



Ekonomická
fakulta
Faculty
of Economics

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

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích
Ekonomická fakulta
Katedra účetnictví a řízení

Bakalářská práce

Účetní specifika společenství vlastníků jednotek

Vypracovala: Gabriela Boháčová
Vedoucí práce: Ing. Marie Vejsadová Dryjová, Ph.D.

České Budějovice 2021

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

Akademický rok: 2019/2020

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Gabriela BOHÁČOVÁ**
Osobní číslo: **E18565**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Účetnictví a finanční řízení podniku**
Téma práce: **Účetní specifika společenství vlastníků jednotek**
Zadávající katedra: **Katedra účetnictví a financí**

Zásady pro vypracování

Společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ) je zvláštní typ právnické osoby, kde jsou vlastníky bytů a spoluvlastníky společných prostor jednotliví členové společenství. Jednou z problémových oblastí je i oblast účetnictví, kdy SVJ vede účetnictví podle účetních předpisů určených účetním jednotkám, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání.

Cíl:

Cílem práce je analýza specifických oblastí účetního režimu společenství vlastníků jednotek s následnou eliminací případných chyb a formulací doporučení.

Metodika:

Literární rešerše popisuje současnou problematiku SVJ v kontextu nové právní úpravy. Blíže se zaměřuje na specifické oblasti účetnictví (např. majetek, předpisy záloh, výnosy, cizí zdroje, závěrka a mnohé další). Praktická část je zaměřena na vybrané SVJ, ve kterém je provedena analýza specifických oblastí účetního režimu s cílem eliminovat případné chyby, kterých se SVJ dopouští a současně uvést nejčastější problémy, kterým SVJ čelí. Závěr praktické části tvoří návrhy, jak možným chybám předcházet a doporučení, jak nastalé problémy řešit.

Použité metody – pozorování, popis, komparace, analýza, syntéza.

Databáze – interní materiály SVJ.

Osnova:

1. Úvod.
2. Společenství vlastníků jednotek (SVJ) – charakteristika, právní úprava.
3. Účetní režim SVJ – účetní předpisy, základní principy účtování.
4. Charakteristika vybraného SVJ.
5. Analýza oblastí účetních specifík vybrané SVJ.
6. Vyhodnocení analýz a doporučení.
7. Závěr.

Rozsah pracovní zprávy: **40-50 stran**

Rozsah grafických prací:

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**

Seznam doporučené literatury:

1. *Bytové spoluvlastnictví a SVJ: příručka pramenů* (2016). Praha: Ústav práva a právní vědy.

2. DUREC, M. (2019). *Účetnictví společenství vlastníků jednotek: v praxi* (2. vyd.). Praha: Grada Publishing.
3. GÜRLICH, R. (2014). *Právní úprava nemovitostí po rekonstrukci* (2. vyd.). Praha: Asociace realitních kanceláří České republiky.
4. KŘEČEK, S. (2014). *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges.
5. NEPLECHOVÁ, M., DUREC, M. (2016). *Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků od A do Z* (3. vyd.). Olomouc: Anag.
6. PRAŽÁK, Z. (2014). *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Lege.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Marie Vejsadová Dryjová, Ph.D.**
Katedra účetnictví a financí

Datum zadání bakalářské práce: **5. února 2020**
Termín odevzdání bakalářské práce: **15. dubna 2021**

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


doc. Dr. Ing. Dagmar Škodová Parmová
děkanka


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

V Českých Budějovicích dne 5. února 2020

Prohlášení

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

Prohlašuji, že v souladu s § 47 zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to – v nezkrácené podobě – elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejich 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 These.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne 13. 4. 2021

.....

Gabriela Boháčová

Poděkování

V první řadě bych ráda poděkovala vedoucí mé práce paní doktorce Marii Vejsadové Dryjové za konzultace a cenné rady, které mi pomohly při vypracování bakalářské práce. Dále bych ráda poděkovala své rodině, která mě podporovala po celou dobu studia.

Obsah

Úvod.....	3
1 Společenství vlastníků jednotek	5
1.1 Historický vývoj bytového vlastnictví v ČR	5
1.2 Právní úprava společenství vlastníků jednotek.....	7
1.2.1 Založení a vznik.....	8
1.2.2 Stanovy	10
1.2.3 Členství	10
1.2.4 Orgány	11
1.2.5 Zrušení a zánik.....	12
2 Transformace bytových družstev na společenství vlastníků jednotek.....	13
3 Účetní postupy	15
3.1 Účetní předpisy	15
3.2 Společenství vlastníků jako účetní jednotka.....	16
3.3 Účetní metody.....	17
3.3.1 Hospodaření společenství vlastníků jednotek.....	17
3.3.2 Náklady a výnosy na správu společenství vlastníků.....	17
3.3.3 Příspěvek na náklady vlastní správní činnosti	19
3.3.4 Příspěvek na správu domu a pozemku.....	20
3.3.5 Příjmy vlastníků jednotek	20
3.3.6 Další příjmy vlastníků jednotek.....	21
3.3.7 Majetek společenství vlastníků.....	21
3.3.8 Odměny vyplácené společenstvím vlastníků jednotek	22
3.3.9 Účetní postupy na konci účetního období.....	23
4 Metodika	24
5 Charakteristika vybraného SVJ	26
6 Účetní specifika společenství vlastníků jednotek XY	29
6.1 Účetní specifika	29
6.1.1 Náklady společenství vlastníků XY.....	29
6.1.2 Příspěvek na správu domu a pozemku.....	32
6.1.3 Příjmy vlastníků jednotek – pronájem společných prostor.....	35
6.1.4 Další příjmy vlastníků jednotek.....	36
6.1.5 Odměny orgánům společenství.....	36
6.1.6 Majetek společenství vlastníků jednotek XY	37
6.1.7 Fond oprav	38
6.1.8 Bankovní účty	39

6.1.9 Účetní postupy na konci účetního období	43
7 Vyhodnocení a doporučení, diskuse.....	47
Závěr	50
Summary.....	53
Seznam literatury	54
Seznam použitých zkratk	1
Seznam grafů	2
Seznam tabulek.....	2
Seznam obrázků.....	2
Seznam příloh	2
Přílohy	3

Úvod

Bydlení ve vlastním bytě je stále žádanější a patří mezi základní potřeby člověka. Lidé se mohou rozhodnout pro bydlení v družstevním bytě nebo v bytě, který mají v osobním vlastnictví. V současné době občané České republiky preferují mít bytovou jednotku ve svém vlastnictví. Hlavní myšlenka družstevnictví byla podpora levného bydlení pro chudší a sociálně slabé vrstvy společnosti. Družstevní bydlení má ve světě dlouholetou tradici, hlavní myšlenka se ujala a družstevní bydlení se začalo šířit do dalších zemí. V průběhu vývoje bytového družstevnictví vznikly zákony a vyhlášky, podle kterých se bytové spoluvlastnictví řídilo. K poslední úpravě došlo v roce 2013 a nyní je bytové spoluvlastnictví součástí nového občanského zákoníku.

S velkým zájmem o bydlení ve vlastním bytě se začaly družstevní byty převádět do osobního vlastnictví a tím začala vznikat společenství vlastníků jednotek a naopak zanikat bytová družstva. Největší nárůst vzniklých společenství byl zaznamenán v roce 2009, kdy došlo k rychlému nárůstu počtu bytů v osobním vlastnictví. Po roce 2009 začal klesat počet bytů ve vlastnictví družstva.

Lidé, kteří se rozhodli pořídit si vlastní byt, mnohdy netuší, co je všechno součástí bydlení ve vlastní jednotce. Neuvědomují si, že je nutné o dům pečovat a zajišťovat náklady, které jsou spojeny s provozem domu. Vzhledem k tomu, že bytový dům obývá více vlastníků, jsou nuceni se domlouvat na všem, co se týká celého domu. V každém bytovém domě by se měly najít osoby, které se budou více věnovat chodu celého domu než ti ostatní. Tyto osoby musí ostatní vlastníci akceptovat a dodržovat jejich rozhodnutí.

Cílem bakalářské práce je analýza specifických oblastí účetního režimu společenství vlastníků jednotek s následnou eliminací případných chyb a formulací doporučení. V teoretické části je na základě legislativy a právních předpisů vymezeno základní fungování společenství vlastníků jednotek dle české legislativy a objasnit, co znamená společenství vlastníků jednotek a co je předmětem jeho činnosti. Vysvětlení pojmu správa domu a pozemku a také vznik, zánik a činnost jednotlivých orgánů společenství. Práce se zaměřuje na analýzu specifických účetních a daňových oblastí této právnické osoby a také na převod bytového družstva na společenství vlastníků jednotek.

V praktické části jsou aplikovány poznatky z teoretické části na společenství vlastníků jednotek, které sídlí v Českých Budějovicích. Podle jejich stanov je vymezen vznik, orgány společenství vlastníků jednotek a práva a povinnosti jednotlivých vlastníků. Na základě účetních dokladů z roku 2019 a 2020 je přiblíženo účtování jednotlivých účetních

případů, které mohou nastat. Jako je například účtování příspěvku na správu domu a pozemku od jednotlivých vlastníků, majetek, příjmy vlastníků jednotek, výplata odměn orgánům společenství a také daňové aspekty v průběhu účetního období.

Na závěr této práce je vyhodnocena správnost a přehlednost účtování dle české legislativy. Následně jsou uvedeny odhalené nedokonalosti v účtování společenství vlastníků jednotek XY, následně jsou doporučeny návrhy na jejich odstranění a způsoby, jak předcházet chybám v účtování.

1 Společenství vlastníků jednotek

1.1 Historický vývoj bytového vlastnictví v ČR

Dvořák (2006) se ve své publikaci zabývá historií bytového vlastnictví, které má dlouhou tradici. První bytové družstvo (dále jen „BD“) se zrodilo v první polovině 19. století ve Velké Británii. Družstva se zakládala na základě dvou principů, a to na principu svépomoci a vzájemné spolupráce drobných živnostníků. Hlavní myšlenka družstevnictví byla podpora pro chudší a sociálně slabé vrstvy společnosti. Myšlenka družstevnictví se ujala a začala se šířit do dalších zemí.

Již v roce 1903 bylo zřízeno první bytové družstvo v českých zemích, které neslo název Společenství pro zřízení bytů. Tedy ještě za rakousko-uherské monarchie v této době neexistovala žádná právní úprava bytového družstevnictví. Bytové vlastnictví bylo upraveno Císařským patentem č. 253/1852 říšského zákona, tzv. starý spolkový zákon, který byl velmi obecným předpisem, který upravoval legální fungování družstva. Zásadní změnu pak vyvolalo přijetí říšského zákona č. 70/1873 ř. z., o výdělkových a hospodářských společenstvech. Dále byl přijat zákon č. 133/1903 ř. z. o revizi společenstev výdělkových, hospodářských a jiných spolků, který doplňoval zákon č. 70/1873 ř. z. o úpravu revizí hospodářských družstev (Dvořák, 2006).

Dvořák (2009) popisuje období po 1. světové válce, spojené s všeobecnou devastací, která se také podepsala na bytovém fondu. Kvůli nepříznivé situaci na trhu s byty byl rozvoj bytového vlastnictví podpořen státní pomocí.

Po útlumu hitlerovské okupace byla podle Taraby (2006) existence bytového družstva chápána jako kapitalistická, především pro majetkové podíly členů a nezávislost na státu. V období okupace zaniklo mnoho družstev, a to převážně v pohraničí. Bytová družstva, která přečkala, byla zasažena daní z přírůstku majetku, jednalo se o tzv. milionářské daně. Této dani podléhalo nájemné, které bylo získané v období okupace. Kvůli této dani zanikla další bytová družstva z důvodu platební neschopnosti.

Dvořák (2006) uvádí, že po roce 1948 kvůli nastupujícím sociálním poměrům se družstevní bytová výstavba zaměřila na výstavbu velkých nájemních domů a dosavadní název bytové družstvo byl přejmenován na Lidové bytové družstvo (dále jen „LBD“). Vydáním zákona č. 187/1948 Sb., o úřední radě družstev, došlo k dalšímu zániku bytových družstev, protože tento zákon nařizoval povinné podřízení všech bytových družstev pod jejich jediný vrcholný orgán. Po vydání družstevního zákona č. 53/1954 Sb., o lidských

družstvech a družstevních organizací, došlo k úplnému zrušení zákona č. 70/1873 ř. z., a také ke zrušení doposud platných předválečných zákonů.

V roce 1959 byla vytvořena nová právní úprava, zákon č. 24/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě. Díky tomuto zákonu došlo k rychlému rozvoji a výstavbě stavebních bytových družstev občanů a pracovníků. Vznikem Českého svazu bytových družstev, který vznikl v roce 1969 byl zahájen další rozvoj bytového vlastnictví (Taraba, 2006).

