.1 Typy družstev</b> .....	<b>8</b>
<b>2.2 Účtování služeb, nájemného</b> .....	<b>9</b>
2.2.1 Vymezení pojmu nájemné .....	9
2.2.2 Vymezení pojmu služby .....	11
2.2.3 Účtování nájemného a služeb poskytovaných s užíváním bytů .....	13
<b>2.3 Majetek družstva – účtování investičního okruhu</b> .....	<b>15</b>
2.3.1 Pořízení družstevního majetku.....	15
2.3.1.1 Pořízení družstevního bytového domu koupí z obecního bytového fondu .....	15
2.3.1.2 Pořízení družstevního bytového domu výstavbou .....	16
<b>2.4 Převody bytů do osobního vlastnictví</b> .....	<b>17</b>
2.4.1 Příklady účtování převodů bytů do osobního vlastnictví.....	18
2.4.2 Příklady účtování převodů pozemků do osobního vlastnictví.....	19
<b>2.5 Opravy a technické zhodnocení bytových domů</b> .....	<b>20</b>
2.5.1 Vymezení pojmů technické zhodnocení, oprava, údržba .....	20
2.5.2 Použití dlouhodobé zálohy na opravy a technická zhodnocení .....	21
2.5.3 Účtování úvěru na technické zhodnocení .....	22
<b>2.6 Účetní závěrka</b> .....	<b>23</b>
2.6.1 Právní úprava sestavování účetní závěrky .....	23
2.6.2 Průběh účetní závěrky.....	24
2.6.3 Přípravné práce .....	24

2.6.3.1 Inventarizace .....	24
2.6.4 Účetní uzávěrka .....	25
2.6.5 Účetní závěrka .....	26
2.6.5.1 Druhy účetních závěrek .....	27
2.6.5.2 Rozsah účetní závěrky .....	27
<b>3 Cíle a metody .....</b>	<b>29</b>
3.1 Cíl práce.....	29
3.2 Metody .....	29
<b>4 Výsledky .....</b>	<b>31</b>
4.1 Charakteristika družstev A a B.....	31
4.2 Stanovení, účtování a úhrada nájemného a služeb.....	35
4.3 Majetek družstev A a B – účtování investičního okruhu .....	39
4.4 Převody bytů do osobního vlastnictví .....	43
4.5 Opravy bytových domů .....	43
4.6 Účetní závěrka.....	44
4.6.1 Přípravné práce .....	44
4.6.2 Uzavření účetních knih .....	44
4.6.3 Účetní závěrka .....	46
<b>5 Závěr.....</b>	<b>52</b>
<b>6 Summary .....</b>	<b>54</b>
<b>7 Seznam pramenů a použité literatury .....</b>	<b>55</b>
<b>8 Přílohy .....</b>	<b>57</b>

# 1 Úvod

Družstvo obecně je podle obchodního zákoníku společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních anebo jiných potřeb svých členů. Bytové družstvo zajišťuje bytové potřeby svých členů. Zajišťuje je prostřednictvím výstavby bytů do vlastnictví členů, výstavby bytů určených k nájmu členům, pronájmu bytů získaných koupí nebo pouze zajišťováním správy bytů ve vlastnictví členů. Bytová družstva nemají jako hlavní cíl dosažení zisku, ale uspokojování bytových potřeb svých členů.

Účetnictví bytových družstev se řídí podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, dále podle vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, podle Českých účetních standardů pro podnikatele a také podle vnitřních předpisů. Bytová družstva podle zákona o účetnictví účtují o stavu a pohybu majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasiv, dále o nákladech a výnosech a o výsledku hospodaření. Jsou povinna vést účetnictví správné, úplné, průkazné, srozumitelné, přehledné a způsobem zaručujícím trvalost účetních záznamů a také jsou povinny vést účetnictví tak, aby účetní závěrka sestavená na jeho základě podávala věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace.

Účetnictví bytových družstev se liší od účetnictví ostatních účetních jednotek. Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví je společný pro všechny účetní jednotky. Zohlednění jednotlivých specifik různých typů účetních jednotek obsahují vyhlášky a České účetní standardy, které jsou jednotlivým typům účetních jednotek určeny. Specifika se týkají hlavně vymezení rozsahu a způsobu sestavování účetní závěrky (obsahového vymezení některých položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty, vymezení obsahu a uspořádání přílohy), účtové osnovy (respektive směrné účtové osnovy), přípustných účetních metod a jejich použití.

## 2 Literární řešení

### 2.1 Typy družstev

Rozlišují se následující typy bytových družstev:

1) Bytové družstvo vzniklé za účelem koupě bytového domu od původního vlastníka, kterým byla obvykle obec, město, městská část či podnik. Kupní cenu družstvo financovalo z členských vkladů svých členů – nájemců bytů. Nájemní vztahy přešly z původního vlastníka na družstvo, přičemž v domě mohou být jak byty v nájmu členů družstva, tak i byty v nájmu osob, které členy družstva nejsou (nečlenové), případně nebytové prostory pronajaté členům (obvykle garáže) i nečlenům (ostatní nebytové prostory). Někdy mají tato družstva ve svém názvu označení „družstvo vlastníků bytů“, ale jediným vlastníkem domu i bytů je právnická osoba – družstvo. Jeho členové se pouze majetkově podíleli na pořízení domu, ale jsou nadále v postavení nájemců bytů.

2) Bytové družstvo, které vlastní byty pořízené podle předpisů o financování družstevní bytové výstavby (DBV), tj. na jejichž výstavbu dostalo od státu příspěvek a dlouhodobý zvýhodněný úvěr. Tyto byty jsou téměř vždy v nájmu členů – ti se podíleli svými členskými vklady na financování jejich výstavby, výjimečně může být nájemcem nečlen. Většina těchto družstev se označuje jako „stavební bytové družstvo“. Tato družstva mohou mít ve vlastnictví i jiné družstevní byty, tj. takové, které nebyly pořízeny v rámci DBV. V některých případech se družstvo zúčastnilo privatizace obecních bytů a to tak, že koupilo bytový dům od obce s tím, že na jeho pořízení použilo členské vklady nájemců bytů v tomto domě, kteří před tím vstoupili do družstva. Ve vlastnictví družstva mohou být i nové byty, které nebyly pořízeny podle předpisů o financování DBV, ale družstvo jejich výstavbu financovalo z členských vkladů nájemců bytů a případně bankovním úvěrem, nebo také se státní podporou podle zákona č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů.

3) Bytové družstvo označované podle dřívějších předpisů jako lidové bytové družstvo – LBD (zákon č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a o družstevních organizacích, ve znění zákonného opatření Předsednictva Národního shromáždění č. 20/1956 Sb.,

a následujících předpisů) vlastní byty v nájmu členů i nečlenů v domech postavených obvykle před 2. světovou válkou. Slovo „lidové“ však v názvech mnohých těchto družstev již nefiguruje (Haráková, 2009).

## **2.2 Účtování služeb, nájemného**

### **2.2.1 Vymezení pojmu nájemné**

Vyhláška č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů stanoví způsob určení věcně usměrňovaného nájemného z bytů bytových družstev zřízených po roce 1958, jde-li o byty postavené s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle předpisů o finanční úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě. Tato vyhláška upravuje způsob sjednávání nájemného mezi družstvem a jeho členem – nájemcem.

Věcně usměrňované nájemné zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady na dům včetně tvorby rezerv k jejich úhradě a nezahrnuje zisk. V nájemném nejsou zahrnuty ceny služeb. Ekonomicky oprávněnými náklady pro účely této vyhlášky jsou:

- splátky dlouhodobého investičního úvěru, dalších investičních a provozních úvěrů a úroky z nich,
- náklady na opravy a údržbu bytů a domu a jeho příslušenství a výdaje na technické zhodnocení domu,
- náklady na správu družstva a domu,
- náklady na pojištění domu,
- daň z nemovitosti související s domem,
- náklady spojené s užíváním pozemku věcně příslušejícího k domu,
- ztráta z hospodaření družstva s domem vykázaná za uplynulý rok, rozhodne-li tak nejvyšší orgán družstva, popřípadě orgán příslušný k takovému rozhodnutí.

Ekonomicky oprávněné náklady se rozpočítají na jednotlivé byty takto:

- splátky úvěrů a úroky z nich podle výše úvěru připadající na jednotlivý byt,
- náklady na opravy nebo údržbu domu, popřípadě výdaje na technické zhodnocení domu, náklady na pojištění domu a případná ztráta z hospodaření družstva s domem vykázaná za uplynulý rok podle poměru rozdělovaných nákladů na jednotlivý byt k celkovým rozdělovaným nákladům vynaložených na výstavbu domu, náklady na údržbu a opravy může družstvo rozvrhnout i jiným způsobem,
- splátky úroků z úvěru před jeho převedením na půjčku, daň z nemovitosti a náklady spojené s užíváním pozemku podle poměru užitkové plochy bytu k celkové ploše všech bytů v domě,
- náklady na správu družstva a domu ve výši stanovené orgánem družstva (Vyhláška č. 85/1997 Sb.).

Při zálohovém způsobu účtování lze ekonomicky oprávněné náklady domu snížit o jiné zdaněné příjmy z domu (např. nájemné z nebytových prostorů v domě) ve výši, o které rozhodne orgán družstva, který je k tomu oprávněn dle stanov. Pro stanovení věcně usměrňovaného nájemného za byt jsou výchozí základnou ekonomicky oprávněné náklady na dům. Protože družstvo určuje nájemné bytu v závislosti na nákladech na dům, musí evidovat tyto náklady na jednotlivých domech odděleně. Zřizuje proto ve svém účetnictví, pokud vlastní či spravuje více než jeden dům, samostatná střediska – střediska bytového hospodářství (Haráková, Trajhanová, 1997).

Ministerstvo financí rozhodlo o zrušení vyhlášky č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů k 31. 12. 2010. „Proti původnímu předpokladu, že vyhlášku nahradí výměr ministerstva financí, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, bude vyhláška zrušena bez náhrady. Znamená to, že v uvedeném typu družstevních bytů nebude počínaje 1. lednem 2011 nájemné regulováno obecným právním předpisem. Doporučujeme proto, aby si družstva upravila způsob stanovení nájemného vnitřním předpisem (např. s využitím platného znění vyhlášky) nebo stanovami“ (Zrušení vyhlášky č. 85/1997 Sb. [www.scmbd.cz/zruseni-vyhlasky-c-85-1997-sb](http://www.scmbd.cz/zruseni-vyhlasky-c-85-1997-sb)).

Pro byty pořízené z městského nebo podnikového fondu, v nichž se nájemné od roku 1997 řídilo vyhláškou č. 176/1993 Sb. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, je od prosince roku 2002 nahrazeno cenovým výměrem MF č. 6/2002. Nájemné v nájemních smlouvách uzavřených na tyto byty po 1. 1. 2002 zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady a nezahrnuje zisk (při zálohovém způsobu účtování). Při zálohovém způsobu účtování u lidových bytových družstev zahrnuje nájemné jen ekonomicky oprávněné náklady zvýšené o tvorbu rezerv k jejich úhradám a o tvorbu zdrojů na rekonstrukce a modernizace týkající se domu a jeho příslušenství a snížené o příjmy z užívání bytů jinými osobami než společníky vlastníka domu, o příjmy z nebytových prostorů, případně o jiné příjmy z domu a nezahrnuje zisk (Výměr MF č. 06/2002).

Ekonomicky oprávněné náklady jsou náklady na:

- opravy a běžnou údržbu bytu a domu,
- správu domu,
- úrok z úvěru na pořízení domu nebo bytu a vybavení bytu,
- pojištění domu nebo bytu,
- daň z nemovitosti,
- nájemné z pozemku zastavěného domem.

Ekonomicky oprávněné náklady se rozpočítávají na jednotlivé byty podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů užívaných členy – nájemci (Výměr MF č. 06/2002).

### **2.2.2 Vymezení pojmu služby**

Vyhláška č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů stanoví způsob určení úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů bytových družstev zřízených po roce 1958, jde-li o byty postavené s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle předpisů o

finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě a bytů nabytých do vlastnictví podle zvláštního právního předpisu o vlastnictví bytů (zákon č. 72/1994 Sb.) v domech, v nichž zůstal alespoň jeden byt ve vlastnictví družstva. Tato vyhláška upravuje způsob sjednávání cen služeb mezi pronajímatelem a nájemcem, popřípadě správcem domu a vlastníkem bytu.