Ve druhé polovině roku 1989 přichází nové politické a hospodářské poměry a začala další etapa nových bytových družstev. Bytová družstva jsou zakládána za účelem nové výstavby nebo odstraněním bytového fondu, a to státního nebo obecního. Tato družstva byla zakládána za účelem koupě domu ze státního nebo obecního bytového fondu. Na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí byl bytový fond (tj. bytové domy a pozemky tvořící s nimi jeden funkční celek) předán na obce (Dvořák, 2006).

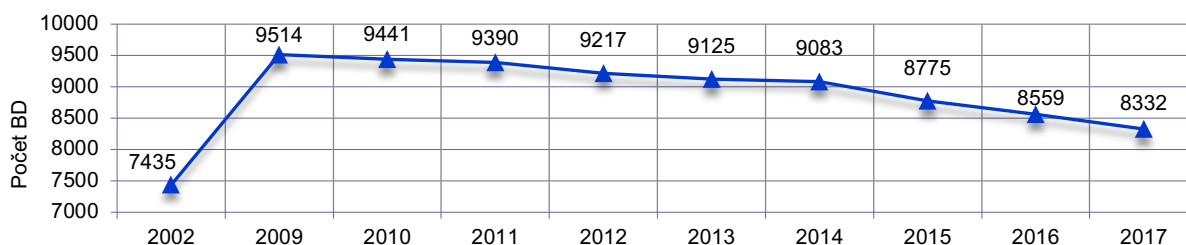
Jak uvádí Helešice (2010), před padesáti lety nebylo obvyklé bydlení ve vlastním bytě. Jestliže se jednalo o vlastní bydlení, bylo to bydlení v rodinných domcích na vesnicích, ve městech, ve vilových čtvrtích nebo jiní obyvatelé měst bydleli v nájemních bytech. Nájemní bydlení bylo zajišťováno nájemní smlouvou, i když se nájemníci podíleli na výstavbě bytů, v nichž bydleli, nebylo jim umožněno nabytí bytu do svého vlastnictví. V poledních dvaceti letech se bydlení ve městech mění, a to především převáděním družstevních bytů do vlastnictví členů BD.

Převod bytového fondu představoval pro mnohé obce značnou finanční zátěž, neboť v té době nájemné zcela nepokrývalo náklady na provoz a údržbu domů. V důsledku toho se začaly projevovat první příznaky fyzického opotřebení a tím i potřeba větších finančně náročných oprav. Obce se díky převodu bytového fondu staly největším vlastníkem bytů a kvůli tomu obce začaly svůj bytový fond prodávat. S prodejem a převodem bytů do osobního vlastnictví začala vznikat společenství vlastníků jednotek a naopak zanikat bytová družstva (Nepelchová & Durec, 2016).

Křeček (2014) popisuje budovu, v níž jsou byty ve vlastnictví bytového družstva, jsou členové tohoto bytu v postavení nájemce. Nájemní bydlení je podle NOZ zajištěno nájemní smlouvou, která musí mít písemnou formu. Nájemní smlouva nesmí být v rozporu se stanovami (tj. zakladatelský dokument). Pokud dojde k rozporu, mají stanovy přednost před nájemní smlouvou.

Počet založených BD malého typu, tzn. s počtem zaměstnanců do 19 a méně, vzrůstá do roku 2009, jak je patrné z grafu číslo 1. Po roce 2009 počet založených BD začíná klesat, a to kvůli převodům bytů do osobního vlastnictví. (zdroj www.czso.cz)

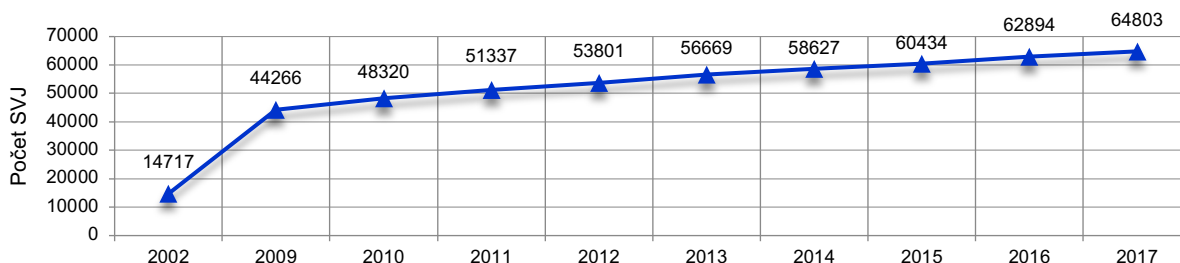
Graf 1: Počet malých bytů v bytových družstvech v ČR v letech 2002 až 2017



Zdroj: https://www.czso.cz/csu/czso/bds_cr, vlastní úprava

Po splacení kupní ceny bytu, následně bytové družstvo převede vlastnictví jednotlivých bytů na členy družstva. Umožňuje to zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, kterým se řídí některé spoluvlastnické vztahy k budovám a vlastnické vztahy k nebytovým prostorům a bytům (Neplechová & Durec, 2016). Tento proces převodů bytů do osobního vlastnictví je důkazem narůstajícího počtu založených společenství vlastníků jednotek, jak je patrné z grafu 2. (zdroj www.czso.cz)

Graf 2: Počet bytů ve společenství vlastníků v ČR v letech 2002 až 2017



Zdroj: https://www.czso.cz/csu/czso/bds_cr, vlastní úprava

1.2 Právní úprava společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“) označováno také společenství vlastníků (dále jen „SV“) bylo do roku 2013 upravováno zákonem č. 72/1994 Sb. Nyní je součástí nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., konkrétně v části třetí, hlava II., oddíl 5 nazvaný „Bytové spoluvlastnictví“. Podle § 1158 odstavce 1, občanského zákoníku bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek, které může vzniknout tehdy, když je součástí nemovité věci dům alespoň se dvěma byty.

Podstatným pojmem bytového vlastnictví je pojem **jednotka**, který do 31. 12. 2013 definoval zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Tento zákon v § 2 písmene h) jednotku

označuje jako byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu. Povaha jednotky nebyla tímto zákonem jasně ukotvena. Jak tvrdí Filip (2020), ten, kdo se stal novým vlastníkem jednotky, musel současně nabýt i podíl na společných částech domu, ale definice jednotky v tomto zákonu nezahrnovala automatický podíl na společných částech domu ani pozemku. 1. 1. 2014 byl přijat nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. (dále jen „NOZ“), který právní povahu jednotky jednoznačně upravuje. Dle příručky pramenů o bytovém spoluvlastnictví a SVJ (2016), která popisuje NOZ § 1159, jenž, označuje jednotku jako věc nemovitou, kterou tvoří prostorově oddělené části domu a podíl na společných částech nemovité věci, vzájemně spojené a neoddělené. Jednotky dohromady tvoří celistvý prvek, kterým je určitá budova.

Podle NOZ § 1194 je společenství vlastníků právnickou osobou, které je zakládáno pouze za účelem zajišťování správy domu a pozemku, je způsobilá nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. Správa domu a pozemku je hlavním předmětem činnosti společenství v § 1189 NOZ do správy domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníků jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou společných částí. Rozsah činností, které smí vykonávat, jsou omezené. Dle příručky pramenů o bytovém spoluvlastnictví a SVJ (2016), která obsahuje nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, upravuje činnosti správy domu a pozemku z hlediska technického, provozního a právního.

Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. NOZ § 1195 umožňuje společenství vlastníků nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

1.2.1 Založení a vznik

Vznik společenství vlastníků podle NOZ probíhá ve dvou krocích a tím je založení a samotný vznik.

NOZ § 1198 uvádí, jestliže nebylo společenství vlastníků založeno dříve, založí je vlastníci jednotek v domě, kde je alespoň pět jednotek, z nichž jsou alespoň čtyři ve vlastnictví čtyřech různých vlastníků. Je-li v domě méně než pět jednotek, může být SV

založeno, pokud s tím souhlasí všichni vlastníci jednotek (§ 1199 NOZ). Kromě vlastníků může být SV založeno bytovým družstvem. Jak dodává Filip (2020), bytové domy mohou mít různé uspořádání, mohou být členěny do samostatných sekcí nebo samostatných vchodů s vlastními čísly popisnými.

Filip (2020) ve své publikaci zároveň popisuje, že novela bytového spoluvlastnictví přinesla změnu ve způsobech založení SVJ. Zákonodárce oddělil založení SVJ od založení bytového spoluvlastnictví. Novela občanského zákoníku ze dne 1. 7. 2020 zakazuje zakládání SVJ při soupisu prohlášení vlastníka nebo při uzavírání smlouvy o výstavbě. Podle novelizované úpravy se SVJ zakládá samostatným právním jednáním.

Dle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., se SVJ zakládá některým z následujících způsobů:

- založení na ustavující schůzi vlastníků jednotek,
- založení schválením stanov všemi vlastníky jednotek mimo schůzi,
- založení jediným vlastníkem všech jednotek,
- odložené založení u domů s bytovými družstvy vzniklými před 1. lednem 1992.

Po novelizaci NOZ § 1200 se předpokládá, že společenství vlastníků se zakládá na ustavující schůzi na základě schválení stanov. Ke schválení stanov se vyžaduje odsouhlasení většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Rozhodnutí ustavující schůze o přijetí stanov se osvědčuje veřejnou listinou (tj. notářský zápis), který obsahuje schválený text stanov.

Založit SVJ mohou také vlastníci jednotek mimo ustanovující schůzi. Při tomto způsobu založení se vyžaduje, aby stanovy byly odsouhlaseny všemi vlastníky jednotek v domě (NOZ § 1200 odst. 1.).

Filip (2020) popisuje založení jedním vlastníkem (popř. spoluvlastníci domu) na základě jednostranného projevu vůle, a to sepsáním prohlášení vlastníka. Stanovy schvaluje osoba, která rozhoduje o vydání prohlášení o rozdělení nemovité věci. Podle novelizace NOZ se nevyžaduje soupis stanov ve formě veřejné listiny.

Odložené založení SVJ bylo obsaženo už v předchozí úpravě zákona č. 72/1994 Sb., konkrétně v § 9 odst. 4. Nyní se tímto založením zabývá zvláštní zákon v § 24 zák. č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů. Filip (2020), popisuje toto odložené založení a vznik SVJ, které se vztahuje pouze na bytová družstva založená před 1. lednem 1992.

Společenství vlastníků jednotek vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku, tj. podle Durce (2019) speciální rejstřík společenství vlastníků jednotek. Tímto zápisem SVJ získává právní osobnost a dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví § 1 odst. 2 se zároveň stává účetní jednotkou.

1.2.2 Stanovy

Stanovy jsou zakladatelským dokumentem společenství, který obsahuje pravidla a upravuje vzájemné vztahy členů SVJ a orgánů SVJ. Po novelizaci občanského zákoníku stanovy neobsahují prohlášení vlastníka ani smlouvu o výstavbě.

Dle příručky pramenů o bytovém spoluvlastnictví a SVJ (2016) uvádí, že podle NOZ § 1200 by měly stanovy obsahovat alespoň:

- název obsahující slovo „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo,
- sídlo určené v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo; není-li možné, na jiném vhodném místě,
- členská práva a povinnosti vlastníků jednotek,
- určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkční období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení,
- určení prvních členů statutárního orgánu,
- pravidla pro správu domu a pozemku a užití společných částí.

Podle zákona č. 72/1994 Sb., v § 11 je zapotřebí k přijetí stanov nadpoloviční většina přítomných hlasů. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.

Změnu stanov, o nichž rozhodovalo společenství, vyžadovalo osvědčení veřejnou listinou (notářským zápisem). Novela občanského zákoníku ze dne 1. 7. 2020 nevyžaduje povinnosti při změně stanov osvědčení veřejnou listinou. Změna stanov tedy nabývá účinnosti okamžikem přijetí rozhodnutí.

1.2.3 Členství

Členství je právní vztah mezi společenstvím a vlastníkem jednotky, kdy vlastníkem může být právnická nebo fyzická osoba. Občanský zákoník v § 1194 uvádí, že členství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Členství ze zákona vzniká nabytím vlastnictví k jednotce v domě, není tedy možné vlastnit byt a nebýt součástí člena SVJ – vzniká automaticky a je povinné.

Důvodem zániku členství v SVJ může být převod vlastnictví jednotky, úmrtí člena společenství či zánik právnické osoby.

1.2.4 Orgány

Nejvyšším orgánem společenství je **shromáždění**. Podle § 1206 občanského zákoníku shromáždění je nevolený orgán, tvoří jej všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů podle podílu na společných částech domu. Statutární orgán svolává zasedání shromáždění, a to minimálně jednou ročně. Shromáždění slouží k tomu, aby vlastníci jednotek hlasovali o důležitých otázkách, o chodu a řízení společenství a také přijímali rozhodnutí, která jsou závazná pro celé společenství.

Po novelizaci občanského zákona bylo z působnosti shromáždění vypuštěno rozhodování o změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, také bylo vypuštěno rozhodování o výši záloh na služby, o kterém nyní může rozhodovat statutární orgán. NOZ § 1208 do působnosti shromáždění zařazuje zejména:

- změna stanov,
- volba a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření SV, správa domu a pozemku,
- rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- schválení druhu služeb a způsob rozúčtování cen služeb na jednotky, aj.

Jak Filip (2020) uvádí, další nedílnou součástí společenství je **statutární orgán**, který řídí chod společenství a rozhoduje o záležitostech, které nejsou svěřeny shromáždění. Statutární orgán zastupuje společenství navenek. Každé společenství má povinnosti tento orgán mít a jeho funkci obsadit. Podle právní úpravy statutární orgán tvoří předseda společenství vlastníků nebo výbor. Ve stanovách musí být určeno, zda statutární orgán tvoří předseda SV nebo výbor. Počet členů výboru není ze zákona nikterak stanoven, ale konkrétní počet členů musí být uveden ve stanovách. Místo vícečlenného výboru může být zvolen pouze jednohlavý statutární orgán, kterým je předseda SV. Je to individuální statutární orgán a sám rozhoduje o všech záležitostech společenství. Filip (2020) dále dodává, že tato funkce má velkou flexibilitu v rozhodování a řešení problémů správy domu a hospodaření společenství. Na druhou stranu jde o velkou odpovědnost a časovou zátěž, kterou nemůže předseda nikterak přenést na jinou osobu.

1.2.5 Zrušení a zánik

Každá právnická osoba dle NOZ § 168 může být zrušena právním jednáním, uplynutím doby, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo dosažením účelu, pro který byla založena. Společenství je zvláštní právnická osoba a ke zrušení SVJ nemůže dojít těmito způsoby, vzhledem ke zvláštní úpravě, která je obsažena v NOZ § 1215. Občanský zákoník uvádí, že lze společenství vlastníků zrušit dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. SV lze také zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo jestliže počet jednotek v domě nebo počet vlastníků jednotek klesl na méně než pět.

Dle příručky pramenů o bytovém spoluvlastnictví a SVJ (2016) NOZ také v § 1216 uvádí, že při zrušení SV se neprovádí likvidace na rozdíl od bytového družstva. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílů každého vlastníka jednotky na společných částech

Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků.

2 Transformace bytových družstev na společenství vlastníků jednotek

Jak už v úvodu bylo řečeno, převody jednotek z vlastnictví bytových družstev do vlastnictví jejich členů jsou stále častější a kvůli tomu bytová družstva zanikají a stoupá počet SVJ. Proces transformace je velmi zdoluhavý a trvá více jak jedno účetní období, proto se v mé práci této problematice budu věnovat velmi okrajově.

Neplechová & Durec (2016) ve své publikaci uvádí, že je nutné převod rozdělit na dvě skupiny. Do první spadají převody jednotek do vlastnictví jejich členů, která vznikla před dnem 1. 1. 1992. Jednalo se také o jednoty součástí dřívějších stavebních bytových družstev pořízených pomocí finanční podpory od státu. Na tato bytová družstva se vztahuje jiná právní úprava než na BD vzniklá po 1. 1. 1992. Druhou skupinou jsou převody jednotek z majetku ostatních typů bytových družstev, která se řídí podle NOZ § 1186 až § 1188.

Gürlich (2014) popisuje pojem družstevní byt a družstevní nebytový prostor. Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který:

- a. se nachází v budově, která je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva,
- b. je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva.

Jestliže bytové družstvo, které vlastní budovu, rozdělí své vlastnické právo k bytům do vlastnictví jejich nájemců, dojde k rozdělení vlastnického práva k jednotlivým jednotkám. Pokud nejsou převedeny všechny byty, zůstanou ve vlastnictví bytového družstva, v takovém případě nevlastní družstvo budovu jako celek (viz bod a), ale pouze jednotku (viz bod b) (Gürlich, 2014).

Než dojde k samotnému převodu jednotek, musí bytové družstvo tyto jednotky vymezit. Vymezení se provádí prostřednictvím tzv. prohlášení, ve kterém jsou podle NOZ § 1166 údaje o pozemku, domu, obci, katastrálním území a také údaje o jednotce. K prohlášení podle NOZ musí být přiložen půdorys všech podlaží, určující polohu bytů a společné části domu. Na základě prohlášení provede katastr nemovitostí změnu a rozdělí dům na jednotky. K převodu jednotky do vlastnictví musí dojít minimálně u čtyřech jednotek a každá z nich musí mít jiného vlastníka. Tato podmínka vychází z definice SVJ podle NOZ v § 1198. Na základě uzavření a podepsání smlouvy o převodu jednotek mezi bytovým družstvem a jednotlivými družstevníky se uskuteční vlastní převod jednotek.

BD existuje i nadále, jen převede vlastnické právo na vlastníky bytů. Vedle BD vznikne nová právnická osoba a tou je SVJ. Pokud jsou do vlastnictví převedeny všechny jednotky a společné části domu, které se nacházejí v bytovém družstvu, v takové případě z BD vznikne prakticky prázdná skořápka. SVJ od bytového družstva nepřebírá vůbec nic, a to ani žádné smlouvy, peníze, ani úvěry (Nepleichová & Durec, 2016).

Po založení SVJ proběhne první shromáždění společenství, na kterém se projednávají stanovy, zvolí statutární orgán a další důležité věci, které umožňují vznik SVJ. Společenství vlastníků jednotek vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku (Filip, 2020).

Nepleichová & Durec (2016) popisují, že pokud bytové družstvo nepřevédo do vlastnictví družstevníků všechny jednotky, které má BD ve vlastnictví, stane se BD členem SV se všemi právy a povinnostmi jako mají ostatní členové. Společenství vlastníků se stará o správu společných částí domu a bytové družstvo se stará o vlastněné jednotky. Stejně jako ostatní vlastníci musí i BD hradit zálohy na služby a příspěvky na správu domu a pozemku. Samozřejmě i BD má právo na vyúčtování záloh a také má právo na výplatu přeplatku nebo povinnost uhradit nedoplatek.

Helešic (2010) ve své publikaci uvádí pozitivní i negativní důsledky přechodu z nájemního do vlastního bydlení. Hlavní důsledky jsou patrné v tabulce č. 1.

Tabulka 1: Důsledky přechodu z nájemního do vlastního bytu

Pozitivní důsledky	Negativní důsledky
Jistota bydlení, které nemůže být narušené v běžných životních podmínkách	Bydlení připoutává vlastníka k určitému místu a tím omezuje jeho mobilitu
Levnější forma bydlení	Dražší forma bydlení
Vlastník bytu může měnit členění bytu, aniž by k tomu měl souhlas od jiného subjektu	Vlastník bytu nemůže měnit členění bytu
Vlastník může byt odkázat vlastním potomkům	Omezená možnost výběru zaměstnání – přiměřená vzdálenost od domova

Zdroj: HELEŠIC, F. (2010) Bydlení ve vlastním bytě, vlastní tvorba

3 Účetní postupy

3.1 Účetní předpisy

Jak již bylo zmíněno v kapitole založení a vznik, SVJ vzniká až v den zápisu do rejstříku společenství vlastníků a tím se stává právní osobou. Od tohoto data společenství vykonává administrativně správní a technické činnosti spojené se správou domu a pozemku. Nezbytnou součástí administrativní činnosti je vedení účetnictví podle účetních předpisů určených pro podnikatelskou sféru, i když jejich hlavní činnosti nespadá do oblasti podnikání. Povinnost vést účetnictví je dána zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZÚ“).

S účinností od 1. 1. 2016 se do českého účetního práva znovu zavedl systém jednoduchého účetnictví, který oproti systému podvojného účetnictví sleduje příjmy a výdaje dané účetní jednotky na místo nákladů a výnosů, jakož tomu je v podvojném účetnictví. Avšak zákon o účetnictví výslovně jmenuje typy účetních jednotek, které mohou využívat jednoduché účetnictví, společenství vlastníků se v tomto výčtu nenalézá, proto musí povinně účtovat pouze v systému podvojného účetnictví (Durec, 2019).

Vedení účetnictví znamená účtovat o stavu a pohybu majetku a jiných aktiv, závazků včetně dluhů a jiných pasiv, dále o nákladech, výnosech a o výsledku hospodaření. O těchto skutečnostech je nutno účtovat do období, s nímž věcně a časově souvisí (§ 3 odst. 1 ZÚ), pokud nelze tuto zásadu dodržet, mohou účtovat i v jiném účetním období (dále jen „ÚO“), v němž byly zjištěny uvedené skutečnosti. Dle zákona o účetnictví účetním obdobím je nepřetržitě po sobě jdoucích dvanáct měsíců, není-li stanoveno jinak.

Zákon o účetnictví rozlišuje čtyři kategorie účetních jednotek (dále jen „ÚJ“), kterými jsou mikro, malá, střední a velká účetní jednotka. Podle Neplechové & Durce (2016) SVJ i BD nejčastěji patří do dvou skupin účetních jednotek, a to do mikro a malé účetní jednotky. ZÚ v § 9 stanoví účetním jednotkám povinnost vést účetnictví v plném rozsahu. Účetní jednotky, které spadají do kategorie malých nebo mikro ÚJ a nemusí mít účetní závěrku ověřenou auditorem, mohou vést účetnictví ve zjednodušeném rozsahu. Neplechová & Durec (2016) tuto možnost nedoporučují z praktických zkušeností, vzhledem k činnosti SVJ a potřebě údajů v plném rozsahu pro rozhodování a řízení hospodaření této ÚJ vyplývá, že zjednodušené vedení účetnictví nelze plně akceptovat.

Dalším předpisem, kterým se SVJ řídí, je vyhláška č. 504/2002 Sb. Tato vyhláška je prováděcím předpisem k zákonu o účetnictví a stanovuje zejména uspořádání a označování položek účetní závěrky a obsahové vymezení položek účetní závěrky. Stanovuje také

směrnou účetní osnovu, některé účetní metody a jejich použití pro ÚJ, pro které je tato vyhláška určena (Nepřechová & Durec, 2016).

Mezi předpisy je nutno zařadit i České účetní standardy č. 401 až 414 (dále jen „ČÚS“). ČÚS představují interní předpis, který upravuje zejména způsob účtování nákladů na opravy a údržbu společných částí, účetní dopady dluhů vlastníků, majetek společenství, inventarizaci pro zajištění vyšší míry srovnatelnosti účetních závěrek (Durec, 2019).

3.2 Společenství vlastníků jako účetní jednotka

Ještě před vznikem společenství vlastníků jednotek je obvykle nutno vynaložit výdaje, které jsou spojené se založením právnických osob, jsou to například výdaje na právní pomoc, notářské poplatky, správní poplatky, atd. Tyto výdaje se nazývají zřizovací výdaje. Z účetního hlediska tyto výdaje představují dlouhodobý nehmotný majetek, který se odepisuje podle vnitřních předpisů příslušné účetní jednotky. Avšak z účetních specifik společenství vlastníků byla tato položka dlouhodobého nehmotného majetku vyřazena. Tato položka byla součástí aktiv, důvod vyřazení je nesplnění kritéria klasifikace pro zařazení do majetku. Nyní podle chápání této položky se jedná o náklad, který se účtuje do účtové třídy 5 – Náklady (Nepřechová & Durec, 2016).

SVJ může po vzniku žádat banku o založení bankovního účtu, svůj vznik doloží výpisem z veřejného rejstříku. Následně se v nákladech promítnou i účetní zápisy související se zřizovacími výdaji. Základní kapitál není zákonem stanovený, avšak výše vkladu je pro členy SV stejná. Pokud stanovy určí, mohou se členové podílet na základním kapitálu svými vklady (Nepřechová & Durec, 2016).

Po výstavbě a zařízení SVJ jsou součástí náklady spojené s užíváním jednotek, kterými se ve své publikaci zabývá (Durec, 2016). Obvykle to bývají náklady na služby, které upravuje zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. V § 3 tohoto zákona je uveden výčet služeb, se kterými se mohou SV potkat, jsou to například dodávky tepla, teplé vody, elektřiny, provoz výtahu, osvětlení společných prostor, úklid společných prostor, odvoz komunálního odpadu, aj. Rozhodovací pravomoc, co se týče schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, ale také rozúčtování cen služeb na jednotky, má shromáždění. Způsob rozúčtování služeb musí být stanoven ve stanovách konkrétního společenství. Rozúčtování služeb se provádí na základě poměru podlahové

plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové ploše bytů. U některých služeb, jako je třeba provoz výtahu, se služba rozúčtuje podle počtu osob žijících v jednom bytě.