Cenami služeb se rozumí ceny za ústřední (dálkové) vytápění a za dodávku teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávku vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání domovní prádely, osvětlení společných prostor v domě, kontrolu a čištění komínů, odvoz tuhého komunálního odpadu, odvoz splašků a čištění žump, popřípadě další služby, na nichž se družstvo s nájemcem, popřípadě vlastníkem bytu dohodne. Ceny služeb se sjednávají podle zvláštních předpisů nebo rozhodnutí cenového orgánu. Není-li v těchto předpisech nebo rozhodnutích stanovena regulace cen služeb, sjednávají se jejich ceny ve výši odpovídající cenám obvyklým v místě a čase plnění. Ceny služeb se rozúčtují na jednotlivé uživatele bytů podle zvláštních předpisů, podle rozhodnutí cenového orgánu nebo na základě dohody mezi družstvem a všemi uživateli bytů v domě (Vyhláška č. 85/1997 Sb.).

Se zrušením vyhlášky č. 85/1997 k 31. 12. 2010 se zároveň ruší regulace cen služeb spojených s užíváním bytů bytových družstev zřízených po roce 1958, jde-li o byty postavené s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě. Způsob stanovení cen služeb a jejich rozúčtování na jednotlivé byty (kromě tepla a vodného a stočného, které upravuje jiný předpis) tak bude od 1. 1. 2011 plně záviset na vnitrodružstevních předpisech, případně na dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem bytu (Zrušení regulace cen služeb. [www.scmbd.cz/zruseni-regulace-cen-sluzeb](http://www.scmbd.cz/zruseni-regulace-cen-sluzeb)).

Pro družstva, která byla pořízena koupí od města nebo podniku, výjimečně LBD stanoví výměr MF č. 06/2002 ceny služeb poskytované s užíváním bytu. Ceny jednotlivých služeb vyjmenovaných výše lze sjednat mezi dodavatelem služby a pronajímatelem

nebo u služeb poskytovaných přímo pronajímatelem mezi pronajímatelem a nájemcem maximálně:

- ve výši stanovené rozhodnutím cenového orgánu,
- do výše ceny obvyklé v daném místě a čase.

Ceny služeb rozúčtuje pronajímatel na jednotlivé nájemce bytu:

- podle zvláštních předpisů,
- podle rozhodnutí cenového orgánu,
- podle dohody pronajímatele nejméně s polovinou nájemců v domě v ostatních případech (Výměr MF č. 06/2002).

### **2.2.3 Účtování nájemného a služeb poskytovaných s užíváním bytů**

Pro všechny příklady účtování jsem používala účtovou osnovu pro bytová družstva uvedenou v příloze 1.

Nájemné zahrnuje (v souladu s vyhláškou č. 85/1997 Sb.) ekonomicky oprávněné náklady na dům snížené o příjmy z domu, proto je nájemné družstevních bytů stanoveno jako zálohové, které vždy bytové družstvo k 31. 12. vyúčtuje s nájemci. Součástí nájemného je i tvorba dlouhodobého zdroje na budoucí opravy a technické zhodnocení domu.

Na jednotlivé služby poskytované s užíváním bytů vybírají družstva měsíčně zálohy jako podíl z předpokládané roční ceny, které s nimi po skončení příslušného období vyúčtují.

Příklad účtování nájemného a služeb vůči nájemcům

<b>Účetní případy:</b>	<b>MD</b>	<b>D</b>
Předpis zálohového nájemného za družstevní byty a služby		
1. Celková pohledávka vůči nájemcům	311	-
a) krátkodobá záloha - nájemné, na úhradu nákladů		

na správu domu a pozemku	-	324AÚ
b) dlouhodobá záloha na opravy a technická zhodnocení		475AÚ
c) krátkodobá záloha na služby	-	324AÚ

Zúčtování zálohového nájemného na úhradu ekonomicky oprávněných nákladů na bytový dům

<b>Účetní případy:</b>	<b>Kč</b>	<b>MD</b>	<b>D</b>
1. Předpis zálohového nájemného	100	311	324AÚ
2. Úhrada od členů – nájemců	100	221	311
3. Ekonomicky oprávněné náklady domu (např.: pojištění, daň z nemovitosti)	98	5xx 548 532	různé účty 379 345
4. Rozpuštění krátkodobé zálohy na nájemné ve výši skutečných nákladů do výnosů	98	324AÚ	602N

V průběhu roku družstvo účtuje náklady spojené se správou domu a pozemku na nákladových účtech účtové třídy 5. Při zálohovém způsobu účtování nájemného k 31. 12. družstvo rozpustí krátkodobou zálohu ve výši skutečných nákladů, sníženou o zdaněné příjmy ve prospěch výnosů (účet 602) tak, aby vznikl hospodářský výsledek nula.

Přeplatek z vyúčtování nájemného je možné použít jako přeplatek do příštího období, nebo vrátit nájemcům, popřípadě ho převést na dlouhodobou zálohu. O jeho vyúčtování rozhodne příslušný orgán družstva nebo domu.

Převod přeplatku do dlouhodobé zálohy	2	324AÚ	475
nebo zúčtování přeplatku s nájemci	2	324AÚ	311

Služby placené formou záloh jsou po skončení zúčtovacího období vyúčtovány správcem. Zúčtovací období není totožné s účetním obdobím, proto může analytický účet 324AÚ (přijaté zálohy na služby) vykazovat k 31. 12. vysoký zůstatek. Faktury od dodavatelů za služby účtují bytová družstva na vrub analytického účtu 315AÚ (ostatní pohledávky) a zúčtování s přijatými krátkodobými zálohami na služby provádí až po

obdržení konečné faktury za poskytování služeb. Stejně i analytický účet 315AÚ vykazuje k 31. 12. vysoký stav.

Vyúčtování přijatých záloh na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytů (služby)

<b>Účetní případy:</b>	<b>Kč</b>	<b>MD</b>	<b>D</b>
1. Předpis záloh na služby	500	311	324AÚ
2. Úhrada služeb od nájemců	500	221	311
3. Přijaté faktury od dodavatelů služeb	449	315AÚ	321
4. Úklid společných prostor ve vlastní režii	100	315AÚ	602
5. Úhrada přijatých faktur od dodavatelů služeb	449	321	221
6. Použití přijatých záloh na úhradu poskytnutého plnění	549	324AÚ	315AÚ
7. Předpis doplatku z vyúčtování služeb	49	311	324

(Vyšejnová, 2009).

## **2.3 Majetek družstva – účtování investičního okruhu**

V současné době prodávají obce nebo podniky nájemníkům, kteří v těchto domech bydlí, bytový fond. K prodeji dochází dvojím způsobem a to buď k prodeji jednotlivých bytů, nebo k prodeji celých domů.

### **2.3.1 Pořízení družstevního majetku**

#### **2.3.1.1 Pořízení družstevního bytového domu koupí z obecního bytového fondu**

- Kupní smlouva ve výši: 3,75 mil. Kč, z toho pozemek 750 000 Kč
  - zdroje financování: 1,00 mil. Kč – jednotliví členové složili členské vklady
- 2,75 mil. Kč – úvěr.

Hodnota majetku musí v účetnictví odrazit i hodnotu krytí majetku jednotlivých členů, což představuje následující rovnice:

$$021 + 031 = 411.3 + 461$$

$$3 + 0,75 = 1 + 2,75$$

<b>Účetní případy</b>	<b>Kč</b>	<b>MD</b>	<b>D</b>
1. Kupní smlouva na pořízení bytového domu	3,75	-	379
- bytový dům	3,00	042	-
- pozemek	0,75	031	-
2. Upsání členských vkladů ve výši kupní ceny	3,75	353	411.3
3. První splátka upsaných členských vkladů	1,00	221	353
4. Úhrada splátky prodejci z vlastních zdrojů	1,00	379	221
5. Úhrada splátky prodejci z úvěru	2,75	379	461
6. Předpis úvěru na splátky domu v rámci měsíčních úhrad	2,75	311	475AÚ
7. Zápočet úvěru členů družstva na úhradu splátky kupní ceny	2,75	475AÚ	353
8. Měsíční splátky nájemců na běžný účet	2,75	221	311
9. Úrok z úvěru	0,50	562	221
10. Zařazení budovy do hmotného majetku	3,00	021	042

### **2.3.1.2 Pořízení družstevního bytového domu výstavbou**

Zdroje financování bytové výstavby:

- rozpočet 10 mil. Kč
- členské vklady, které složili členové 4 mil. Kč
- úvěr 6 mil. Kč

$$021 = 411.3 + 461$$

$$10 = 4 + 6$$

<b>Účetní případy</b>	<b>Kč</b>	<b>MD</b>	<b>D</b>
1. Upsání členských vkladů na výstavbu jednotlivými členy zařazenými do výstavby	10,0	353	411.3
2. Úhrada členských vkladů jednotlivými členy	4,0	221	353
3. Faktura za provedené přípravné práce	0,2	042	321
4. Úhrada přijaté faktury	0,2	321	221
5. Dílčí faktura za provedené stavební práce	2,4	042	321

6. Úhrada faktury	2,4	321	221
7. Doplatek faktury investičnímu dodavateli	6,9	321	-
- z úvěru	6,0	-	461
- z běžného účtu	0,9	-	221
8. Faktura dodavatele stavebních prací	0,5	042	321
9. Úhrada faktury z vlastních zdrojů	0,5	321	221
10. Převod dokončené stavby do DHM	10,0	021	042

(Vyšejnová, 2009).

## 2.4 Převody bytů do osobního vlastnictví

V souladu se zákonem č. 72/1994Sb., o vlastnictví bytů začala družstva převádět byty do osobního vlastnictví na základě žádostí jednotlivých členů. Družstvo může převést byt jen fyzické osobě - nájemci - členu družstva a je povinno s ním uzavřít smlouvu o převodu bytu. Jsou-li převáděny byty, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů, do vlastnictví členů těchto družstev, jejichž nájemní vztah vznikl po splacení členského podílu družstvu těmito členy, jsou tyto převody bezplatné. Toto platí i pro převody bytů, které byly ve vlastnictví družstev označovaných podle dřívějších předpisů jako lidová bytová družstva.

Součástí smlouvy o převodu bytu je závazek nabyvatele uhradit družstvu částku odpovídající nesplaceným úvěrům s příslušenstvím poskytnutým družstvu, připadající na převáděný byt a závazek nabyvatele a družstva vzájemně vypořádat závazky nabyvatele ve vztahu k družstvu. Vlastnictví k jednotce přechází až po splnění tohoto závazku (Zákon č. 72/1994 Sb.).

Jde zejména o dlouhodobý investiční úvěr poskytnutý družstvu na financování bytového domu a další úvěry poskytnuté např. na rozsáhlejší opravy a stavební úpravy bytového domu nebo na měřicí a regulační techniku apod. (Kolektiv autorů, 1995).

Součástí smlouvy o převodu bytu je také vzájemné vypořádání prostředků z nájemného určených na financování oprav a údržby budovy, popřípadě domu a jednotky a dále kladných zůstatků prostředků tvořených ze zisku bytového hospodářství, připadajících na převáděnou jednotku = prostředky určené k vypořádání. Vzájemným vypořádáním se

přítom rozumí vyrovnání jak nevyčerpaných zůstatků, tak vyrovnání nedoplatků ze strany nabyvatele. Převodem jednotky zaniká členství nabyvatele v družstvu bez práva na vrácení členského podílu připadajícího na jednotku, případně základního členského vkladu, pokud byl zdrojem financování domu s převáděnými jednotkami. Členství v družstvu však nezaniká, jestliže majetková účast člena v družstvu i po převodu jednotky dosahuje alespoň výše základního členského vkladu (Zákon č. 72/1994 Sb.).

Dnem změny vlastnictví bytu je den podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí (Vyhláška č. 500/2002 Sb.).