3.3 Účetní metody

Neplechová & Durec (2016) uvádí, že vzhledem k účetním předpisům, které se týkají SVJ existuje problematika některých účetních metod uvedených v účetních předpisech, které se týkají společenství vlastníků, ale nemůže je používat, vzhledem ke svému charakteru (např. technické zhodnocení společných částí domu, které je ve vlastnictví vlastníků jednotek a je na tuto akci přijata dotace). V těchto případech je vhodné uvést, jestliže zvláštní právní předpis neuvede jinak, použije se postup účtování, který bude vycházet ze zvláštního charakteru činnosti právnické osoby (ZÚ, § 7). SV musí zvolený postup zahrnout do vnitřních předpisů společenství vlastníků a uvést v příloze účetní závěrky. Podle ZÚ účetní jednotka musí vést účetnictví, aby účetní závěrka podávala poctivý a věrný obraz předmětu účetnictví.

3.3.1 Hospodaření společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek má ze zákona (NOZ) určen charakter své činnosti, a to zajišťování správy domu a pozemku. Při této činnosti vznikají účetní jednotce náklady, které jsou hrazeny příspěvkem členů společenství na správu domu a pozemku, a to ze záloh, které jsou vlastníci jednotek povinni hradit k zabezpečení průběžného financování nákladů. Tato úhrada od členů je pro společenství nejdůležitější příjem. Povinnost hradit příspěvek upravuje NOZ v § 1180. Pražák (2014) ovšem poukazuje na nejasnost pojmu příspěvek, který je chápan jako pevná částka. V tomto smyslu jde však o vyrovnání nákladů na správu domu a pozemku poměrnou částí. Pražák (2014) doporučuje, aby správce (společenství) určil předem výši příspěvku pevnou částkou na konkrétní období.

Účetní jednotka při účtování těchto nákladů a výnosů využívá účty v účtových skupinách účtové třídy 5 – Náklady a v účtových skupinách účtové třídy 6 – Výnosy směrné účtové osnovy pro účetní jednotku. Postupy účtování nákladů a výnosů jsou obsaženy v Českých účetních standardech č. 412 – Náklady a výnosy, které se řídí předpisy dle vyhlášky č. 504/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

3.3.2 Náklady a výnosy na správu společenství vlastníků

Náklady, které souvisejí s existencí společenství vlastníků jednotek, se dle ČÚS rozdělují podle účtové skupiny:

- 50 – Spotřebované nákupy, kde se účtují zejména výroba tepla a teplé vody ve vlastní kotelně,
- 51 – Služby, zde jsou zaúčtovány opravy a udržování, drobný nehmotný majetek,
- 52 – Osobní náklady, zde se účtují hrubé mzdy členů statutárních orgánů, mzdy z dohod o provedení práce,
- 53 – Daně a poplatky, zde se účtují zejména daně a odvody, pokud je SVJ poplatníkem,
- 54 – Ostatní náklady, kde se účtují zejména smluvní pokuty a úroky z prodlení a pokuty,
- 55 – Prodaný majetek tvorba a použití rezerv a opravných položek, odpisy, aj.

Výše uvedené služby představují náklady, které se dle ČÚS účtují v účtové třídě 5 – Náklady, kde se účtuje pouze o nákladech vynaložených na činnost účetní jednotky (tj. společenství vlastníků). Výše vyjmenované náklady na služby však spotřebovávají jednotliví vlastníci, společenství vlastníků pouze zajišťuje dodání ze strany třetích osob. Durec (2019) popisuje, že z tohoto důvodu o těchto službách společenství neúčtuje výsledkově, ale rozvahově. V praxi se obvykle používá účet 315 – Ostatní pohledávky, který bývá analyticky členěný dle jednotlivých druhů služeb.

V účtové třídě 6 – Výnosy se účtuje o výnosech přijatých účetní jednotkou, které se dle ČÚS rozdělují, podle účtových skupin:

- 60 – Tržby za vlastní výkony a zboží, kde se účtuje zejména úhrada nákladů ze záloh na správu domu a pozemku,
- 64 – Ostatní výnosy, zde jsou účtovány pokuty, úroky z bankovních účtů, pohledávky bez ohledu na to, zda byly zaplacený, náhrady škody,
- 65 – Tržby z prodeje majetku, zde se účtuje zejména o výnosech z prodeje dlouhodobého hmotného/nehmotného majetku a materiálu,
- 69 – Provozní dotace, kde se zejména účtuje o dotacích, aj.

Durec (2019) ve své publikaci uvádí, že pokud náklady na správu domu a pozemku byly zaúčtovány rozvahově prostřednictvím strany MD účtu 315 – Ostatní pohledávky, pak se příspěvky na jejich krytí účtují také rozvahově, a to na stranu Dal účtu 315. Jestliže byly náklady na správu domu a pozemku zaúčtovány výsledkově prostřednictvím účtové

třídy 5 – Náklady, pak se příspěvky na krytí účtují také výsledkově, a to na stranu Dal účtu 649 – Jiné ostatní výnosy.

Pro SV představuje výsledek hospodaření rozdíl mezi výnosy a náklady jako u všech ostatních účetních jednotek. Dle NOZ společenství vlastníků jednotek nesmí být založeno za účelem dosažení zisku, proto se tedy předpokládá, že náklady se rovnají výnosům, tím tedy i výsledek hospodaření je vyrovnaný. Neplechová & Durec (2016) uvádí, že v případě vzniku zisku, či ztráty musí shromáždění vlastníků rozhodnout o vypořádání výsledku hospodaření, a to dle NOZ § 1208. Durec (2019). Ale dodává, že vyrovnaný výsledek hospodaření by byl vždy v případě, kdy by SV nemělo žádné jiné příjmy než z dotací, příspěvků vlastníků a pojistných plnění, výnosy z nakládání s majetkem nebo sankcí hrazených ze strany jednotlivých vlastníků, potom by mohl výsledek hospodaření vyjít kladný.

3.3.3 Příspěvek na náklady vlastní správní činnosti

Příspěvek na náklady vlastní správní činnosti musí odpovídat konkrétním podmínkám i konkrétním finančním potřebám SV. Z toho důvodu je důležité sestavení rozpočtu, a to nejen na aktuální období, ale také do budoucna. Jedná se zejména o úhradu finančně náročných oprav či technického zhodnocení společných částí domu. Z praktického hlediska je vhodné v rozpočtu rozdělit příspěvek na vlastní správu společných částí domu. Způsob platby příspěvku na úhradu správní činnosti neřeší NOZ, ale nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

Zálohy na správu domu a pozemku je nutno zaúčtovat k rozvahovému dni do výnosů. V praxi lze využít jiný způsob zaúčtování, a to takový, že příspěvek bude zaúčtovaný rovnou do výnosů. Durec (2019) tento způsob zaúčtování popisuje jako nezálohový příspěvek.

V souvislosti s běžně používaným pojmem „fond oprav“ (dále jen „FO“) ovšem Koucká a kolektiv (2012) podotýká, že toto označení je nepřesný název, jelikož se nejedná o vlastní zdroj financování SVJ. Neplechová & Durec (2016) „fond oprav“ nazývají jako dlouhodobé zálohy na opravy a investice. Pojem „fond oprav“ je všeobecně vžitý pojem pro zálohové platby vlastníků. Zálohy vlastníků se rozdělují na krátkodobé a dlouhodobé. Krátkodobé zálohy se využívají na úhradu běžných nákladů v účetním období. Dlouhodobé zálohy se používají na nákladnější jednorázové akce, které představují větší opravy, například oprava fasády, střechy, atd. Výše záloh by měla vycházet z rozpočtu opravy.

Vyúčtování krátkodobých záloh by mělo proběhnout po ukončení účetního období a dlouhodobé zálohy se vyúčtovávají po dokončení akce.

3.3.4 Příspěvek na správu domu a pozemku

Společenství vlastníků má právo požadovat po jednotlivých vlastnících jednotek placení měsíčních záloh na úhradu nákladů na služby spojené s užíváním jednotek (tj. dodávka elektřiny, dodávka teplé vody, aj.). Ceny služeb jsou hrazeny ze strany vlastníků zálohovým způsobem. Vyplývá to z ustanovení OZ § 1181, dle kterého každý vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala. Nejvyšší orgán společenství tj. shromáždění rozhoduje o výši záloh. Společenství má právo v průběhu roku změnit výši měsíční zálohy. Změnu měsíčních záloh musí společenství písemně oznámit vlastníkům a řádně ji odůvodnit (Nepřechová & Durec, 2016).

Zálohy, které jsou placené od vlastníků, představují výnos pro SVJ. Zaúčtování přímo do výnosů tj. nezálohový příspěvek není příliš častý, v praxi se spíše používá zálohový způsob (tj. účtování na účet 324). Společenství přijaté zálohy od vlastníků rozlišuje na dvě části, a to na zálohu na nájem, která se zaúčtuje na účet 324 – Přijaté zálohy, a na dlouhodobou zálohu na opravy společných částí domu, která se zaúčtuje na účet 955.209¹ – Fond oprav (Durec, 2019).

3.3.5 Příjmy vlastníků jednotek

Dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb., § 16 odst. 2, příjmy, které plynou z nakládání se společnými částmi SVJ, nejsou příjmy SVJ. Tyto příjmy patří vlastníků jednotek, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků. Jsou to zejména příjmy:

- nájemné z pronájmu společných částí domu (např. fasáda, střecha, apod.),
- úroky z prodlení za pozdní úhradu nájemců (tj. nájemné ze střechy, fasády),
- příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

¹ Dlouhodobé zálohy se evidují na účtu 955. Účetní firma, která účtuje společenství XY zvolila analytický účet 955.209

3.3.6 Další příjmy vlastníků jednotek

Finanční výnosy společenství vlastníků jednotek určuje právní úprava nařízení vlády č. 366/2013 Sb., v § 16 odst. 1, která je obsažena v příručce pramenů o bytovém spoluvlastnictví a SVJ (2016). Mezi finanční výnosy společenství vlastníků patří například:

- úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami záloh,
- úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení úhrady za služby, včetně nedoplatků spojených s užíváním bytu,
- úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek,
- penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené dodavateli za porušení povinností ze smluv spojených SVJ,
- pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných SVJ týkající se společných částí SV,
- příjmy z prodeje majetku SV.

3.3.7 Majetek společenství vlastníků

NOZ v § 1195 uvádí, že společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. Jde například o majetek jako je sekačka na trávu, kancelářské potřeby, software, údržbářské nářadí, aj. Neplechová & Durec (2016) poukazují na pochybnosti ve vztahu k charakteru vlastnictví pořízeného majetku. Podle účetních předpisů lze konstatovat, že majetek pořízený SV k účelům správy domu a pozemku je majetkem SV. V souladu s účetními předpisy o pořízení dlouhodobého hmotného nebo nehmotného majetku bude účetní jednotka účtovat do aktiv ve stanovené výši pořizovací ceny.

Pořízení hmotného či nehmotného majetku, který má pořizovací cenu nižší, než je pořizovací cena stanovena účetní jednotkou pro dlouhodobý hmotný či nehmotný majetek účetní jednotka, takovýto majetek nazývá drobným hmotným/nehmotným majetkem. Takový majetek se účtuje jako o zásobách do nákladů. Účetní jednotka takový druh majetku účtuje na stranu MD účtové skupiny 51 – Služby. Hmotné movité věci s dobou použitelnosti delší než 1 rok a s pořizovací cenou nižší než je stanoveno pro dlouhodobý majetek, bude ÚJ tyto hmotné movité věci účtovat na stranu MD účtové skupiny 50 – Spotřebované nákupy. O tomto majetku se vede operativní evidence, případně se uvede v podrozvaze. Pokud je drobný majetek hrazený z dlouhodobé zálohy na opravy a investice, tzv. „fond oprav“, pak je nutné souběžně zaúčtovat použití „fondu oprav“ na

stranu MD účtu 955.209 a na stranu Dal účet 321 – Dodavatelé (Neplechová & Durec, 2016).

Pořízení majetku, jehož pořizovací cena je vyšší než je výše pořizovací ceny, která je stanovena společenstvím pro dlouhodobý majetek, takovýto majetek patří do dlouhodobého majetku. Dlouhodobý majetek, hrazený z dlouhodobé zálohy na opravy a investice případně z fondu ze zisku po zdanění, pak SVJ musí souvztažně vyúčtovat majetek do vlastních zdrojů financování. Zaúčtované na stranu Dal účtu 901 – Vlastní jmění (Durec, 2019).

V případě pořízení nemovité věci jde bez ohledu na pořizovací cenu o dlouhodobý majetek, který podléhá vkladu na list vlastnictví v katastru nemovitých věcí. Souběžné zaúčtování koupeného majetku snižuje zdroje úhrady ve prospěch vlastního jmění SV. Dle § 18 vyhlášky č. 504/2002 Sb. se nejčastěji jedná o dlouhodobou zálohu na opravy a investice. Jestliže tento cizí zdroj (záloha) má zvláštní charakter a stanovy, SV umožní úhradu majetku z tohoto zdroje („fond oprav“), pak je splněna zásada uvedená ve vyhlášce. Tím je potvrzeno, že jde o majetek společenství vlastníků (Neplechová & Durec, 2016).

Odpisy majetku jsou součástí nákladů správy SV. Durec (2019) popisuje proúčtování zdrojů krytí účetních odpisů dlouhodobého majetku, které se zaúčtuje na stranu MD účtu 901 a na stranu Dal účtu 648. Je nutno od sebe odlišovat majetek, který bude po ukončení odepisování vyřazen a který bude znovu pořízen. V případě, že odepisovaný majetek SVJ pořídí znovu, bude odpis zaúčtovaný na účet 649 strany Dal. Pokud majetek vyřadí, je nutné zaúčtovat odpis majetku, na stranu MD 901 a na stranu Dal 648.

3.3.8 Odměny vyplácené společenstvím vlastníků jednotek

Neplechová & Durec (2016) se zabývají výplatou odměn za práci, která je vyplacena členovi společenství. Odměnu mohou získat i jiné osoby, které nejsou členové SVJ, jsou to tzv. nečlenové. Tyto odměny podléhají zákonným odvodům, mezi které patří např. zdravotní a sociální pojištění, zdanění srážkovou daní. V praxi se můžeme obvykle setkat s těmito druhy odměn:

- odměna z dohody o provedení práce uzavřené se členy společenství a jinými osobami,
- odměna z dohody o provedení činnosti uzavřené se členy společenství a jinými osobami,
- odměna z pracovní smlouvy uzavřené mezi členem i nečlenem,

- odměna vyplacená za činnost orgánů SVJ.

3.3.9 Účetní postupy na konci účetního období

Sestavení účetní závěrky je vyvrcholením účetních prací SV. Ještě před sestavením účetní závěrky je zapotřebí zaúčtovat účetní případy, které jsou spojené s koncem účetního období. Jsou to především případy časového rozlišení, eventuální zdrojové proúčtování účetních odpisů, zaúčtování inventarizačních rozdílů, a další.

V rámci procesu inventarizace Durec (2019) doporučuje věnovat se následujícím oblastem:

1. inventura pokladny – je nutno zkontrolovat, zda skutečný stav v pokladně odpovídá účetnímu zůstatku na účtu 211 – Pokladna,
2. ověřit, zda je konečný stav na účtu 221 – Bankovní účet stejný se stavem uvedeném na bankovním výpisu, zcela shodně se kontrolují bankovní úvěry,
3. zkontrolovat zůstatek účtu 311 – Odběratelé, zda opravdu odpovídá rozdílům mezi zaplacenými a předepsanými zálohami,
4. zůstatek účtu 321 – Dodavatelé, zda odpovídají neuhrazeným závazkům,
5. rozpuštění časového rozlišení z minulého účetního období,
6. výpočet a zaúčtování vzniklé daně k příjmu právnických osob, a to do účetního období, za které bude vyměřena.

Při uzavírání účetních knih se podle směrné účtové osnovy dle vyhlášky č. 504/2002 Sb. používají závěrkové účty účtové skupiny 96. Zůstatky účtů jsou převedeny na účet 962 – Konečný účet rozvažný a na účet 963 – Účet výsledku hospodaření.

V souladu se ZÚ tvoří účetní závěrku SVJ rozvaha, výkaz zisku a ztráty (dále jen „VZZ“) a příloha, která doplňuje a vysvětluje informace obsažené v rozvaze a výkazu zisku a ztráty. SV může sestavit účetní závěrku v plném či zkráceném rozsahu (zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví).

Z právní úpravy (ZÚ, § 21a) vyplývá, že SVJ zveřejní účetní závěrku v rejstříku společenství vlastníků. Malé a mikro účetní jednotky, které nemají povinnost mít účetní závěrku ověřenou auditorem, nemusejí zveřejnit výkaz zisku a ztráty, pokud tuto povinnost nestanoví zvláštní právní předpis.

4 Metodika

Cílem bakalářské práce je analýza specifických oblastí účetního režimu společenství vlastníků jednotek s následnou eliminací případných chyb a formulací doporučeními.

Informace jsou získány z poskytnutých dokumentů, díky kterým jsou popisovány nejčastější účetní případy a analyzovány způsoby a postupy účtování. Pozorováním poskytnutých dokumentů, byl zjištěn způsob účtování vybraného SVJ. Na závěr za pomoci komparační metody je na základě odborné literatury srovnávána problematika SVJ. Pomocí syntézy je vyhodnocena správnost a přehlednost účtování.

Společenství vlastníků jednotek je zvláštní typ právnické osoby, kde jsou členové společenství vlastníky bytů a spoluvlastníky společných prostor bytového domu. Společenství vlastníků jednotek vychází ze zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Tato práce se zabývá trojdomým společenstvím vlastníků jednotek, které sídlí v Českých Budějovicích. Z důvodu přání anonymity je pro tuto práci společenství označováno pod názvem společenství vlastníků jednotek XY.

Literární rešerše popisuje problematiku SVJ, ze které jsou následně aplikovány poznatky na účetní specifika vybraného společenství.

Nejprve se praktická část zabývá charakteristikou vybraného společenství, které vzniklo převodem z bytového družstva XY. Podle stanov společenství vlastníků XY jsou vymezeny orgány společenství, práva a povinnosti členů a mnohé další.

Jednou z hlavních oblastí, kterou se tato práce zabývá, je oblast účetnictví, kdy SVJ XY vede podvojně účetnictví podle účtové osnovy pro nevýdělečné organizace. SVJ vede účetnictví podle účetních předpisů určených účetním jednotkám, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání. Společenství vede účetnictví v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví a s Českými účetními standardy č. 401 až 414, které účtují podle vyhlášky č. 504/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

V oblasti účetnictví se práce věnuje zejména účetním specifickým a postupům účtování vybraného společenství. Pro znázornění účetních specifík společenství XY jsou používány účetní dokumenty z roku 2019 a 2020. V této kapitole jsou vymezeny postupy účtování nákladů společenství, příspěvky na správu domu a pozemku od jednotlivých vlastníků, majetek, příjmy vlastníků jednotek, výplata odměn orgánům společenství. Dále je také vymezen pojem fond oprav, bankovní účty, které vede společenství a účetní postupy na konci účetního období.

Závěr praktické části se zabývá vyhodnocením správnosti a přehlednosti zaúčtování dle uvedené aktuální legislativy. Následně jsou vymezeny nalezené chyby, kterých se SVJ dopouští a současně doporučení, jak daným chybám předcházet a případně, jakými způsoby je eliminovat.

5 Charakteristika vybraného SVJ

V roce 1999 bylo bytové družstvo XY, které sídlí v Českých Budějovicích, založeno za účelem zabezpečení správy a provozu bytového fondu a s tím související nebytové prostory a hospodaření se společným majetkem družstva. Zapsaný základní kapitál družstva byl 56 000,- Kč a základní členský vklad byl 1 200,- Kč. V roce 2010 byla svolána členská schůze, na které se odhlasovalo a schválilo zrušení bytového družstva XY. BD nadále existuje a používá stávající název s dovětkem „v likvidaci“ tj. Bytové družstvo XY v likvidaci. Následně byl jmenován likvidátor. Předseda bytového družstva konstatoval, že byty v domě byly převedeny do vlastnictví členů a další existence družstva se nejeví, jako efektivní. Zůstatek kapitálového fondu bytového družstva byl převeden do účetnictví vzniklého Společenství vlastníků XY se sídlem v Českých Budějovicích. Tento převod musela odsouhlasit členská schůze bytového družstva. Z důvodu přání anonymity je SVJ a BD používáno pod označením společenství vlastníků jednotek XY a bytové družstvo XY.

V dubnu roku 2010 vzniklo společenství vlastníků jednotek XY, které v červenci 2010 bylo zapsáno do rejstříku společenství vedeným Krajským soudem v Českých Budějovicích. Se vznikem společenství vznikly také stanovy, které byly v roce 2015 upraveny a na základě notářského zápisu schváleny.

Společenství vlastníků jednotek XY je bytový dům, který má tři vchody, tzn. tři čísla popisná. První bytový dům má 20 bytových jednotek, druhý 18 bytových jednotek a třetí 19 bytových jednotek. Společenství z celkového počtu 318 857 hlasů disponuje celkovým počtem 257 072 hlasů, což činí 80,62 %. Schůze shromáždění vlastníků byla usnášenischopná, tudíž mohlo dojít k volbě a složení orgánů SVJ a schválení stanov. Pro přehlednost jsou stanovy členěny do částí. Stanovy tohoto společenství obsahují sedm částí, kterými jsou:

1. Všeobecná ustanovení
2. Předmět činnosti společenství vlastníků
3. Orgány společenství vlastníků
4. Členství ve společenství vlastníků
5. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek
6. Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

7. Závěrečná ustanovení

Společenství vlastníků jednotek XY je právnická osoba založena za účelem zajišťovat správu domu a pozemku v souladu s občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníkům jednotek, a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek a zachování nebo zlepšení společných částí domu. Vlastnické právo k jednotkám v tomto domě s byty nabyli všichni vlastníci podle občanského zákoníku. Tentýž zákoník upravuje některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům. Společenství také může nabývat majetek a nakládat s ním pouze za účelem správy domu a pozemku.

V rámci předmětu své činnosti společenství vlastníků sjednává zejména smlouvy o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (tj. dodávka elektřiny, dodávka teplé vody, úklid společných prostor, aj.), pojištění domu nebo nájmy společných částí a další. Společenství vlastníků je oprávněno předem vybírat finanční prostředky (zálohy) od členů společenství na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku, popřípadě na úhradu další nákladů, jako jsou například:

- vedení evidence plateb od členů,
- vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti SVJ,
- zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
- vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
- vedení seznamu členů společenství vlastníků XY, aj.

Každé společenství má svého správce, se kterým uzavře smlouvu. Správce je pověřen zajišťovat správu domu a pozemku. Správcem může být fyzický či právnická osoba. Smlouva obsahuje vymezení činností, které bude správce vykonávat, způsob hospodaření s příspěvky od členů, povinnost správce je předkládat uzavřené smlouvy nebo jejich změny. Správce musí také jednou ročně předložit shromáždění (tj. nejvyšší orgán SVJ) roční účetní závěrku společenství, zprávu o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky. Činnost správce spočívá v zajišťování provozních, technických, správních, ekonomických a odborných činností spojených se správou domu a pozemku a s dalšími částmi domu.

Shromáždění, výbor a kontrolní komise jsou orgány společenství vlastníků XY. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let. Členové voleného orgánu mohou být voleni opětovně. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří

všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li však vlastníkem SVJ, nepřihlíží se na jeho hlasy. Statutárním orgánem a zároveň výkonným orgánem společenství je výbor, který má 5 členů. Skládá se z předsedy výboru, místopředsedy výboru a členů výboru. Navenek za výbor jedná předseda, v době nepřítomnosti ho zastupuje místopředseda. Dalším orgánem je kontrolní komise, která je kontrolním orgánem společenství. Je tříčlenná a je oprávněna kontrolovat činnost společenství vlastníků jednotek XY a také projednávat stížnosti členů na činnost společenství nebo orgánů.

Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Členy se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě. Vzniká dnem vzniku SV nebo dnem nabytí vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství vlastníků. Společenství vlastníků jednotek XY vede seznam členů společenství. V seznamu členů je u každého člena uvedeno jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu a zástupce v případě spoluvlastníci jednotky nebo jednotky ve společném jmění manželů, také je zde uvedena váha při hlasování na shromáždění. V příloze 1 je uveden seznam členů SVJ XY, z důvodu anonymity jsou členové uvedeny pouze pod číslem bytu, dále je uvedené číslo vchodu a spoluvlastnický podíl na společných částech.

Rozpočet společenství schvaluje shromáždění, sestavuje vždy na kalendářní rok, a to nejpozději do 20. prosince předcházejícího roku. Návrh rozpočtu předkládá shromáždění vlastníků výboru. Výdaje společenství vlastníků jednotek XY jsou náklady na správu domu a pozemku. Zprávu o výsledcích plnění rozpočtu spolu se zprávou o hospodaření společenství a návrhem o schválení účetní závěrky předkládá výbor ke schválení shromáždění.

Společné části tohoto společenství jsou nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně patří také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, balkony, sklepy, prádelny a další prostory určené ke společnému užívání. Shromáždění společenství vlastníků schvaluje domovní řád, který upravuje podrobnosti užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád je vyvěšen na nástěnce v domě.