#### 2.4.1 Příklady účtování převodů bytů do osobního vlastnictví

V souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů ve znění pozdějších předpisů, lze převody bytů a pozemků provádět úplatně (na základě kupní smlouvy) nebo bezplatně (na základě smlouvy darovací).

Povinně bezplatný převod družstevních bytů a nebytových prostorů u stavebních bytových družstev podle zákona č. 72/1994 Sb.

##### a) účtování pomocí výsledkových účtů

Účetní případy	Kč	MD	D
1. Odpis zůstatkové ceny	200	541	021
2. Podíl opravek (NP odepisovaný)	20	081	-
3. Výnos z převodu	180	355	641
4. Zaúčtování pohledávky celkem	180	-	355
- započtením fondu družstevní výstavby	90	413.1	-
- započtením členského vkladu	89	411.3	-
- započtením základního členského vkladu	1	411.1	-

##### b) účtování pomocí rozvahových účtů

Účetní případy	Kč	MD	D
1. Vyřazení majetku v pořizovací ceně	200	-	021
2. Podíl opravek (NP odepisovaný)	20	081	-

- započtením fondu družstevní výstavby	90	413.1	-
- započtením členského vkladu	89	411.3	-
- započtením základního členského vkladu	1	411.1	-

(Vyšejnová, 2009)

## 2.4.2 Příklady účtování převodů pozemků do osobního vlastnictví

Společně s převody bytů do osobního vlastnictví si převádí členové i pozemky.

Převod pozemku financovaného členským podílem

a) prodej

Účetní případy	Kč	MD	D
1. Vyřazení z majetku družstva	100	541	031
2. Předpis výnosu z prodeje	105	355	641
3. Úhrada pohledávky zdrojem financování	100	411.3	355
4. Doplatek nabyvatele	5	211	355
5. Daň z převodu nemovitosti 3%	3	538	345

Při bezúplatném převodu hovoříme o daru, kdy nabyvatel platí za převod do státního rozpočtu daň darovací, která činí 7 % z odhadní ceny pozemku. Bytové družstvo se stává ručitelem za odvod této daně. Pokud by vlastník daň neodvedl, družstvo by muselo odvést darovací daň samo. Z důvodu zajištění si družstvo vybírá kauci, kterou při zaplacení daně vlastníkem vlastníkovu vrací.

b) dar

Účetní případy	Kč	MD	D
1. Vyřazení z majetku družstva	100	543	031
2. Možnost výběru kauce	7	221	379
3. Použití kauce na úhradu daně ručitelem	7	379	648
4. Předpis daně darovací	7	538	345

Následující rok:

5. Úhrada ztráty členským podílem	100	411.3(413)	431
-----------------------------------	-----	------------	-----

Převod pozemku nabytého darem od státu podle zákona č. 219/2000 Sb.

Pod některými domy se nacházely pozemky, které byly až do roku 2000 v majetku státu. Stát je po roce 2000 začal předávat bezplatně bytovým družstvům. Při převodu bytu do osobního vlastnictví s bytem družstvo převedlo budoucímu vlastníkovi i pozemek ve výši spoluvlastnického podílu budoucímu vlastníkovi bezplatně.

Vyřazení pozemku z majetku (Vyšejnová, 2009).	100	413.6	031
--	-----	-------	-----

## **2.5 Opravy a technické zhodnocení bytových domů**

### **2.5.1 Vymezení pojmů technické zhodnocení, oprava, údržba**

#### **Technické zhodnocení**

Technickým zhodnocením se vždy rozumí výdaje na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace majetku, pokud převýšily v úhrnu u jednotlivého majetku ve zdaňovacím období částku 40 000 Kč. Technickým zhodnocením jsou i uvedené výdaje nepřesahující stanovenou částku, pokud je poplatník neuplatní jako výdaj, který není technickým zhodnocením. Technické zhodnocení zvyšuje vstupní cenu majetku. Rekonstrukcí se rozumí zásahy do majetku, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů. Modernizace je rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku (Zákon č. 586/1992 Sb.).

#### **Oprava**

Opravou se odstraňují účinky částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Tím se rozumí provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií, pokud tím nedojde k technickému zhodnocení (Vyhláška č. 500/2002 Sb.).

## Údržba

Údržbou se rozumí soustavná činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení a předchází poruchám a odstraňují se drobnější závady (Vyhláška č. 500/2002 Sb.).

### 2.5.2 Použití dlouhodobé zálohy na opravy a technická zhodnocení

a) na opravy:

<b>Účetní případy:</b>	<b>Kč</b>	<b>MD</b>	<b>D</b>
1. Předpis dlouhodobé zálohy na opravy a technická zhodnocení družstevních bytů	150	311	475AÚ
2. Úhrada dlouhodobé zálohy	150	221	311
3. Faktura dodavatele za opravu společných částí domu	150	511	321
a zároveň čerpání dlouhodobé zálohy do výnosů	150	475AÚ	648

b) na technické zhodnocení:

<b>Účetní případy:</b>	<b>Kč</b>	<b>MD</b>	<b>D</b>
1. Úpis členských vkladů pro nájemce	500	353	411AÚ
2. Úhrada členských vkladů	500	221	353
3. Předpis dlouhodobé zálohy na technické zhodnocení	1 000	311	475AÚ
4. Úhrada dlouhodobé zálohy	1 000	221	311
5. Faktura dodavatele za technické zhodnocení	1 500	042	321
6. Úhrada faktury dodavateli	1 500	321	221
7. Zvýšení hodnoty majetku družstva na základě kolaudačního řízení	1 500	021	042
8. Použití dlouhodobé zálohy na úhradu podílu nákladů na technické zhodnocení	1 000	475AÚ	411AÚ

(Vyšejnová, 2009).

### 2.5.3 Účtování úvěru na technické zhodnocení

Nájemci bytů nedisponují požadovanými zdroji na rekonstrukce či modernizace bytových domů. Technické zhodnocení řeší formou úvěrů od peněžních ústavů.

Příklad účtování technického zhodnocení (úroky jsou zahrnuty v hodnotě budovy)

<b>Účetní případy</b>	<b>Kč</b>	<b>MD</b>	<b>D</b>
1. Faktura za technické zhodnocení	3 000	042	321
2. Úhrada faktury z úvěru	3 000	321	461
3. Úroky zahrnuté v hodnotě majetku	120	042	221
4. Zařazení do hmotného majetku na základě kolaudace	3 120	021	042
5. Úroky z úvěru	120	562	221

Příklad účtování technického zhodnocení – splátka úvěru a úroků od členů – nájemců společně s nájemným

<b>Účetní případy</b>	<b>Kč</b>	<b>MD</b>	<b>D</b>
První rok:			
1. Předpis pohledávky z úvěru a úroků nájemcům	1 120	311	475AÚ
2. Úhrada pohledávky od nájemců	1 120	221	311
3. Čerpání dlouhodobé zálohy na zvýšení členského vkladu	1 120	475	411.3
4. Úhrada splátky bance na základě výpisu z běžného účtu	1 000	261	221
5. Snížení úvěru na základě výpisu z úvěrového účtu	1 000	461	261
Další období:			
1. Předpis pohledávky z úvěru nájemcům	1 000	311	475AÚ
2. Předpis pohledávky ve výši úroků nájemcům	120	311	324AÚ
3. Úhrada pohledávky od nájemců	1 120	211	311
4. Úrok z úvěru	120	562	221
5. Čerpání dlouhodobé zálohy			

na zvýšení členského vkladu	1 000	475	411.3
6. Ke konci účetního období rozpuštění			
krátkodobé zálohy ve výši úroků do výnosů	120	324	602

(Vyšejnová, 2009).

## 2.6 Účetní závěrka

### 2.6.1 Právní úprava sestavování účetní závěrky

Při sestavování účetní závěrky se musí družstva řídit uvedenými předpisy v oblasti účetnictví:

- zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů,
- České účetní standardy pro podnikatele.

Dále využijí následující přepisy:

- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů,
- cenový výměr Ministerstva financí č. 06/2002, zveřejněný v cenovém věstníku č. 18/2002,
- vyhláška č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů – zrušena k 31. 12. 2010,
- stanovy bytového družstva.

## **2.6.2 Průběh účetní závěrky**

Účetní závěrka je vrcholem vedení účetnictví. Proces účetní závěrky lze postihnout v několika krocích. Nejedná se pouze o uzavření účtů a sestavení účetních výkazů, ale je nezbytné zajistit a analyzovat veškeré provedené účetní zápisy v účetních knihách, doúčtovat uzávěrkové operace, a to jak k výsledkům inventarizace, tak i ke zvolené technice účtování a zabezpečení skutečnosti zahrnovat náklady a výnosy do toho účetního období, se kterým časově a věcně souvisejí. Po vyčíslení účetního výsledku hospodaření musí následovat daňová analýza, jejímž výsledkem je výpočet daně z příjmů. Po jejím zahrnutí do účetnictví lze uzavřít účetní knihy definitivně a sestavit účetní závěrku. Akt uzavření účetních knih se obecně označuje jako účetní uzávěrka. Jedná se o proces, při kterém družstvo zjišťuje obraty a stavy jednotlivých rozvahových a výsledkových účtů (Poradce č. 5-6/2010).

## **2.6.3 Přípravné práce**

Přípravné práce zahrnují inventarizaci a zaúčtování účetních operací na konci účetního období (Štohl, 2010).

Na základě těchto prací družstvo zjistí, zda byly zaúčtovány všechny účetní případy do toho účetního období, se kterým časově a věcně souvisejí, zda skutečný stav majetku a závazků odpovídá stavu v účetnictví, zda jsou v účetnictví správně oceněny majetek a závazky, či zda je nutno určitým způsobem provést úpravy ve výši ocenění atd. (Poradce č. 5-6/2010).

### **2.6.3.1 Inventarizace**

Účetní jednotky inventarizací zjišťují skutečný stav veškerého majetku a závazků a ověřují, zda zjištěný skutečný stav odpovídá stavu majetku a závazků v účetnictví. Inventarizace se provádí k okamžiku, ke kterému účetní jednotky sestavují účetní závěrku řádnou nebo mimořádnou. Skutečné stavy majetku a závazků účetní jednotky při inventarizaci zjišťují:

- fyzickou inventurou u hmotného majetku, popřípadě u nehmotného majetku,

- dokladovou inventurou u závazků a pohledávek, popřípadě u ostatních složek majetku, u nichž nelze provést fyzickou inventuru.

Tyto stavy jsou povinny zaznamenat v inventurních soupisech.

Inventarizačními rozdíly se rozumí rozdíly mezi skutečným stavem a stavem v účetnictví, které nelze prokázat způsobem stanoveným tímto zákonem, kdy

- skutečný stav je nižší než stav v účetnictví a rozdíl se označuje jako manko, popřípadě schodek u peněžních hotovostí a cenin, nebo
- skutečný stav je vyšší než stav v účetnictví a rozdíl se označuje jako přebytek.

Inventarizační rozdíly vyúčtují účetní jednotky do účetního období, za které se inventarizací ověřuje stav majetku a závazků (Zákon č. 563/1991 Sb.).

#### **2.6.4 Účetní uzávěrka**

Účetní uzávěrka zahrnuje:

- zjištění hospodářského výsledku před zdaněním,
- výpočet základu daně z příjmů a zaúčtování daňové povinnosti,
- uzavření všech účtů (Štohl, 2010).

Účetní jednotka po zaúčtování veškerých skutečností souvisejících s příslušným účetním obdobím uzavírá účetní knihy (Poradce č. 5-6/2010).

Účetní knihy se uzavírají k rozvahovému dni. Tato etapa zahrnuje:

- zjištění obrátů stran MD a D jednotlivých syntetických účtů,
- zjištění konečných stavů aktivních a pasivních účtů a jejich převod do závěrkového účtu 702 – Konečný účet rozvahový,
- zjištění konečných stavů účtů nákladů a výnosů a jejich účetní převod do závěrkového účtu 710 – Účet zisku a ztrát, zde se zjistí výsledek hospodaření,

- zjištění výsledku hospodaření za účetní období na účtu 710 formou rozdílu nákladů a výnosů a jeho převod na účet 702 – Konečný účet rozvažný (Kovanicová, 2009).