6 Účetní specifika společenství vlastníků jednotek XY

Pro zajištění správy domu a pozemku společenství vlastníků jednotek XY uzavřelo smlouvu se správcem, kterým je právnická osoba. Zajišťuje provozní, technické a správní činnosti. Správce také zajišťuje prostřednictvím externí firmy vedení účetnictví. Aby společenství fungovalo správně, je velmi důležitá komunikace mezi správcem domu a účetní firmou, která zpracovává účetnictví. Obě tyto firmy si během roku vzájemně předávají potřebné doklady a informace o hospodaření společenství vlastníků jednotek XY. Jedenkrát měsíčně správce domu předává účetní firmě účetní doklady za uplynulé období, které následně účetní firma zaúčtuje. Současně správce domu eviduje ve svém programu přijaté platby od vlastníků.

V souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, společenství vlastníků jednotek XY vede podvojně účetnictví. Společenství XY se dále řídí Českými účetními standardy č. 401 až 414, které účtují podle vyhlášky č. 504/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Tyto České účetní standardy jsou pro účetní jednotky, u kterých není hlavní činnost předmětem podnikání. SVJ je velmi specifické, protože účtuje jako nezisková neboli nevýdělečná organizace.

Hlavním rozdílem od účtování podnikatelů je, že musí účtovat podle upravené směrné účtové osnovy pro nevýdělečné organizace. Jak je zřejmé z přílohy 2 tato účtová osnova oproti účtové osnově pro podnikatele neobsahuje účty účtové třídy 4 a 7, ale naopak definuje účtovou třídu 9 a její příslušné účtové skupiny.

6.1 Účetní specifika

6.1.1 Náklady společenství vlastníků XY

Při činnosti společenství vlastníků jednotek XY vznikají náklady spojené se správou domu a pozemku, které jsou hrazeny z příspěvků (záloh) od vlastníků jednotek, kteří jsou povinni tuto zálohu hradit. V průběhu účetního období jsou na základě přijatých faktur, popř. jiných dokladů, zaúčtovány všechny vzniklé náklady. O nákladech účetní jednotka účtuje rozvahově, prostřednictvím účtu 315 – Ostatní pohledávky na stranu MD. Účet 315 je analyticky rozčleněný podle druhu nákladu. Správce domu pro své členy zajišťuje následující služby, které jsou viditelné v tabulce číslo 2 spolu s číslem účtu analytické evidence. Proti účtu 315 je na straně Dal zaúčtován účet 321 – Závazky z obchodních vztahů.

Tabulka 2: Služby poskytující SVJ XY pro své členy

Služba	Číslo účtu
Teplo	315.201
Teplá užitková voda (dále jen „TUV“)	315.202
Vodné a stočné	315.203
Elektřina společných částí	315.204
Správa domu	315.206
Pojištění nemovitosti	315.210
Výtah	315.212
Úklid společných prostor	315.213
Opravy a revize	315.222
Ostatní náklady	315.223
Bankovní poplatky, úroky	315.229
Haléřové vyrovnání	315.250

Zdroj: Účetnictví společenství vlastníků jednotek XY, vlastní tvorba

Z tabulky číslo 2 jsou patrné služby, které společenství poskytuje pro své členy. Je viditelné, že společenství poskytuje pouze elektrickou energii společných částí. To znamená, že si každý vlastník zajišťuje dodávku elektřiny pro svou jednotku sám. Každý vlastník jednotky si může vybrat jinou energetickou společnost pro dodávku elektřiny. Vlastníci platí výši záloh podle svého uvážení a dle jejich předpokládané spotřeby. Energetické společnosti vyúčtovávají spotřebu elektřiny každé bytové jednotce zvlášť podle jejich spotřeby.

Společenství vlastníků XY hradí přijaté faktury z bankovního účtu, který má zřízený u své banky. Bankovní instituce, která vede bankovní účet společenství vlastníků XY je Československá obchodní banka, a.s. (dále jen „ČSOB“). Úhrada faktury přijaté (dále jen „FAP“) je následně zaúčtována na stranu MD účet 321 a na stranu Dal účtu 221.010 – Bankovní účet. Účet 221 je analyticky členěný, protože společenství má ještě založený spořicí účet, který také eviduje na účtu 221, ale má jinou analytickou evidenci. Úhrada faktury přijaté je patrná v tabulce 3.

V případě spotřeby energií jako je spotřeba elektřiny, teplé vody, vodné a stočné nebo spotřeba tepla společnosti poskytující tyto služby vyžadují předem placené zálohy. Na základě dokladu od dodavatele, který poskytuje příslušnou službu, se zálohy zaúčtují na účet 314 – Poskytnuté provozní zálohy. Účet 314 je analytický, rozdělený podle druhu služby, pro přehlednost o jakou zálohu se jedná, má účet totožnou analytiku, jako účet 315, na který se účtuje spotřeba energie. Tzn. záloha na elektřinu má příslušný účet

314.204 a spotřeba elektřiny je zaúčtována na příslušný účet 315.204. Společenství platí zálohy měsíčně nebo čtvrtletně podle domluvy s dodavatelem.

Za předem stanovené období dodavatel vyúčtuje skutečnou spotřebu energie a vystaví řádnou fakturu, kde je cena za skutečně spotřebovanou energii snížena o zaplacené zálohy. Z vyúčtování je viditelné, zda má společenství vlastníků přeplatek či nedoplatek. Pokud společenství zaplatilo více na zálohách, než byla skutečná spotřeba, z výsledného vyúčtování vyjde přeplatek, který následně dodavatel dané služby vrátí na bankovní účet společenství. V případě nedoplatku společenství musí doplatit výši nedoplatku na bankovní účet dodavatele, který poskytuje danou službu. V tabulce 3 je patrné účtování záloh na základě daňových dokladů a následná faktura s vyúčtováním spotřebované energie.

Tabulka 1: Účtování spotřebované služby a následná úhrada

Doklad – text	Cena v Kč	MD	Dal
FAP – záloha na elektřinu 1. čtvrtletí	5 000	314.204	321
FAP – záloha na elektřinu 2. čtvrtletí	5 000	314.204	321
FAP – záloha na elektřinu 3. čtvrtletí	5 000	314.204	321
FAP – záloha na elektřinu 4. čtvrtletí	5 000	314.204	321
FAP – vyúčtování elektřiny za 4 čtvrtletí			
– Spotřeba celkem	24 500	315.204	321
– Zálohy celkem	20 000	321	314.204
– Zbývá uhradit	4 500	-	
VBÚ – úhrada nedoplatku	4 500	321	221.010

Zdroj: Účetnictví společenství vlastníků jednotek XY, vlastní tvorba

Někteří dodavatelé energií vystavují fakturu s vyúčtováním spotřebované energie po účetním období, ve kterém ke spotřebě došlo. Bývá to většinou spotřeba tepla nebo spotřeba TUV. Tyto energie se většinou vyúčtovávají za každý měsíc spotřeby. Dodavatel tedy vystaví v lednu 2021 fakturu na spotřebované teplo či TUV za prosinec 2020. Pokud by společenství zaúčtovalo tuto fakturu do nákladu roku 2021, potom by společenství nespĺňovalo podmínku věcné a časové souvislosti dle zákona o účetnictví. Z tohoto důvodu musí SVJ vytvářet dohadné účty, aby o nákladech bylo účtováno ve správném časovém období. Na konci účetního období tj. 31. 12. 2020 správce domu vytvořil hodnotu dohadných účtů na základě odečtů měřidel spotřebované energie, poté spotřebu vynásobí aktuálními cenami. Hodnota dohadných účtů se může odhadnout také z minulých let. Následně se pomocí interního dokladu (dále jen „ID“) hodnota dohadu zaúčtuje na stranu Dal příslušného účtu 389 – Dohadné účty pasivní, který je analyticky členěný podle druhu energie. V následující tabulce 4 je zřejmé účtování dohadných účtů vybraných energií k 31. 12. 2020.

Tabulka 4: Dohadné účty k 31. 12. 2020

Dohadná položka	Částka v Kč	MD	Dal
ID – dohad elektřina	41 391,49	315.204	389.204
ID – dohad teplo	97 200,70	315.201	389.201

Zdroj: Účetnictví společenství vlastníků jednotek XY, vlastní tvorba

Dohadné účty je nutno také použít, jestliže je období vyúčtované služby na přelomu účetního období. Dodavatel vytavil fakturu 1. 2. 2021 na spotřebu teplé užitkové vody za období od 1. 12. 2020 do 31. 1. 2021. Aby náklad věcně a časově souvisel se správným účetním obdobím, musí společenství vlastníků vyúčtovanou částku za TUV rozpočítat na hodnotu za prosinec 2020 a za leden 2021. Jak je viditelné z tabulky 5, část hodnoty vyúčtování (tj. za prosinec 2020) tvoří dohadný účet k 31. 12. 2020 a druhá část se zaúčtuje do nákladů.

Tabulka 5: Účtování faktury za vyúčtování za prosinec 2020 až leden 2021

Datum	Doklad – text	Částka v Kč	MD	Dal
31. 12. 2020	ID – dohad TUV 2020	22 000	315.202	389.202
1. 2. 2021	FAP – vyúčtování TUV za období prosinec 2020 až leden 2021			
	– TUV za prosinec 2020	22 000	389.202	321
	– TUV za leden 2021	20 000	315.202	
	– Spotřeba celkem	42 000	-	

Zdroj: Účetnictví společenství vlastníků jednotek XY, vlastní tvorba

Na konci účetního období správce domu zpracuje tabulku s celkovými náklady za celé účetní období, které jsou rozčleněné na jednotlivé druhy nákladů, které společenství poskytuje pro své členy. Následně jsou celkové náklady rozúčtované mezi jednotlivé vlastníky podle jejich spotřeby.

6.1.2 Příspěvek na správu domu a pozemku

Společenství vlastníků má právo požadovat po jednotlivých vlastnících jednotek placení měsíčních záloh (tj. příspěvek na správu domu a pozemku), které slouží na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním jednotek. Přijaté zálohy od vlastníků se rozdělují na dvě části, a to na zálohu na nájem a zálohu do fondu oprav. Odborná veřejnost fond oprav nazývá jako dlouhodobou zálohu na opravy společných částí domu. Fond oprav je vlastní jmění vlastníků, které představuje kapitál společnosti, tudíž se chová jako pasivní účet.

Správce domu nastaví každému vlastníkovi zálohu na nájem podle předpokládané spotřeby energií. Do této zálohy se také rozpočítají pravidelné platby, kterými jsou například pravidelné servisní prohlídky výtahu, úklid společných prostor, správa domu,

pojištění nemovitosti aj. Druhá část platby do fondu oprav je nastavena podle podlahové plochy každé bytové jednotky. Fond oprav především snižují úhrady oprav na společných částí domu, odměny za činnost výboru, úhrady jistiny bankovního úvěru nebo přidělení klíčů od hlavního vchodu.

Zálohy představují pro společenství výnos, který by z účetního hlediska měl být zaúčtován přímo do výnosů účtové třídy 6. V praxi se tento způsob nepoužívá, používá se způsob zálohový, ve kterém se záloha na nájem účtuje na stranu Dal účtu 324 – Přijaté zálohy. Tento účet je analyticky členěn dle jednotlivých vlastníků, tzn. každý vlastník jednotky má své analytické číslo. Pokud by společenství nerozdělovalo účet analyticky, nebylo by možné provést správné vyúčtování záloh. Záloha do fondu oprav je zaúčtována na stranu Dal účtu 955.209 – Fond oprav, tím se zvyšuje hodnota tohoto účtu. Proti účtu 324 a 955.209 na straně MD stojí účet 311 – Pohledávky za vlastníky, který představuje zvýšení pohledávky vůči vlastníkům. I tento účet je analyticky členěný dle vlastníka jednotky. Jak je viditelné z tabulky 6, pohledávky vůči vlastníkům jsou zaúčtovány na celý kalendářní rok podle předpisu záloh, který sestaví správce domu.

Tabulka 6: Předpis záloh na rok 2020

Doklad	Datum vystavení	Splatnost	Částka v Kč
2020480101	31. 1. 2020	15. 2. 2020	3 512
2020480102	29. 2. 2020	15. 3. 2020	3 512
2020480103	31. 3. 2020	15. 4. 2020	3 512
2020480104	30. 4. 2020	15. 5. 2020	3 512
2020480105	31. 5. 2020	15. 6. 2020	3 512
2020480106	30. 6. 2020	15. 7. 2020	3 512
2020480107	31. 7. 2020	15. 8. 2020	3 512
2020480108	31. 8. 2020	15. 9. 2020	3 512
2020480109	30. 9. 2020	15. 10. 2020	3 512
2020480110	31. 10. 2020	15. 11. 2020	3 512
2020480111	30. 11. 2020	15. 12. 2020	3 512
2020480112	31. 12. 2020	15. 1. 2021	3 512

Zdroj: Účetnictví společenství vlastníků jednotek XY, vlastní tvorba

Pohledávka za vlastníky je evidována podle jména vlastníka. Z důvodu přání o anonymitě budu v praktické části uvádět pouze čísla dokladů. Jak je patrné z tabulky 6, společenství eviduje pohledávky podle čísla, které představuje rok (2020), číslo vchodu (48), číslo bytu (01) a měsíc (01 – 12). Společenství XY má tři vchody (v příloze 1 je zřetelný přesný počet bytů podle čísla vchodu) tudíž se číslo dokladu mění podle čísla vchodu, to stejné platí i u čísla bytu. Číslo dokladu, které přísluší předepsané záloze, slouží zároveň

jako variabilní symbol. Při následném zaúčtování bankovního výpisu (dále jen „VBÚ“) dochází k bezproblémovému spárování plateb k jednotlivým vlastníkům.

Z tabulky číslo 6 je patrné, že vlastník bytu, který vlastní byt ve vchodu 48 a byt číslo 1, má předepsané měsíční zálohy ve výši 3 512 Kč. Správce domu tomuto vlastníkovu bytu nastavil zálohu na nájem ve výši 1 686 Kč a zálohu na fond oprav ve výši 1 826 Kč. V případě potřeby je možné v průběhu roku zvýšit či snížit hodnotu předepsaných záloh. Zaúčtování takto rozložené záloze je patrné v tabulce 7.

Tabulka 7: Zaúčtování měsíční zálohy

Položka	Částka v Kč	MD	Dal
Záloha na nájem	1 686	311.001	324.001
Záloha na fond oprav	1 826	311.001	955.209

Zdroj: Účetnictví společenství vlastníků jednotek XY, vlastní tvorba

V průběhu účetního období správce kontroluje platby od vlastníků, v případě, že zjistí nějaké nedoplatky, upozorní vlastníky o výši dlužné částky a požádá o dodatečnou úhradu. Pro evidenci vlastníků správce domu používá svůj program, ve kterém eviduje jednotlivé vlastníky a jejich zálohy na nájem a zálohy do fondu oprav. Vždy po skončení kalendářního roku předá tuto evidenci účetní společnosti, která vede účetnictví tomuto společenství vlastníků jednotek. Evidence zaznamenává přehled předepsaných záloh a jejich uhrazení. Pomocí tohoto přehledu se odhalí nesoulad s účetním a skutečným stavem předepsaných a zaplacených záloh. Většinou se jedná o nesoulad ve změně předpisu záloh v průběhu roku, o které správce neinformoval účetní firmu nebo špatnému zaúčtování na analytický účet vlastníka.

Jestliže vlastník bytové jednotky uhradí jinou výši předepsané zálohy, projeví se tato špatná úhrada v evidenci předepsaných a zaplacených záloh. O výši špatně uhrazené zálohy je navýšené či snížené konečné vyúčtování záloh. Účetní firma eviduje přeplatky či nedoplatky záloh na účtu 358 – Pohledávky k účastníkům sdružení. Důvodem nesprávné úhrady může být změna předpisu záloh v průběhu roku a vlastník si nezměnil výši trvalého příkazu. Prodlení platby či jiná výše úhrady není nijak zpoplatněno.

Přehled předpisů a jejich uhrazení poskytuje informace o celkové výši předepsaných záloh na nájem a záloh do fondu oprav za celý kalendářní rok. V přehledu je patrná celková suma skutečně zaplacených záloh a výsledný přeplatek či nedoplatek. Přehled obsahuje také hodnotu vyúčtování za minulé účetní období, tj. za rok 2019. Pokud předepsané zálohy převyšují skutečně zaplacené zálohy jedná se o nedoplatek, naopak jestliže skutečně zaplacené zálohy převyšují předepsané zálohy jedná se o přeplatek. Jak je patrné

z tabulky číslo 8, přeplatky či nedoplatky jsou následně předepsány vlastníkům, které jsou zaúčtovány na stranu MD účtu 311 – Pohledávky za vlastníky proti účtu 358 – Pohledávky k účastníkům sdružení. Oba tyto účty jsou analyticky členěny podle jednotlivých vlastníků. O tento přeplatek či nedoplatek je snižené/zvýšené konečné vyúčtování konkrétního vlastníka.

Tabulka 8: Vypořádání přeplatků či nedoplatků za rok 2020

Číslo vlastníka bytové jednotky	Částka v Kč	MD	Dal	Přeplatek/nedoplatek
84802002	775	311.020	358.020	nedoplatek
84900701	-1 250	311.023	358.023	přeplatek
84901502	-2 503	311.036	358.036	přeplatek
85000102	4 333	311.065	358.065	nedoplatek
85001901	1 380	311.045	358.045	nedoplatek

Zdroj: Účetnictví společenství vlastníků jednotek XY, vlastní tvorba

Společenství má povinnost všem vlastníkům jednotek vyúčtovat jejich zálohy a spotřebu jednotlivých nákladů za zúčtovací období. Vyúčtování je doručeno jednotlivým vlastníkům nejdéle do 5. měsíce od skončení zúčtovacího období. Společenství vlastníků jednotek musí ve vyúčtování uvést skutečnou výši spotřebovaných nákladů, členěných podle poskytovaných služeb. Ve vyúčtování je dále uvedená celková výše přijatých záloh na nájem. Z vyúčtování je patrný konečný přeplatek či nedoplatek. Přeplatky jsou vráceny zpět na bankovní účet daným vlastníkům. Vlastníci, kteří mají ve vyúčtování z roku 2019 nedoplatek, musí výši nedoplatku uhradit nejpozději do 31. 7. 2020 na bankovní účet společenství.

6.1.3 Příjmy vlastníků jednotek – pronájem společných prostor

Příjmy, plynoucí z nakládání se společnými částmi domu, nepředstavují příjem pro SVJ XY, ale příjem pro jednotlivé vlastníky jednotek, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků. Příjem se rozděluje mezi vlastníky na základě spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Společnost poskytující internet využívá střechu bytového domu pro umístění internetového vysílače. Vlastníci jednotek se rozhodli, že tento příjem nebudou rozdělovat mezi jednotlivé vlastníky, ale budou o tento příjem navyšovat fond oprav. S tímto rozhodnutím musel souhlasit nejvyšší orgán SVJ.

Internetová společnost každý měsíc hradí na bankovní účet společenství vlastníků XY platbu ve výši 500,- Kč za pronájem společných částí domu, tato platba je zaúčtována na stranu Dal účtu 955.209 – Fond oprav proti účtu 221.010 – Bankovní účet.

Příjem z pronájmu společných prostor je nutno uvést v daňovém přiznání a příjem zdanit. Ačkoliv se vlastníci rozhodli navyšovat fond oprav o tento příjem, i přesto mají povinnost zdanit jejich část příjmu, která je rozpočítaná podle spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Na konci účetního období vlastníci obdrží od společenství rozpis příjmů jednotlivých vlastníků, které musí zahrnout do svého daňového přiznání. Příjem je daněn sazbou daně z příjmu fyzických osob ve výši 15 %. I když každý vlastník dostane rozpis příjmů, které přísluší danému vlastníkovi, žádný z vlastníků tento příjem nepřiznává. Dle zákona o dani z příjmu fyzických osob je tento postup nesprávný.

6.1.4 Další příjmy vlastníků jednotek

Mezi další příjmy, které náleží vlastníků jednotek, patří **bankovní úroky**, které plynou ze založeného bankovního účtu. Bankovní úroky jsou připisovány každý měsíc, jejich hodnota je každý měsíc odlišná a pohybuje se v řádech desítek korun. V průběhu účetního období společenství úroky účtuje na stranu Dal účtu 315.229 - Bankovní poplatky, úroky proti účtu 221.010 – Bankovní účet. Připsané úroky jsou automaticky zdaněné daní z příjmu právnických osob, která je ve výši 19 %. Tudíž jsou připsány již zdaněné úroky. Proto tento příjem nepodléhá zdanění a neuvádí se v daňovém přiznání.

Výdaje za vedení účtu (tj. bankovní poplatky) jsou také evidovány na účtu 315.229 z důvodu, že bankovní úroky nepodléhají zdanění, účetní firma nerozlišuje bankovní poplatky jiným analytickým účtem. Vlastníci tohoto společenství se rozhodli, že celková hodnota zaplacených bankovních poplatků bude snižena o kladně připsané úroky a následně rozúčtována mezi jednotlivé vlastníky ve vyúčtování.

6.1.5 Odměny orgánům společenství

Společenství vlastníků jednotek XY vyplácí členům výboru odměnu, o jejíž výši rozhoduje shromáždění dle stanov společenství XY. Vlastníci jednotek musí souhlasit s vyplácením odměn, které se vyplácí na základě sepsané dohody o provedení práce. Odměny mohou být vypláceny i ostatním vlastníků jednotek nebo i třetím osobám za práci spojenou s úklidem a údržbou společných částí domu (např. úklid společných prostor, sekání trávy okolo domu, atd.). Hrubá mzda snižuje hodnotu fondu oprav, do kterého přispívají vlastníci jednotek a následně z těchto příspěvků je hrazená čistá mzda a odvod srážkové daně. Hrubá mzda je zaúčtována na stranu MD účtu 955.209 – Fond oprav proti účtu 331 – Zaměstnanci, který představuje závazek vůči zaměstnancům. Vlastníkovi/členovi, který nepodepíše prohlášení k dani z příjmu, je z odměny odvedena srážková daň ve výši

15 %. Odvod srážkové daně je následně zaúčtováno jako snížení účtu 331 – Zaměstnanci na stranu MD proti účtu 342 – Ostatní přímé daně. V tabulce 9 je zřejmé účtování a následné vyplacení odměny z bankovního účtu společenství XY.

Společenství vlastníků XY každému členovi výboru za vykonanou práci vyplácí čistou mzdu ve výši 500,- Kč ze které je odvedena srážková daň ve výši 88,- Kč.

Tabulka 9: Zaúčtování a výplata odměny

Doklad – text	Částka v Kč	MD	Dal
ID – hrubá mzda za práci ve výboru SVJ	588	955.209	331
ID – srážková daň 15 %	88	331	342
VBÚ – výplata čisté mzdy	500	331	221.010
VBÚ – odvod srážkové daně	88	342	221.010

Zdroj: Účetnictví společenství vlastníků jednotek XY, vlastní tvorba

6.1.6 Majetek společenství vlastníků jednotek XY

Společenství vlastníků XY jako takové neeviduje žádný druh dlouhodobého hmotného či nehmotného ani žádný drobný majetek pro účely správy domu a pozemku. Nebytový prostor je ve spoluvlastnictví vlastníků, nikoli ve vlastnictví společenství. Společenství neeviduje žádný majetek, protože na správu domu má sepsanou smlouvu s právnickou osobou, která se stará o dům a pozemek. Zajišťuje především údržbářské práce na domu a pozemku, ale také kancelářské činnosti. Pokud je to v silách správce tyto činnosti vykoná sám nebo opravu/údržbu zajistí najmutím drobného podnikatele či firmy. Správce domu zajišťuje také vedení účetnictví externí firmou. Proto není potřeba, aby společenství vlastnilo majetek určený k těmto činnostem jako je například nářadí, stroje na údržbu společných částí domu a pozemku, software pro vedení účetnictví, kancelářské potřeby, počítač, aj.

Jestliže byly provedené opravy či výměna nějakého druhu majetku v bytové jednotce nebo společných částí domu, které byly zaplacené společenstvím, ale za vzniklou závadu může vlastník, pak je cena za opravu či výměnu přefakturovaná danému vlastníkovvi.

Hlavním zdrojem financování dlouhodobého majetku společenství je bankovní úvěr od bankovní instituce. Na pořízení majetku se podílí také jednotliví vlastníci, kteří svými zálohami přispívají do fondu oprav, ze kterého jsou následně hrazeny splátky úvěru.

Jak již v kapitole 5 charakteristika vybraného SVJ bylo řečeno, společenství vlastníků jednotek XY vzniklo převodem z bytového družstva XY, které doposud nezaniklo. Bytové družstvo XY mělo ve vlastnictví bytový dům a pozemek. Součástí bytového domu je modernizace výtahu a sušáky na prádlo pod okny. Jak je patrné z tabulky 10, aktuální

hodnota budovy je 11 009 082,- Kč včetně modernizace výtahu a sušáků na prádlo, pozemek má hodnotu 119 705,- Kč. Ačkoliv bytové družstvo stále existuje, ale je v likvidaci, což znamená, že už nevlastní žádný majetek, proto po převodu BD XY na SVJ XY byl veškerý majetek převeden do spoluvlastnictví všech vlastníků.

Tabulka 10: Hodnota majetku bytového družstva XY

Text	Částka v Kč
Budova	8 325 282
Sušáky na prádlo pod okna	81 270
Modernizace výtahu	2 602 530
Celková hodnota budovy včetně modernizace výtahu a sušáků	11 009 082
Pozemek	119 705

Zdroj: Účetnictví bytového družstva XY, vlastní tvorba

Společenství vlastníků jednotek nemá stanovenou výši pořizovací ceny pro drobný majetek. Proto veškeré výměny, technické zhodnocení popřípadě opravy jsou účtovány do fondu oprav.