Na podkladě údajů konečného účtu rozvažného a příslušného účtu účtové skupiny 71 - Účet zisků a ztrát se sestaví účetní závěrka (České účetní standardy).

### **2.6.5 Účetní závěrka**

Účetní závěrka je nedílný celek a tvoří ji:

- rozvaha (bilance) – obsahuje informace o stavu a struktuře majetku, závazků a o vlastním kapitálu, tedy o aktivech a pasivech účetní jednotky,
- výkaz zisku a ztráty – informuje o výši nákladů a výnosů, o jejich struktuře a o dosaženém hospodářském výsledku,
- příloha – obsahuje zejména doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty, obecné údaje o účetní jednotce, informace o účetních metodách a obecných účetních zásadách (Štohl, 2010).

Účetní závěrka může zahrnovat i přehled o peněžních tocích, který informuje o přírůstcích (příjmech) a úbytcích (výdajích) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů v členění na provozní, investiční a finanční činnost v průběhu daného účetního období. Dále může zahrnovat přehled o změnách vlastního kapitálu, který informuje o uspořádání položek rozvahy a o zvýšení nebo snížení jednotlivých složek vlastního kapitálu mezi dvěma rozvahovými dny (Poradce č. 5-6/2010).

Vybrané účetní jednotky sestavují přehled o peněžních tocích a o změnách vlastního kapitálu vždy, pokud k rozvahovému dni a za bezprostředně předcházející účetní období splní obě kritéria, pro která musí mít účetní závěrku ověřenou auditorem (kritéria jsou uvedena níže).

Účetní závěrka musí obsahovat:

- jméno a příjmení, obchodní firmu nebo název účetní jednotky,
- identifikační číslo, pokud je má účetní jednotka přiděleno,

- právní formu účetní jednotky,
- předmět podnikání nebo jiné činnosti, případně účel, pro který byla zřízena,
- rozvahový den nebo jiný okamžik, k němuž se účetní závěrka sestavuje,
- okamžik sestavení účetní závěrky.

Informace v účetní závěrce musí být spolehlivé, srovnatelné, srozumitelné a posuzují se z hlediska významnosti (Zákon č. 563/1991 Sb.).

#### **2.6.5.1 Druhy účetních závěrek**

Účetní jednotky sestavují účetní závěrku k rozvahovému dni, tj. den, kdy uzavírají účetní knihy. Řádnou účetní závěrku sestavují účetní jednotky k poslednímu dni účetního období a v ostatních případech sestavují mimořádnou účetní závěrku. V případech, kdy to vyžadují zvláštní právní předpisy, účetní jednotky sestavují účetní závěrku v průběhu účetního období i k jinému okamžiku než ke konci rozvahového dne (dále jen "mezitímní účetní závěrka"). Účetní jednotky jsou povinny uvádět v účetní závěrce informace podle stavu ke konci rozvahového dne (Zákon č. 563/1991 Sb.).

#### **2.6.5.2 Rozsah účetní závěrky**

Účetní závěrka může být sestavována v plném nebo zjednodušeném rozsahu. Účetní jednotky mohou sestavit účetní závěrku ve zjednodušeném rozsahu, pokud nejsou povinny mít účetní závěrku ověřenou auditorem. Účetní jednotky, které jsou povinny mít účetní závěrku ověřenou auditorem, jsou povinny vyhotovit výroční zprávu, jejímž účelem je uceleně, vyváženě a komplexně informovat o vývoji jejich výkonnosti, činnosti a stávajícím hospodářském postavení. Účetní jednotky jsou povinny účetní závěrku i výroční zprávu zveřejnit, pokud se zapisují do obchodního rejstříku. Účetní jednotky zveřejňují účetní závěrku v rozsahu, v jakém jimi byla sestavena. Účetní jednotky, které se zapisují do obchodního rejstříku, zveřejňují účetní závěrku a výroční zprávu jejich uložení do sbírky listin obchodního rejstříku (Zákon č. 563/1991 Sb.).

V plném rozsahu musí sestavit účetní závěrku ty účetní jednotky, které ke konci rozvahového dne (tzn. k poslednímu dni, kdy se uzavírají účetní knihy) účetního

období, za něž se účetní závěrka ověřuje, a účetního období bezprostředně předcházejícího, překročily nebo již dosáhly alespoň dvou ze tří následujících kritérií:

1. aktiva celkem více než 40 000 000 Kč,
2. roční úhrn čistého obratu více než 80 000 000 Kč,
3. průměrný přepočtený stav zaměstnanců v průběhu účetního období více než 50 (včetně pracovního vztahu člena k družstvu), (Zákon č. 563/1991 Sb.).

Bytová družstva účetní závěrku společně s daňovým přiznáním doručí místně příslušnému finančnímu úřadu. Daňové přiznání se povinně podává nejpozději do tří měsíců po uplynutí zdaňovacího období nebo nejpozději do šesti měsíců, pokud má družstvo povinnost nechat ověřit účetní závěrku auditorem nebo mu daňové přiznání vyhotovuje a předkládá daňový poradce (Vyšejnová, 2009).

## **3 Cíle a metody**

### **3.1 Cíl práce**

Cílem práce je vymezit specifika účetního zobrazení správy a údržby bytového fondu a činností s tím souvisejících v bytovém družstvu.

### **3.2 Metody**

Bakalářská práce zahrnuje jednotlivé části. V teoretické části, kterou je literární rešerše, jsem nejprve vymežila typy družstev a poté jsem charakterizovala jednotlivá specifika v bytových družstvech a na jednotlivých příkladech ukázala účtování. Jako první jsem vymežila pojmy a účtování nájemného a služeb, poté následovala charakteristika majetku družstva, kde jsem se zaměřila na pořízení družstevního bytového domu z obecního bytového fondu a na pořízení bytového domu výstavbou. Dále jsem charakterizovala, jak probíhají převody bytů do osobního vlastnictví. Na bytových domech postupem času probíhají opravy a technická zhodnocení. Prostředky mohou bytová družstva získat jak z dlouhodobé zálohy, kterou platí jednotliví členové společně s nájemným, tak poskytnutím úvěru. Také zde jsem ukázala účtování na jednotlivých příkladech. V poslední části literární rešerše jsem charakterizovala účetní závěrku a jednotlivé kroky, které se sestavováním účetní závěrky souvisí. Veškeré informace jsem čerpala ze zákonných předpisů, z odborné literatury a informací uváděných na internetu.

Pro praktickou část jsem si vybrala dvě malá jednodomová bytová družstva v Domažlicích. Pro odlišení jsem si je označila jako družstvo A a družstvo B. Nejprve budu charakterizovat obě družstva a poté vymežím jednotlivá specifika, která jsou vysvětlena v teoretické části. Stanovení a účtování nájemného a služeb podrobně uvedu u obou družstev. Potom bude následovat charakteristika majetku družstev, tedy jeho pořízení, a zdrojů krytí majetku. U družstva B zaúčtuji převody bytů do osobního vlastnictví, družstvo A byty do osobního vlastnictví nepřevádí. Dále zaúčtuji opravy a technické zhodnocení prováděné na bytových domech. Opravy prováděla obě družstva v průběhu roku 2010, technické zhodnocení jen družstvo B. V poslední části uzavřu

účty a sestavím rozvahu a výkaz zisku a ztráty ve zjednodušeném rozsahu u obou družstev za rok 2010. Všechny potřebné informace a data jsem získala u obou družstev z předvahy, z přílohy k účetní závěrce, ze stanov, z účetních dokladů, ze zápisu z členské schůze a ze smluv o nájmu družstevního bytu.

## 4 Výsledky

### 4.1 Charakteristika družstev A a B

Družstvo A vzniklo a bylo zapsáno do obchodního rejstříku v roce 2006. Družstvo vlastní bytový dům, který má 18 bytových jednotek, kde bydlí členové – nájemci. Základní členský vklad při vstupu do družstva činí 3 000 Kč.

Předmět činnosti: Družstvo bylo založeno za účelem výstavby bytového domu a zajišťování potřeb svých členů v oblasti bydlení.

- a) Organizování přípravy provádění a zajišťování výstavby družstevních bytů s podporou podle zákona č. 378/2005 Sb., výstavby jiných družstevních bytů, než podle tohoto zákona, nebo jiných budov do vlastnictví bytového družstva, včetně souvisejícího pořizování pozemků, budov nebo bytových domů do vlastnictví bytového družstva,
- b) činnosti spojené s pronájmem družstevních bytů postavených s podporou podle tohoto zákona členům družstva, dále pronájem jiných nebytových prostorů či střešních ploch, ploch na obvodovém plášti nebo jiných obdobných ploch bytového domu, či převádění jiných nebytových prostorů do vlastnictví členů bytového družstva podle zvláštního zákona,
- c) zajišťování správy, provozu, údržby, oprav, rekonstrukce, modernizace a jiných změn staveb ve vlastnictví bytového družstva,
- d) zajišťování správy jiného majetku bytového družstva,
- e) poskytování a zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v bytových domech ve vlastnictví bytového družstva a uzavírání příslušných smluv k zajišťování tohoto plnění.

Družstvo B vzniklo v roce 1997 a má ve vlastnictví bytový dům, kde je 5 bytových jednotek, v kterých bydlí jednotliví členové – nájemci. Bylo založeno za účelem správy bytů svých členů. Předmětem činnosti je zajišťování bytových potřeb členů, provoz

a správa bytového a nebytového fondu a hospodaření se společným majetkem družstva. Základní členský vklad je 10 000 Kč.

Jednotlivé syntetické a analytické účty pro potřeby účtování v praktické části jsem získala z účtových rozvrhů družstev. Použila jsem tyto:

Družstvo A:

- 021 Stavby
- 031 Pozemky
- 042 2 Pořízení obytného domu
- 221 Bankovní účty
- 221 1 Bankovní účet SFRB xxxxxxxxxx/0800
- 221 2 Bankovní účet xxxxxxxxxx/0800
- 261 Peníze na cestě
- 311 Pohledávky – nájem
- 314 Poskytnuté provozní zálohy
- 315 Ostatní pohledávky
- 315 1 Ostatní pohledávky k vyúčtování
- 321 Závazky z obchodních vztahů
- 324 Přijaté provozní zálohy
- 324 1 Přijaté zálohy na správu domu
- 324 201 – 324 218 Přijaté provozní zálohy od jednotlivých členů
- 411 Základní kapitál
- 411 2 ZK – další členský vklad

- 411 201 – 411 218 ZK - od jednotlivých členů
- 413 Ostatní kapitálové fondy
- 413 1 Ostatní kapitálové fondy – SFRB
- 413 2 Ostatní kapitálové fondy – ČS
- 422 Nedělitelný fond
- 429 Neuhrazená ztráta minulých let
- 461 Bankovní úvěry
- 475 Dlouhodobé přijaté zálohy
- 475 1 Dlouhodobé přijaté zálohy
- 475 2 Tvorba zálohy – splátka úvěru
- 479 Dlouhodobé závazky
- 501 Spotřeba materiálu
- 511 Opravy a udržování
- 548 Ostatní provozní náklady
- 562 Úroky
- 568 Ostatní finanční náklady
- 602 Tržby z prodeje služeb
- 602 1 Tržby z prodeje služeb – správní poplatky
- 602 2 Tržby z prodeje služeb – úroky z úvěru
- 648 Ostatní provozní výnosy
- 648 2 Ostatní provozní výnosy

- 662 Úroky
- 702 Konečný účet rozvažný
- 710 Účet zisků a ztrát

#### Družstvo B

- 021 Stavby
- 042 Pořízení dlouhodobého hmotného majetku
- 211 Pokladna
- 221 Běžný účet
- 261 Peníze na cestě
- 311 Pohledávky – nájem
- 314 Poskytnuté provozní zálohy
- 315 Ostatní pohledávky
- 315 1 Ostatní pohledávky k vyúčtování
- 321 Závazky z obchodních vztahů
- 324 11 – 324 15 Přijaté zálohy od jednotlivých členů
- 411 Základní kapitál
- 413 1 Ostatní kapitálové fondy členské podíly
- 413 2 Ostatní kapitálové fondy splátka úvěru
- 422 Nedělitelný fond
- 461 1 Bankovní úvěry
- 475 Dlouhodobé přijaté zálohy

- 475 1 Dlouhodobé přijaté zálohy
- 479 1 Závazek vůči stavební spořitelně – úvěr
- 501 Spotřeba materiálu
- 511 Opravy a udržování
- 538 Ostatní daně a poplatky
- 548 Ostatní provozní náklady
- 562 Úroky
- 568 Ostatní finanční náklady
- 602 Tržby z prodeje služeb
- 648 Ostatní provozní výnosy
- 648 2 Ostatní provozní výnosy
- 662 Úroky
- 702 Konečný účet rozvahový
- 710 Účet zisků a ztrát

## **4.2 Stanovení, účtování a úhrada nájemného a služeb**

Družstvo A

Příklad stanovení nájemného a úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu na rok 2010. Velikost bytu je 3 + 1, podlahová plocha je 90,39 m<sup>2</sup> a počet osob žijících v domácnosti jsou 3. Výše ročního nájmu za byt je stanovena tak, aby kryla:

dlouhodobou zálohu na opravu a údržbu

bytového fondu (fond oprav)	3 162 Kč	311/475 1
příslušnou část nákladů na pojištění domu (krátkodobá záloha)	843 Kč	311/324 1

příslušnou část anuity investičního úvěru ČS a. s. (zahrnuje i úroky z úvěru)	28 476 Kč	311/475 2
příslušnou část anuity úvěru poskytnutého SFRB (zahrnuje i úroky z úvěru)	61 248 Kč	311/475 2
ostatní provozní výdaje – hrazeno z fondu oprav	0 Kč	
správní a jiné výdaje ve výši (poplatek na správu)	1 897 Kč	311/602 1
daň z nemovitosti (úleva na dani)	0 Kč	

Nájemné celkem za rok: 95 626 Kč

Nájemné je stanoveno zálohově tak, aby v souladu se stanovami družstva krylo předpokládané náklady a výdaje spojené se správou a provozem bytového domu. Po skončení roku se vyrovná způsobem uvedeným ve stanovách. Krátkodobou zálohu v průběhu roku družstvo neúčtuje na nákladové účty, proto na konci roku nerozpouští zálohu ve výši skutečných nákladů do výnosů. Po skončení roku krátkodobou zálohu zúčtuje takto: 324 1/315 1. Na účtech 475 1 – Dlouhodobé přijaté zálohy a 475 2 – Tvorba zálohy – splátka úvěru se zůstatky na konci roku převádějí do dalšího roku.

Výše úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu, byla stanovena podle stanov družstva tak, aby úhrada kryla:

náklady na dodávku tepla a teplé vody	21 955 Kč	311/324 2xx
náklady na dodávku vody	5 400 Kč	311/324 2xx
náklady na elektrickou energii		
pro společné prostory a kotelnu	2 108 Kč	311/324 2xx
ostatní náklady	0 Kč	

Na 324 2xx se účtuje na analytických účtech podle jednotlivých členů – nájemců takto: 324 201 – 324 218.

Služby celkem za rok: 29 463 Kč

Úhrada za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem bytu, je zálohovou platbou, která podléhá každoročnímu vyúčtování s nájemcem, které se zachycuje na účtech MD 324 2xx a D 315 1.

Nájemné za byt a za služby spojené s nájmem bytu se platí měsíčně a zahrnuje tedy: splátka ČS, FO, pojištění, správa, teplo, voda, elektrická energie, splátka SFRB.

Měsíční výše nájmu za byt činí 7 969 Kč. Měsíční výše úhrady za služby spojené s nájmem bytu činí 2 455 Kč. Měsíční nájem celkem je 10 424 Kč.

Platba za měsíční nájem je nájemcem hrazena nejpozději do 20. dne daného měsíce na 2 účty a hrazena takto:

- úhrady splatných závazků vůči SFRB 221 1/311
- úhrady ostatních splatných závazků 221 2/311

Výše celkového nájemného je rozdílná u každého člena - nájemce. Důvodem je rozpočítání všech jednotlivých položek podle určitých kritérií:

Splátky úvěrů a úroky z nich se rozpočítají podle výše úvěru připadající na jednotlivý byt podle poměru podlahové plochy bytu k podlahovým plochám všech bytů. Náklady na opravy a údržbu bytového fondu a náklady na pojištění domu se rozpočítávají podle rozdělovaných nákladů na jednotlivé byty podle velikosti podlahové plochy. Náklady na správu domu stanoví příslušný orgán družstva, kterým je členská schůze a stanoví je podle poměru podlahové plochy bytu k podlahovým plochám všech bytů. Vodné a stočné je vyúčtováno podle celkových m<sup>3</sup>, teplo podle m<sup>2</sup>, ohřev vody podle m<sup>3</sup>, elektrická energie dle jednotlivých bytů.

#### Družstvo B

Příklad stanovení nájemného a úhrady za plněné poskytované s užíváním na byt na rok 2010. Velikost bytu je 2 + 1, podlahová plocha 72,49 m<sup>2</sup> a počet osob žijících v domácnosti jsou 2. Výše ročního nájmu je stanovena tak, aby kryla:

dlouhodobou zálohu na opravu a údržbu		
bytového fondu (fond oprav)	8 400 Kč	311/475 1
(před splacením úvěru na technické zhodnocení byl úvěr započítán do fondu oprav a záloha činila 32 400 Kč)		
pojištění domu (krátkodobá záloha)	2 796 Kč	311/324 1x

daň z nemovitosti (krátkodobá záloha)	588 Kč	311/324 1x
správní výdaje (poplatek na správu)	360 Kč	311/602

Předpis nájemného za rok: 12 144 Kč

Nájemné je stanoveno opět zálohově tak, aby krylo předpokládané náklady a výdaje spojené se správou a provozem bytového domu. V tomto družstvu také neúčtují krátkodobé zálohy v průběhu roku na nákladové účty, proto nerozpouští na konci roku zálohy ve výši skutečných nákladů do výnosů, ale převedou a vyúčtují krátkodobé zálohy takto: 324 1x/315 1. Na účtu 475 1 – Dlouhodobé přijaté zálohy se zůstatek na konci roku převádí do dalšího období.

Výše roční úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu, je stanovena podle stanov družstva tak, aby úhrada kryla:

záloha na dodávku vody	4 320 Kč	311/324 1x
záloha na elektrickou energii společných prostor	360 Kč	311/324 1x

Na analytickém účtu 324 1x se účtuje podle jednotlivých nájemců takto: 324 11 – 324 15.

Úhrada za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem bytu, je zálohovou platbou, která podléhá každoročnímu vyúčtování s nájemcem, účtování je zachyceno na účtech 324 1x/315 1.

Služby celkem za rok: 4 680 Kč

Nájemné za byt a za služby spojené s nájmem bytu je hrazeno nejpozději 5. den daného měsíce a zahrnuje tedy: fond oprav, pojištění, daň z nemovitosti, správní poplatek, vodné a stočné, elektrická energie.

Měsíční výše nájmu za byt činí 1 012 Kč. Měsíční výše úhrady za služby spojené s nájmem bytu činí 390 Kč. Měsíční úhrady spojené s nájmem jsou celkem 1 402 Kč, které jsou hrazeny na běžný účet 221/311.

I zde je výše nájemného rozdílná u každého nájemce. Rozpočítání jednotlivých položek celkového nájemného je závislé na těchto kritériích:

Fond oprav, pojištění domu, daň z nemovitosti a správní výdaje se rozpočítávají na jednotlivé byty podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů. Vodné a stočné se rozpočítává podle počtu členů domácnosti, elektřina podle bytů.

Výše nájemného a služeb se u družstev velmi liší, protože záleží na jednotlivých kritériích rozpočítávání všech položek obsažených v nájemném a ve službách.

Jednotlivé položky nájemného a služeb účtuje každé družstvo na analytické účty rozdílně podle svých účtových rozvrhů. Dále družstvo A účtuje krátkodobou zálohu na účet 324 1 a zálohy na služby na analytické účty podle jednotlivých členů 324 201 – 324 218. Družstvo B krátkodobé zálohy a zálohy na služby účtuje na stejné analytické účty 324 11 – 324 15.

### **4.3 Majetek družstev A a B – účtování investičního okruhu**

Družstvo A provádí dodavatelským způsobem výstavbu bytů pro své členy. Fakturovaná hodnota provedených prací na bytovém domě byla průběžně dle faktur účtována na účet 042 2 – Pořízení obytného domu. Po provedení kolaudace byla pořizovací cena domu převedena na účet 021 - Stavby. Hodnota stavby je finančně kryta členskými vklady. Tyto vklady jsou vedeny dle jednotlivých členů na analytických účtech 411 201 – 411 218. Dalšími zdroji krytí stavby byla nenávratná dotace 1 800 000 Kč a úvěr 12 600 000 Kč z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení s dobou splatnosti 20 let a komerční úvěr od České spořitelny.

Pořizovací hodnota domu	24 164 957 Kč
pozemek	1 601 643 Kč
	= 25 766 600 Kč

krytí: členské vklady	8 464 335 Kč – další členské vklady na výstavbu
úvěr	4 741 765 Kč – 39 500 Kč (poplatek)
úvěr od SFRB	12 600 000 Kč

$$021 + 031 = 411\ 2 + 461 + 479$$

$$24\ 164\ 957 + 1\ 601\ 643 = 8\ 464\ 335 + 4\ 702\ 265 + 12\ 600\ 000$$

$$25\ 766\ 600 = 25\ 766\ 600.$$

První úvěr družstvu poskytl Státního fond rozvoje bydlení v souladu se zákonem č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení. Tento zákon upravuje podmínky, za kterých lze poskytnout bytovému družstvu z prostředků SFRB dotaci a úvěr na krytí části pořizovacích nákladů spojených s výstavbou družstevních bytů. Úvěr je poskytnutý na základě Smlouvy o poskytnutí podpory ve výši 12 600 000 Kč, úroková sazba je 3% p. a. Splatnost úvěru je 20 let. Od r. 2007 do r. 2027. Na konci roku 2010 – prosinec – zbývající dluh 11 026 538,92 Kč. Tento úvěr se rozpočítává do nájemného všem členům.

Druhý investiční úvěr družstvu poskytla Česká spořitelna a je rozpočítán těm členům, kteří se na něm podíleli svými členskými vklady.

Splátky úvěrů probíhají takto:

první úvěr:

- úroky z úvěru 562/221 2
- splátka úvěru ze zálohy na splátky úvěru 475 2/221 1
- a zároveň snížení úvěru 479/413 1

lze účtovat i takto:

- úroky z úvěru 562/221 2
- čerpání zálohy na splátky úvěru 475 2/413 1
- zároveň splátka úvěru na základě výpisu z běžného účtu 261/221 1
- splátka úvěru na základě výpisu z úvěrového účtu 479/261

druhý úvěr:

- úroky z úvěru 562/221 2
- splátka úvěru ze zálohy na splátky úvěru 475 2/221 2
- a zároveň snížení úvěru 461/413 2

nebo lze účtovat takto:

- úroky z úvěru 562/221 2
- čerpání zálohy na splátky úvěru 475 2/413 2
- zároveň splátka úvěru na základě výpisu z běžného účtu 261/221 2
- splátka úvěru na základě výpisu z úvěrového účtu 461/261.

Na konci roku družstvo rozpustí zálohu ve výši úroků z úvěrů do výnosů: 475 2/602 2.

Družstvo B odkoupilo v roce 2002 bytový dům za 398 311 Kč od Fondu národního majetku ČR Praha na základě kupní smlouvy. Hodnota domu je vedena na účtu 021 - Stavby. Na koupi nemovitosti složili členové družstva členské vklady, které jsou účtovány na účtu 413 1 - Ostatní kapitálové fondy členské podíly.

Pořizovací hodnota domu 398 311 Kč

krytí: členské vklady 398 311 Kč

021 = 413 1

398 311 = 398 311.

V roce 2004 si družstvo vzalo úvěr na technické zhodnocení domu – rekonstrukce střechy a rekonstrukce fasády domu – náklad na rekonstrukci byl kryt úvěrem od České spořitelny ve výši 796 998,95 Kč. Na základě přijatých faktur bylo technické zhodnocení postupně účtováno takto:

střešní plášť 200 000,00 Kč 042/321, zařazení do hmotného majetku 021/042

střecha 263 866,50 Kč 042/321, zařazení do hmotného majetku 021/042

omítky 333 132,45 Kč 042/321, zařazení do hmotného majetku 021/042.

Faktury byly uhrazeny z úvěrového účtu 321/461 1. Technické zhodnocení zvyšuje pořizovací hodnotu domu, která je 398 311 Kč o 796 998,95 Kč. Na účtu 021 – Stavby je tedy 1 195 309,95 Kč.

Pořizovací hodnota domu 398 311,00 Kč

technické zhodnocení 796 998,95 Kč

krytí: členské vklady 398 311,00 Kč

úvěr 796 998,95 Kč

021 = 413 1 + 461 1

1 195 309,95 = 398 311 + 796 998,95

1 195 309,95 = 1 195 309,95.

Splátky úvěru na technické zhodnocení probíhaly obdobě jako výše a to:

- úroky z úvěru 562/221
- splátka úvěru snížením dlouhodobé zálohy 475 1/221
- a zároveň snížení úvěru 461 1/413 2

Ize účtovat i takto:

- úroky z úvěru 562/221
- čerpání dlouhodobé zálohy na splátku úvěru 475 1/413 2
- zároveň splátka úvěru na základě výpisu z běžného účtu 261/221
- splátka úvěru na základě výpisu z úvěrového účtu 461 1/261.

Na konci roku družstvo rozpustí dlouhodobou zálohu ve výši úroků z úvěru do výnosů 475 1/602.

I zde družstva účtují v některých případech na analytických účtech rozdílně. Dále také další členské vklady, kterými se podíleli členové u družstva A na pořízení bytového domu výstavbou, se zachycují na analytických účtech podle jednotlivých členů 411 201 – 411 218. U družstva B se zachycují další členské vklady na analytickém účtu 413 1, kde se jimi členové podíleli na pořízení domu koupí od Fondu národního majetku ČR Praha.

#### **4.4 Převody bytů do osobního vlastnictví**

Družstvo A nepřevádí byty do osobního vlastnictví.

Družstvo B v lednu roku 2010 splatilo úvěr na technické zhodnocení. Po splacení úvěru začalo převádět všechny byty do osobního vlastnictví na základě smlouvy o převodu bytu do vlastnictví. Vzhledem k převzetí bytů do osobního vlastnictví členů družstva a tím vzniku SVJ dle zákona č. 72/1994 Sb. pozbývá družstvo na významu a proto byl podán návrh na likvidaci družstva v souladu se stanovami družstva. Při likvidaci družstva bude postupováno podle §254 – 260 obchodního zákoníku.

Zúčtování převodu bytů z majetku družstva do osobního vlastnictví:

odpis ve výši pořizovací hodnoty:	1 195 309,95 Kč	- /021
zdroje krytí: členské vklady:	398 311,00 Kč	413 1/ -
úvěr:	796 998,95 Kč	413 2/ -

#### **4.5 Opravy bytových domů**

Obě družstva v průběhu roku dělají v domech drobné opravy. U obou družstev je účtování stejné. Např.:

Družstvu A dodavatel opravil měřiče tepla za 4 635 Kč. Faktura od dodavatele na částku 4 635 Kč se účtuje na 511/321 a zároveň rozpuštění dlouhodobé zálohy ve výši opravy do výnosů 475 1/648 2. Úhrada faktury z běžného účtu 321/221 2.

Družstvo B zařídilo od dodavatele montáž ZTI (zdravotně technické instalace) za 14 123 Kč. Faktura dodavatele na 14 123 Kč se účtuje na 511/321 a zároveň rozpuštění

dlouhodobé zálohy ve výši opravy do výnosů 475 1/648 2. Úhrada faktury z běžného účtu 321/221.

## 4.6 Účetní závěrka

Obě družstva sestavují účetní závěrku za účetní období (za rok 2010) k rozvahovému dni (tj. k 31. 12. 2010). Před sestavením účetní závěrky probíhají přípravné práce a uzavření účetních knih.

### 4.6.1 Přípravné práce

V obou družstvech provádí inventarizaci majetku a závazků, kdy zjišťují skutečný stav majetku a závazků a ověřují, zda zjištěný stav majetku a závazků odpovídá stavu v účetnictví. Skutečné stavy se zjišťují fyzickou a dokladovou inventurou. Obě družstva provádí inventarizaci dlouhodobého majetku, oběžného majetku, vlastních a cizích zdrojů a časového rozlišení.

### 4.6.2 Uzavření účetních knih

U obou družstev je postup stejný a postupují podle ČÚS 002. Konečné zůstatky rozvahových a výsledkových účtů jsem získala z předvahy, kterou mi poskytli v obou družstvech. Konečné zůstatky nákladových účtů a výnosových účtů se převedou na účet 710 – Účet zisků a ztrát. Konečné stavy aktivních a pasivních účtů se převedou na účet 702 – Konečný účet rozvažný i se zůstatkem na účtu 710.

Družstvo A

Tabulka 1: Účet zisků a ztrát

710 - Účet zisků a ztrát			
501	305,00	602	540 832,33
511	5 768,00	648	6 073,00
548	30 589,63	662	268,10
562	511 108,33	ztráta	6 958,53
568	6 361,00		

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 2: Konečný účet rozvažný

702 - Konečný účet rozvažný			
021	24 164 957,00	321	- 39 850,21
031	1 601 643,00	324	422 554,10
221	367 146,63	411	8 518 335,00
311	2 590,00	413	2 153 457,95
314	34 480,00	422	10 000,00
315	333 423,03	429	- 6 253,16
		461	4 251 543,74
		475	174 871,95
		479	11 026 538,92
		710	- 6 958,53

Zdroj: Vlastní zpracování

## Družstvo B

Tabulka 3 - Účet zisků a ztrát

710 - Účet zisků a ztrát			
501	22,00	602	46 265,00
511	14 208,00	648	14 230,00
538	440,00	662	6,76
548	46 873,75	ztráta	3 644,24
562	166,25		
568	2 436,00		

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 4: Konečný účet rozvažný

702 - Konečný účet rozvažný			
211	3 028,00	321	- 592,00
221	76 615,71	411	50 000,00
311	2 442,00	422	6 304,84
314	1 000,00	475	24 802,12
315	- 6 215,00	710	- 3 644,24

Zdroj: Vlastní zpracování

### 4.6.3 Účetní závěrka

Obě družstva sestavují účetní závěrku ve zjednodušeném rozsahu, protože nepřekročila ani nedosáhla dvou ze tří kritérií, pro které by musela mít povinně účetní závěrku ověřenou auditorem.

V každém družstvu jsem sestavila rozvahu a výkaz zisku a ztráty za rok 2010 bez údajů za minulé účetní období.

Rozvaha – vytvořila jsem strukturu aktiv a pasiv v celých tisících Kč, o kterých družstva zaznamenala na svých účtech v průběhu roku pohyby. Ve struktuře aktiv ve sloupci brutto je výše aktiv podle položek neupravená o opravné položky a oprávk. Sloupec korekce obsahuje výši opravných položek a oprávek k příslušným aktivům a sloupec netto obsahuje výši aktiv sníženou o opravné položky a oprávk.

Výkaz zisku a ztráty – zde jsem zaznamenala jednotlivé položky v celých tisících Kč.

Přílohu sestavují rovněž ve zjednodušeném rozsahu. V příloze jsou uvedeny obecné údaje o účetní jednotce, informace o použitých účetních metodách a obecných účetních zásadách a dále vysvětluje a doplňuje informace obsažené v rozvaze a ve výkazu zisku a ztráty.

Tabulka 5: Struktura AKTIV družstva A

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období		
		Brutto	Korekce	Netto
	AKTIVA CELKEM	26 504		26 504
B	Dlouhodobý majetek	25 767		25 767
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	25 767		25 767
C.	Oběžná aktiva	737		737
C. III.	Krátkodobé pohledávky	370		370
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	367		367

Zdroj: Vlastní zpracování

Aktiva celkem činí 26 504 tis. Kč. Družstvo bytový dům neodpisuje, proto nejsou u dlouhodobého majetku oprávk. Družstvo vlastní jen dlouhodobý hmotný majetek, který je roven 25 767 tis. Kč, zde jsou zahrnuty účty 021 a 031. Oběžná aktiva činí dohromady 737 tis. Kč a zahrnují krátkodobé pohledávky, což jsou položky na účtech 311, 314, 315 a krátkodobý finanční majetek, který zahrnuje účet 221.

Tabulka 6: Struktura PASIV družstva A

Označení	PASIVA	Stav v běžném účetním období
	PASIVA CELKEM	26 504
A	Vlastní kapitál	10 668
A. I.	Základní kapitál	8 518
A. II.	Kapitálové fondy	2 153
A. III.	Rezervní fond, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	10
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	- 6
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	- 7
B	Cizí zdroje	15 836
B. II.	Dlouhodobé závazky	11 201
B. III.	Krátkodobé závazky	383
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	4 252

Zdroj: Vlastní zpracování

Protože musí platit následující rovnice  $AKTIVA = PASIVA$ , jsou pasiva rovna 26 504 tis. Kč. Vlastní kapitál činí dohromady 10 668 tis. Kč a obsahuje základní kapitál - účet 411, kapitálové fondy, které se nacházejí na účtu 413, nedělitelný fond – účet 422, výsledek hospodaření minulých let – účet 429 a výsledek hospodaření běžného účetního období, který je - 7 tis. Kč. Cizí zdroje činí 15 836 tis. Kč, z toho dlouhodobé závazky jsou zachyceny na účtech 475 a 479, krátkodobé závazky na účtech 321 a 324 a bankovní úvěry a výpomoci na účtu 461.

Tabulka 7: Výkaz zisku a ztráty družstva A

Označení	TEXT	Skutečnost v účetním období
		běžném
II.	Výkony	541
B.	Výkonová spotřeba	6
+	Přidaná hodnota	535
IV.	Ostatní provozní výnosy	6
H.	Ostatní provozní náklady	31
.	Provozní výsledek hospodaření	510
N.	Nákladové úroky	511
O.	Ostatní finanční náklady	6
.	Finanční výsledek hospodaření	- 517
..	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	- 7
...	Výsledek hospodaření za účetní období	- 7
....	Výsledek hospodaření před zdaněním	- 7

Zdroj: Vlastní zpracování

Výkony zahrnují účet 602, výkonová spotřeba účty 501 a 511. Výkony a výkonovou spotřebu jsem od sebe odečetla a vznikla přidaná hodnota 535 tis. Kč. Ostatní provozní výnosy jsou na účtu 648 a ostatní provozní náklady na účtu 548. Provozní výsledek hospodaření zjistím tak, že přidanou hodnotu sečtu s ostatními provozními výnosy a odečtu od toho ostatní provozní náklady. Výsledek je 510 tis. Kč. Nákladové úroky jsou zachyceny na účtu 562, ostatní finanční náklady na účtu 568. Finanční výsledek hospodaření zjistím tak, že sečtu nákladové úroky a ostatní finanční náklady se záporným znaménkem, což je - 517 tis. Kč. Výsledek hospodaření za běžnou činnost vznikne tak, když provozní výsledek hospodaření sečtu s finančním výsledkem hospodaření a činí - 7 tis. Kč. Výsledek hospodaření za účetní období a výsledek hospodaření před zdaněním jsou stejné jako výsledek hospodaření za běžnou činnost.

Tabulka 8: Struktura AKTIV družstva B

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období		
		Brutto	Korekce	Netto
	AKTIVA CELKEM	77		77
C.	Oběžná aktiva	77		77
C. III.	Krátkodobé pohledávky	- 3		- 3
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	80		80

Zdroj: Vlastní zpracování

Aktiva celkem činí 77 tis. Kč. Oběžná aktiva jsou 77 tis. Kč a člení se na krátkodobé pohledávky, kde se zachycují účty 311, 314, 315 a na krátkodobý finanční majetek – účty 211, 221.

Tabulka 9: Struktura PASIV družstva B

Označení	PASIVA	Stav v běžném účetním období
	PASIVA CELKEM	77
A	Vlastní kapitál	52
A. I.	Základní kapitál	50
A. III.	Rezervní fond, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	6
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	- 4
B	Cizí zdroje	25
B. II.	Dlouhodobé závazky	25

Zdroj: Vlastní zpracování

Pasiva celkem činí 77 tis. Kč, tím jsem si udělala kontrolu, že platí rovnice  $AKTIVA = PASIVA$ . Vlastní kapitál je 52 tis. Kč a obsahuje základní kapitál – účet 411, nedělitelný fond – účet 422 a výsledek hospodaření běžného účetního období, který činí - 4 tis. Kč. Cizí zdroje se rovnají 25 tis. Kč a obsahují dlouhodobé závazky – účet 475.

Tabulka 10: Výkaz zisku a ztráty družstva B

Označení	TEXT	Skutečnost v účetním období
		běžném
II.	Výkony	46
B.	Výkonová spotřeba	14
+	Přidaná hodnota	32
IV.	Ostatní provozní výnosy	14
H.	Ostatní provozní náklady	47
·	Provozní výsledek hospodaření	- 1
O.	Ostatní finanční náklady	3
·	Finanční výsledek hospodaření	- 3
··	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	- 4
···	Výsledek hospodaření za účetní období	- 4
····	Výsledek hospodaření před zdaněním	- 4

Zdroj: Vlastní zpracování

Výkony jsou zachyceny na účtu 602, výkonová spotřeba na účtech 501 a 511. Po odečtení ziskům přidanou hodnotu, která je 32 tis. Kč. Ostatní provozní výnosy na účtu 648 a ostatní provozní náklady na účtu 548. Provozní výsledek hospodaření zjistím tak, že k přidané hodnotě přičtu ostatní provozní výnosy a odečtu ostatní provozní náklady a výsledek je - 1 tis. Kč. Ostatní finanční náklady jsou na účtu 568. Finanční výsledek zjistím tak, že ostatní finanční náklady budou se záporným znaménkem, což je - 3 tis. Kč. Výsledek hospodaření za běžnou činnost zjistím, když sečtu provozní a finanční výsledek hospodaření, který je - 4 tis. Kč. Výsledek hospodaření za účetní období a výsledek hospodaření před zdaněním se rovnají výsledku hospodaření za běžnou činnost.

## 5 Závěr

Cílem bakalářské práce bylo vymezit specifika účetního zobrazení správy a údržby bytového fondu a činností s tím souvisejících v bytovém družstvu. Pro vymezení těchto specifíků jsem si vybrala dvě jednodomová bytová družstva. Postupně jsem specifikovala jednotlivé zvláštnosti v obou družstvech.

V obou družstvech účtují nájemné zálohově. Informovala jsem se, že ve Stavebním bytovém družstvu v Domažlicích v průběhu roku účtují krátkodobé zálohy na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku na účtu 324 AÚ. Náklady účtují na účtech účtové třídy 5 a na konci roku rozpouští krátkodobé zálohy ve výši skutečných nákladů do výnosů. V případě družstev A a B náklady spojené se správou domu a pozemku neúčtují na účtech účtové třídy 5, proto na konci roku nerozpouští krátkodobé zálohy ve výši skutečných nákladů do výnosů. Po skončení roku krátkodobé zálohy zúčtují takto: u družstva A 324 1/315 1, u družstva B 324 1x/315 1. A některá družstva nepoužívají zálohové nájemné a předpis nájemného účtují rovnou do výnosů. Výše nájemného se v každém družstvu stanovuje podle určitých kritérií. V obou družstvech se jednotlivé položky v nájemném stanovují podle poměru podlahových ploch jednotlivých bytů k celkové podlahové ploše všech bytů.

Úhrada za služby je vždy zálohovou platbou, která podléhá každoročnímu vyúčtování s nájemcem. Výše úhrady za služby se také rozpočítává podle stanovených kritérií. Zde se jednotlivé položky stanovují v obou družstvech odlišně kromě elektrické energie společných prostor, které se vyúčtovávají dle jednotlivých bytů. V družstvu A se vodné a stočné a ohřev vody vyúčtovává podle  $m^3$  a teplo podle  $m^2$ . V družstvu B se vodné a stočné vyúčtovává podle osob v domácnosti.

Co se týče majetku družstev, tak družstvo A vlastní bytový dům, který pořídilo výstavbou družstevních bytů podle zákona č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení. Na základě smlouvy o poskytnutí podpory dostalo družstvo na výstavbu úvěr a nenávratnou dotaci. Dalšími zdroji krytí je investiční úvěr od České spořitelny a další členské vklady od jednotlivých členů. Družstvo B pořídilo bytový dům odkoupením od Fondu národního majetku ČR Praha.

Zdrojem krytí jsou zde členské vklady, které složili členové. Dále si družstvo vzalo úvěr na technické zhodnocení domu. Po splacení tohoto úvěru převedlo družstvo všechny byty do osobního vlastnictví. Družstvo A nepřevádí byty do osobního vlastnictví.

Účetní závěrku sestavují družstva vždy na konci účetního období. Před sestavením účetní závěrky probíhají přípravné práce a uzavření účetních knih. U obou družstev jsem uzavřela účty tak, že jsem konečné zůstatky rozvahových a výsledkových účtů převedla na účty 710 – Účet zisků a ztrát a 702 – Konečný účet rozvažný. Poté jsem sestavila postupně v každém družstvu rozvahu a výkaz zisku a ztráty za rok 2010. V rozvaze jsem uvedla strukturu aktiv a pasiv. V družstvu A vyšla aktiva 26 504 tis. Kč, rovněž tak i pasiva, protože musí platit aktiva = pasiva. V družstvu B vyšla aktiva, tudíž i pasiva 77 tis. Kč. Ve výkazu zisku a ztráty vyšel výsledek hospodaření za účetní období v družstvu A - 7 tis. Kč a v družstvu B - 4 tis. Kč.

Protože družstvo B převedlo všechny byty do osobního vlastnictví, pozbylo na významu, a proto v souladu se stanovami podalo návrh na likvidaci družstva, protože ze zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů vznikla nová právnická osoba SVJ.

U obou družstev vznikla za rok 2010 ztráta. Protože družstvo B půjde do likvidace, nemá smysl mu něco navrhnout. Družstvu A bych navrhla, aby zvýšili poplatek na správu (602 1), tím by uhradili poplatky za vedení účetnictví (548) a poplatky za vedení účtu (568). Náklady a výnosy by se vyrovnaly a vznikl by hospodářský výsledek 0.

## **6 Summary**

Accounting of housing cooperatives are governed by Act No. 563/1991 Coll. on accounting, as subsequently amended, also according to Decree No. 500/2002 Coll., which implements certain provisions of Act No. 563/1991 Coll. Accounting, as subsequently amended, according to Czech accounting standards for businesses and also to the internal rules.

The aim of this thesis is to define the specifics of accounting treatment management and maintenance of housing stock and related activities in the housing cooperative.

In the theoretical part, first I characterize the types of cooperatives and then I define the individual characteristics in housing cooperatives and describe the accounting on individual examples.

For the practical part, I chose two small housing cooperatives in Domažlice, where I have outlined the specifics, which are included in the theoretical part. The specifics are: accounting of services and rent, purchase of cooperative property, conversion of apartments into personal ownership, maintenance and technical improvements in residential buildings and the financial statements.

## 7 Seznam pramenů a použité literatury

- HARÁKOVÁ L. *Bytová družstva*. Praha: Linde, 2009. 97 s. ISBN 978-80-86131-86-3
- HARÁKOVÁ L., TRAJHANOVÁ M. *Ekonomika bytových družstev*. 1. vyd. Praha: ŠEL, 1997. 140 s.
- KOLEKTIV AUTORŮ. *Příručka k převodům družstevních bytů podle zákona č. 72/1994 Sb.* 1. vyd. Praha: ŠEL, 1995. 152 s.
- KOVANICOVÁ, D. *Abeceda účetních znalostí pro každého*. 19. vyd. Praha: Polygon, 2009. 440 s. ISBN 978-80-7273-156-5
- Poradce č. 5-6/2010*. Český Těšín: PORADCE s.r.o., 2009. 336 s. ISSN 1211-2437
- ŠTOHL, P. *Učebnice účetnictví 2010 pro střední školy a veřejnost 2 díl*. 11. vyd. Znojmo. 2010. 214 s.
- VYŠTEJNOVÁ, A. *Účetnictví bytových družstev*. Praha: Linde, 2009. 144 s. ISBN 978-80-7201-790-4
- Zrušení vyhlášky č. 85/1997 Sb.* [online] SČMBD [cit. 2010-11-18] Dostupné na WWW: [www.scmbd.cz/zruseni-vyhlaskey-c-85-1997-sb](http://www.scmbd.cz/zruseni-vyhlaskey-c-85-1997-sb)
- Zrušení regulace cen služeb* [online] SČMBD [cit. 2011-01-20] Dostupné na WWW: [www.scmbd.cz/zruseni-regulace-cen-sluzeb](http://www.scmbd.cz/zruseni-regulace-cen-sluzeb)
- České účetní standardy pro podnikatele
- Vyhláška č. 500/2002 Sb., *kteřou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů*
- Vyhláška č. 85/1997 Sb., *o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů, ve znění pozdějších předpisů*
- Výměr MF č. 06/2002, *kteřím se stanoví maximální nájemné z bytu, maximální ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu a pravidla pro věcně usměrňované nájemné v bytě a mění výměr MF č. 01/2002*
- Zákon č. 513/1991 Sb., *obchodní zákoník*, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 563/1991 Sb., *o účetnictví*, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 586/1992 Sb., *o daních z příjmů*, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 72/1994 Sb., *o vlastnictví bytů*, ve znění pozdějších předpisů
- Předvaha, příloha k účetní závěrce, smlouva o nájmu družstevního bytu, stanovy, účetní doklady, zápis z členské schůze družstev A a B

## **Seznam tabulek**

Tabulka 1: Účet zisků a ztrát

Tabulka 2: Konečný účet rozvažný

Tabulka 3: Účet zisků a ztrát

Tabulka 4: Konečný účet rozvažný

Tabulka 5: Struktura AKTIV družstva A

Tabulka 6: Struktura PASIV družstva A

Tabulka 7: Výkaz zisku a ztráty družstva A

Tabulka 8: Struktura AKTIV družstva B

Tabulka 9: Struktura PASIV družstva B

Tabulka 10: Výkaz zisku a ztráty družstva B

# 8 Přílohy

## Příloha 1

### Účtová osnova pro bytová družstva

#### Účtová třída 0 – Dlouhodobý majetek

##### 01 – Dlouhodobý nehmotný majetek

- 010 – Dlouhodobý nehmotný majetek
- 011 – Zřizovací výdaje
- 012 – Nehmotné výsledky výzkumné činnosti
- 013 – Software
- 014 – Ocenitelná práva
- 019 – Jiný dlouhodobý nehmotný majetek

##### 02 – Dlouhodobý hmotný majetek – odpisovaný

- 021 – Stavby, haly, budovy
- 022 – Samostatné movité věci a soubory movitých věcí
- 029 – Ostatní dlouhodobý hmotný majetek

##### 03 – Dlouhodobý hmotný majetek neodpisovaný

- 031 – Pozemky
- 032 – Umělecká díla

##### 04 – Pořízení dlouhodobého nehmotného majetku a hmotného majetku a pořizovaný dlouhodobý finanční majetek

- 040 – Pořízení nehmotného a hmotného dlouhodobého majetku
- 041 – Pořízení dlouhodobého nehmotného majetku
- 042 – Pořízení dlouhodobého hmotného majetku

##### 05 – Poskytnuté zálohy na dlouhodobý majetek

- 050 – Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek
- 051 – Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek
- 052 – Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek

##### 06 – Dlouhodobý finanční majetek

- 061 – Podílové cenné papíry a vklady v podnicích s rozhodujícím vlivem
- 062 – Podílové cenné papíry a vklady v podnicích s podstatným vlivem
- 063 – Realizovatelné cenné papíry a podíly
- 066 – Půjčky podnikům ve skupině
- 067 – Ostatní půjčky
- 069 – Ostatní dlouhodobý finanční majetek

##### 07 – Oprávky k dlouhodobému nehmotnému majetku

- 071 – Oprávky ke zřizovacím výdajům
- 072 – Oprávky k nehmotným výsledkům výzkumu a vývoje

- 073 – Oprávky k software
- 074 – Oprávky k ocenitelným právům
- 079 – Oprávky k ostatnímu dlouhodobému nehmotnému majetku

08 – Oprávky k dlouhodobému hmotnému majetku

- 081 – Oprávky ke stavbám
- 082 – Oprávky k samostatným movitým věcem a souborům movitých věcí
- 089 – Oprávky k ostatnímu dlouhodobému hmotnému majetku

09 – Opravné položky k dlouhodobému majetku

- 091 – Opravná položka k dlouhodobému nehmotnému majetku
- 092 – Opravná položka k dlouhodobému hmotnému majetku
- 093 – Opravná položka k nedokončenému dlouhodobému nehmotnému majetku
- 094 – Opravná položka k nedokončenému dlouhodobému hmotnému majetku
- 095 – Opravná položka k poskytnutým zálohám
- 096 – Opravná položka k dlouhodobému finančnímu majetku

Účtová třída 1 – Zásoby

11 – Materiál

- 111 – Pořízení materiálu
- 112 – Materiál na skladě
- 119 – Materiál na cestě

12 – Zásoby vlastní výroby

- 121 – Nedokončená výroba
- 123 – Výrobky

15 – Poskytnuté zálohy na zásoby

- 152 – Poskytnuté zálohy na materiál

19 – Opravné položky k zásobám

- 191 – Opravná položka k materiálu
- 192 – Opravná položka k nedokončené výrobě
- 194 – Opravná položka k výrobkům
- 197 – Opravná položka k poskytnutým zálohám na materiál

Účtová třída 2 – Krátkodobý finanční majetek a krátkodobé bankovní úvěry

21 – Peníze

- 211 – Pokladna
- 213 – Ceniny

22 – Účty v bankách

- 221 – Bankovní účty

23 – Krátkodobé bankovní úvěry

- 231 – Krátkodobé bankovní úvěry
- 232 – Eskontní úvěry

- 24 – Krátkodobé finanční výpomoci
  - 241 – Emitované krátkodobé dluhopisy
  - 249 – Ostatní krátkodobé finanční výpomoci
- 25 – Krátkodobé cenné papíry a podíly a pořízovaný krátkodobý finanční majetek
  - 251 – Majetkové cenné papíry k obchodování
  - 253 – Dlužné cenné papíry k obchodování
  - 255 – Vlastní dluhopisy
  - 256 – Dlužné cenné papíry se splatností do 1 roku držené do splatnosti
  - 257 – Ostatní realizovatelné cenné papíry
  - 259 – Pořízovaný krátkodobý finanční majetek
- 26 – Převody mezi finančními účty
  - 261 – Peníze na cestě
- 29 – Opravné položky ke krátkodobému finančnímu majetku
  - 291 – Opravná položka k majetkovým cenným papírům
  - 293 – Opravná položka k dlužným cenným papírům
- Účtová třída 3 – Zúčtovací vztahy
  - 31 – Pohledávky (krátkodobé i dlouhodobé)
    - 311 – Odběratelé
    - 312 – Směnky k inkasu
    - 314 – Poskytnuté provozní zálohy
    - 315 – Ostatní pohledávky
  - 32 – Závazky (krátkodobé)
    - 321 – Dodavatelé
    - 322 – Směnky k úhradě
    - 324 – Přijaté zálohy
    - 325 – Ostatní závazky
  - 33 – Zúčtování se zaměstnanci a institucemi
    - 331 – Zaměstnanci
    - 333 – Ostatní závazky vůči zaměstnancům
    - 335 – Pohledávky za zaměstnanci
    - 336 – Zúčtování s institucemi sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění
  - 34 – Zúčtování daní a dotací
    - 341 – Daň z příjmů právnických osob
    - 342 – Ostatní přímé daně
    - 343 – Daň z přidané hodnoty
    - 345 – Ostatní daně a poplatky
    - 346 – Dotace ze státního rozpočtu
    - 347 – Ostatní dotace
    - 349 – Pohledávky a závazky z DPH

- 35 – Pohledávky za společníky, za účastníky sdružení a za členy družstva
  - 351 – Pohledávky k podnikům ve skupině
  - 353 – Pohledávky za upsaný kapitál
  - 354 – Pohledávky za společníky při úhradě ztráty
  - 355 – Ostatní pohledávky za společníky
  
- 36 – Závazky ke společníkům, k účastníkům sdružení a ke členům družstva
  - 361 – Závazky k podnikům ve skupině
  - 364 – Závazky ke společníkům při rozdělování zisku
  - 365 – Ostatní závazky ke společníkům a členům družstva
  - 366 – Závazky ke společníkům a členům družstva ze závislé činnosti
  - 367 – Závazky z upsaných nesplacených cenných papírů a vkladů
  
- 37 – Jiné pohledávky a závazky
  - 374 – Pohledávky z pronájmu
  - 375 – Pohledávky z emitovaných dluhopisů
  - 378 – Jiné pohledávky
  - 379 – Jiné závazky
  
- 38 – Přejícné účty aktiv a pasiv
  - 381 – Náklady příštích období
  - 382 – Komplexní náklady příštích období
  - 383 – Výdaje příštích období
  - 384 – Výnosy příštích období
  - 385 – Příjmy příštích období
  - 386 – Kurzové rozdíly aktivní
  - 387 – Kurzové rozdíly pasivní
  - 388 – Dohadné účty aktivní
  - 389 – Dohadné účty pasivní
  
- 39 – Opravná položka k zúčtovacím vztahům a vnitřní zúčtování
  - 391 – Opravná položka k pohledávkám
  
- Účtová třída 4 – Kapitálové účty a dlouhodobé závazky
  
- 41 – Základní kapitál a kapitálové fondy
  - 411 – Základní kapitál
    - 411.10 – Zapisovaný základní kapitál
    - 411.20 – Nezapisovaný základní kapitál
    - 411.30 – Členský vklad (členský podíl)
    - 411.40 – Další členský vklad
  - 412 – Emisní ážio
  - 413 – Ostatní kapitálové fondy
    - 413.10 – Fond družstevní výstavby
    - 413.40 – Doplnkový fond družstevní výstavby
    - 413.80 – Dary
  - 414 – Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků

42 – Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku a převedené výsledky hospodaření

- 421 – Zákonný rezervní fond
- 422 – Nedělitelný fond
- 423 – Statutární fondy
- 427 – Ostatní fondy
- 428 – Nerozdělený zisk minulých let
- 429 – Neuhrazená ztráta minulých let

43 – Výsledek hospodaření

- 431 – Hospodářský výsledek ve schvalovacím řízení

45 – Rezervy

- 451 – Rezervy zákonné
- 459 – Ostatní rezervy

46 – Dlouhodobé bankovní úvěry

- 461 – Dlouhodobé bankovní úvěry

47 – Dlouhodobé závazky

- 471 – Dlouhodobé závazky k podnikům ve skupině
- 473 – Emitované dluhopisy
- 474 – Závazky z pronájmu
- 475 – Dlouhodobé přijaté zálohy
- 478 – Dlouhodobé směnky k úhradě
- 479 – Ostatní dlouhodobé závazky

48 – Odložený daňový závazek a pohledávka

- 481 – Odložený daňový závazek a pohledávka

Účtová třída 5 – Náklady

50 – Spotřebované nákupy

- 501 – Spotřeba materiálu
- 502 – Spotřeba energie
- 503 – Spotřeba ostatních neskladovatelných dodávek

51 – Služby

- 511 – Opravy a udržování
- 512 – Cestovné
- 513 – Náklady na reprezentaci
- 518 – Ostatní služby

52 – Osobní náklady

- 521 – Mzdové náklady
- 522 – Příjmy společníků a členů družstva ze závislé činnosti
- 523 – Odměny členům orgánů společnosti a družstva
- 524 – Zákonné sociální pojištění
- 525 – Ostatní sociální pojištění

- 527 – Zákonné sociální náklady
- 528 – Ostatní sociální náklady
  
- 53 – Daně a poplatky
  - 531 – Daň silniční
  - 532 – Daň z nemovitostí
  - 538 – Ostatní daně a poplatky
  
- 54 – Jiné provozní náklady
  - 541 – Zůstatková cena prodaného dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku
  - 542 – Prodaný materiál
  - 543 – Dary
  - 544 – Smluvní pokuty a úroky z prodlení
  - 545 – Ostatní pokuty a penále
  - 546 – Odpis pohledávky
  - 548 – Ostatní provozní náklady
  - 549 – Manka a škody
  
- 55 – Odpisy, rezervy, komplexní náklady příštích období a opravné položky v provozní oblasti
  - 551 – Opisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku
  - 552 – Zúčtování zákonných rezerv
  - 554 – Zúčtování ostatních rezerv
  - 555 – Zúčtování komplexních nákladů příštích období
  - 558 – Zúčtování zákonných opravných položek
  - 559 – Zúčtování opravných položek
  
- 56 – Finanční náklady
  - 561 – Prodané cenné papíry a vklady a podíly
  - 562 – Úroky
  - 563 – Kursové ztráty
  - 564 – Náklady z přecenění majetkových cenných papírů
  - 566 – Náklady z finančního majetku
  - 568 – Ostatní finanční náklady
  - 569 – Manka a škody
  
- 57 – Rezervy a opravné položky ve finanční oblasti
  - 574 – Zúčtování rezerv
  - 579 – Zúčtování opravných položek
  
- 58 – Mimořádné náklady
  - 581 – Náklady na změnu metody
  - 582 – Škody
  - 584 – Zúčtování rezerv
  - 588 – Ostatní mimořádné náklady
  - 589 – Zúčtování opravných položek

- 59 – Daň z příjmů, převodové účty a rezerva na daň z příjmů
  - 591 – Daň z příjmů z běžné činnosti – splatná
  - 592 – Daň z příjmů z běžné činnosti – odložená
  - 593 – Daň z příjmů z mimořádné činnosti – splatná
  - 594 – Daň z příjmů z mimořádné činnosti – odložená
  - 595 – Dodatečné odvody daně z příjmů
  - 596 – Převod podílu na hospodářském výsledku společníkům
  - 597 – Převod provozních nákladů
  - 598 – Převod finančních nákladů
  - 599 – Vnitropodnikové náklady

#### Účtová třída 6 – Výnosy

- 60 – Tržby za vlastní výkony a zboží
  - 600 – Tržby za vlastní výkony
  - 601 – Tržby za vlastní výrobky
  - 602 – Tržby z prodeje služeb
- 61 – Změna stavu zásob vlastní činnosti
  - 610 – Změna stavu vnitropodnikových zásob
- 62 – Aktivace
  - 621 – Aktivace materiálu
  - 622 – Aktivace vnitropodnikových služeb
  - 623 – Aktivace dlouhodobého nehmotného majetku
  - 624 – Aktivace dlouhodobého hmotného majetku
- 64 – Jiné provozní výnosy
  - 641 – Tržby z prodeje dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku
  - 642 – Tržby z prodeje materiálu
  - 644 – Smluvní pokuty a úroky z prodlení
  - 646 – Výnosy z odepsaných pohledávek
  - 648 – Jiné provozní výnosy
- 66 – Finanční výnosy
  - 661 – Tržby z prodeje cenných papírů a podílů
  - 662 – Úroky
  - 663 – Kursové zisky
  - 665 – Výnosy z dlouhodobého finančního majetku
  - 666 – Výnosy z krátkodobého finančního majetku
  - 668 – Ostatní finanční výnosy
- 68 – Mimořádné výnosy
  - 681 – Výnosy ze změny metody
  - 688 – Ostatní mimořádné výnosy
- 69 – Převodové účty
  - 697 – Převod provozních výnosů

698 – Převod finančních výnosů  
699 – Vnitropodnikové výnosy

Účtová třída 7 – Závěrkové a podrozvahové účty

701 – Počáteční účet rozvažný  
702 – Konečný účet rozvažný  
710 – Účet zisků a ztrát

75 až 79 – Podrozvahové účty

Účtová třída 8 a 9 – Vnitropodnikové účetnictví (Vyšejnová, 2009)