6.1.7 Fond oprav

Odborná veřejnost fond oprav nazývá jako dlouhodobé zálohy na opravy a investice, tento název se v praxi příliš nepoužívá. Fond oprav představuje vlastní jmění vlastníků jednotek, které představuje kapitál společenství, tudíž se chová jako pasivní účet. Společenství zachycuje přírůstky a úbytky z fondu oprav na syntetickém účtu 955.209 – Fond oprav, na kterém jsou přírůstky účtovány na stranu Dal, naopak úbytky na stranu MD. Společenství vlastníků jednotek XY nerozlišuje dlouhodobé a krátkodobé zálohy do fondu oprav, proto je hodnota účtu tak vysoká. Výše příspěvku každého vlastníka do fondu oprav je stanovená podle podlahové plochy každé bytové jednotky.

Fond oprav je pro společenství vlastníků XY důležitý finanční zdroj, ze kterého se hradí zejména položky, které nejsou finančně náročné. Jsou to především drobné opravy, poplatky aj. Na velké opravy či modernizace, které jsou finančně náročné a nemá na ně společenství potřebnou výši finančních prostředků, zažádá bankovní instituci o poskytnutí úvěru. Měsíční splátky úvěru včetně úroků jsou následně spláceny z fondu oprav.

Na základě domluvy se společenství rozhodlo z fondu oprav hradit poštovné, opravy a pravidelné servisní prohlídky výtahu, výměnu zámků, vložek do dveří, výměnu klíčů, popřípadě přidělení klíče, drobné opravy na společných částech domu a poplatky za vedení SIPA. Dále se z fondu oprav hradí splátky úvěru, které tvoří jistinu, a úroky z úvěru.

Příjmy, které se na tento účet účtují, jsou pouze příspěvky od vlastníků bytových jednotek a příjem z pronájmu střechy.

Počáteční stav fondu oprav k 1. 1. 2020 byl 979 089,93 Kč a konečný stav k 31. 12. 2020 byl 1 280 377,13 Kč. V průběhu roku proběhly výše zmíněné úhrady, které se z tohoto účtu hradí, vybrané úhrady a jejich zaúčtování jsou viditelné v tabulce 11.

Tabulka 11: Vybrané případy čerpání a navýšení fondu oprav

Doklad – text	Částka v Kč	MD	Dal
VBÚ – pronájem střechy	500,00	221.010	955.209
FAP – revize výtahu	1 135,00	955.209	321
VBÚ – poplatek SIPO	299,20	955.209	221.010
VBÚ – úroky z úvěru	2 795,89	955.209	221.010
ID – hrubé mzdy	2 233,00	955.209	331
FAP – zajištění závady a výměna zámku	1 255,00	955.209	321
FAP – zámkový servis	5 524,00	955.209	321
VBÚ – záloha FO - vlastník bytu č. 1 vchod	1 826,00	311.001	955.209

Zdroj: Účetnictví společenství vlastníků jednotek XY, vlastní tvorba

6.1.8 Bankovní účty

Běžný bankovní účet

Po vzniku a následném zapsání vzniklého společenství vlastníků jednotek XY do obchodního rejstříku může být zřízen bankovní účet. Při zakládání bankovního účtu společenství musí svou existenci doložit výpisem z obchodního rejstříku. Společenství si pro vedení bankovního účtu vybralo bankovní instituci ČSOB. Transakce na běžném účtu jsou evidované na analytickém účtu 221.010 – Bankovní účet. Veškeré úhrady probíhají bezhotovostně, proto je bankovní účet pro společenství velmi důležitý.

Jednou z hlavních příchozích úhrad jsou zaplacené zálohy od vlastníků jednotek. Další příchozí úhrada evidovaná na účtu je platba za pronájem střechy. Mezi hlavní odchozí úhrady lze zařadit úhrady faktur přijatých, které jsou vystavené od dodavatelů poskytujících služby či dodávky energií. Dále společenství z bankovního účtu hradí mzdy, odvody srážkové daně z vyplacených mezd a také přeplatky, které po vyúčtování záloh vzniknou daným vlastníkům. Výhodou bankovního účtu je, že lze nastavit trvalé příkazy na platby, které se opakují ve stejné výši. Trvalý příkaz se většinou používá při úhradě mezd, záloh na energie, aj.

Za vedení účtu a zasílání výpisů z účtu v papírové podobě si ČSOB účtuje měsíčně poplatek v hodnotě 130,- Kč, dále jsou také zpoplatněny příchozí a odchozí úhrady. Za každou příchozí úhradu je poplatek ve výši 6,- Kč a za odchozí úhradu 3,- Kč. Banka také

připisuje na bankovní účet kladné úroky, které jsou každý měsíc jiné. Připsané úroky mají velmi nízkou hodnotu (tj. v řádech desítek korun), jsou automaticky zdaněné daní z příjmu právnických osob ve výši 19 %, na účet je tedy zaslaná již zdaněná částka.

Bankovní poplatky, které jsou snižené o připsané úroky, jsou následně rozúčtované v konečném vyúčtování záloh mezi jednotlivé vlastníky.

Výpis účtu slouží ke snadnému zaúčtování příchozích úhrad za nájem, díky tomu že se předpis eviduje pod číslem dokladu, které slouží jako variabilní symbol, pak je snadné spárovat danou platbu se správným předpisem.

Společenství má uzavřenou smlouvu s Českou poštou, s.p. o poskytování SIPA. Díky SIPU na bankovní účet společenství XY přijde každý měsíc jednotná platba, která sdružuje 32 plateb za nájem dohromady. Ke každé příchozí úhradě v rámci SIPA je společenství zaslán podrobný přehled všech uhrazených záloh, aby bylo zřejmé, v jaké výši a od koho jsou zaplacené zálohy. Přehled obsahuje také variabilní čísla, díky nimž je snadné platby spárovat.

SIPO – Soustředěné inkaso plateb obyvatelstva

Službu SIPO poskytuje Česká pošta, s.p., která spočívá v inkasování plateb od fyzických osob ve prospěch právnických osob, které s Českou poštou uzavřely SIPO. SIPO umožní sdružit všechny pravidelně se opakující platby do jedné platby. Mezi opakující se platby patří například nájemné, zálohy na elektřinu, vodu, aj. Každý měsíc je vystaven podrobný přehled všech uhrazených plateb v rámci SIPA. Každá úhrada v rámci SIPA je zpoplatněna, poplatek za jednu úhradu činí 3,10 Kč. Za vedení SIPA za 200 Kč.

Spořicí účet pro podnikatele

Společenství vlastníků jednotek XY si zřídilo spořicí účet u ČSOB, na kterém se každý měsíc připisují úroky z celkové částky, která je na spořicím účtu. Frekvence připisování úroků je měsíční a výše úrokové sazby je 0,02 % p. a. Připsané úroky jsou automaticky zdaněné daní z příjmu právnických osob, která je ve výši 19 %, tudíž jsou připsány již zdaněné úroky. Společenství tento účet používá pouze pro účely zhodnocení svých úspor. V případě potřeby si převede určitou část peněz na svůj běžný účet.

Společenství spořicí účet eviduje na analytickém účtu 221.001 – Spořicí účet. Připsané úroky jsou zaúčtovány na stranu Dal účtu 315.229 – Bankovní poplatky a úroky. I tyto úroky se promítnou v konečném vyúčtování záloh. Za rok 2020 připsané úroky činily celkem 114,18 Kč.

Úvěrový účet

Před několika lety společenství požádalo Československou obchodní banku o poskytnutí úvěru na modernizaci výtahu. S uzavřením smlouvy o úvěru museli souhlasit všichni členové společenství. Úvěr byl schválen a tím vznikla vlastníkům jednotek povinnost platit vyšší zálohy do fondu oprav. Měsíční splátky úvěru (tj. jistina) včetně úroků snižují právě fond oprav, do kterého přispívají vlastníci. Za úvěr vlastníci ručí společným majetkem.

Poskytnuté peněžní prostředky nejsou zaslány na účet společenství vlastníků jednotek XY, ale je jimi rovnou uhrazena faktura od dodavatele, který realizuje modernizaci výtahu, přičemž vznikne společenství dluh vůči úvěrové společnosti, který je zaúčtovaný na účet 461 – Bankovní úvěry. Celková hodnota úvěru byla předepsaná na stranu MD účtu 378 – Jiné pohledávky, který představuje pohledávku vůči vlastníkům, proti účtu 955.209 – Fond oprav. Podle měsíčních výpisů z úvěrového účtu je zaúčtována splátka úvěru včetně úroků a poplatků za vedení úvěru, která je hrazena z běžného účtu společenství. Splátka jistiny snižuje dluh vůči úvěrové společnosti (tj. strana MD účtu 461), úroky z úvěru snižují hodnotu fondu oprav (tj. strana MD účtu 955.209) a poplatky z úvěrového účtu se účtují na účet 315.229. Následně se na základě interního dokladu zaúčtuje předpis splátky jistiny do fondu oprav, aby po splacení úvěru byl účet 461, 378 nulový a účet 955.209 – Fond oprav zobrazoval reálnou výši fondu. Z tabulky číslo 12 je patrný přehledný postup zaúčtování úvěru.

Tabulka 12: Postup účtování při poskytnutí úvěru

Doklad – text	Částka v Kč	MD	Dal
FAP – modernizace výtahu	2 062 800	955.209	321
ID – poskytnutí bankovního úvěru	2 062 800	321	461
ID – předpis poskytnutého úvěru	2 062 800	378.100	955.209
VBÚ – měsíční splátka jistiny	28 650	461	221.010
VBÚ – úroky z úvěru	5 460	955.209	221.010
VBÚ – poplatky za vedení úvěru	300	315.229	221.010
ID – předpis úvěru do fondu oprav	28 650	955.209	378.100

Zdroj: Účetnictví společenství vlastníků jednotek XY, vlastní tvorba

Dle odborné literatury a doporučené účtové osnovy pro nevýdělečné organizace doporučují zachytit poskytnutý úvěr na účet 951 – Dlouhodobé úvěry. Účtová osnova pro nevýdělečné organizace neobsahuje účtovou třídu 4, tudíž by se neměl úvěr účtovat na účtu 461, na který ho účtuje účetní firma, která účtuje společenství vlastníků jednotek XY.

Družstevní konto

Jak již v kapitole 5 charakteristika vybraného SVJ bylo řečeno, společenství vlastníků jednotek XY vzniklo převodem z bytového družstva XY, které doposud nezaniklo. Bytové družstvo XY má stále aktivní družstevní konto, které vede Československá obchodní banka. Družstevní konto funguje stejně jako běžný účet, ale má drobné výhody oproti běžnému účtu. Na tomto účtu nejsou evidované žádné příchozí ani odchozí úhrady bytového družstva, pouze se platí vedení účtu a připisují se kladné úroky. Za vedení účtu si banka účtuje 150 Kč a připisované úroky jsou v řádech halířů.

Jak je patrné z tabulky 13, bankovní poplatky i připsané úroky bytové družstvo ve svém účetnictví účtuje na účet 379.100 – Jiné závazky. Tyto poplatky a kladné úroky jsou převedeny do účetnictví společenství vlastníků jednotek XY.

Tabulka 13: Účtování bankovních poplatků a úroků v BD

Doklad – text	Částka v Kč	MD	Dal
VBÚ - bankovní poplatky	150,00	379.100	221
VBÚ - kladné úroky	0,29	221	379.100

Zdroj: Účetnictví společenství vlastníků jednotek XY, vlastní tvorba

Z tabulky číslo 14 je zřejmé, že společenství pomocí interního dokladu o tyto poplatky navyšuje hodnotu účtu 315.229 – Bankovní poplatky, a naopak snižuje o připsané úroky. Po převodu bankovní poplatků a úroků musí být účet 379.100 nulový. I tyto poplatky a úroky jsou zohledněny v konečném vyúčtování záloh jednotlivých vlastníků SVJ.

Tabulka 14: Účtování bankovních poplatků a úroků v SVJ

Doklad – text	Částka v Kč	MD	Dal
ID - bankovní poplatky	150,00	315.229	379.100
ID - kladné úroky	0,29	379.100	315.229

Zdroj: Účetnictví společenství vlastníků jednotek XY, vlastní tvorba

Převod bankovních poplatků a úroků z bytového družstva do společenství XY by správně neměl probíhat. Dle zákona o účetnictví bytové družstvo a SVJ jsou odlišné účetní jednotky, proto by se jejich účetnictví nemělo spojovat. Bankovní poplatky a úroky, které vzniknou bytovému družstvu, by se měly zaúčtovat do fondu oprav bytového družstva. Kvůli tomu, že bytové družstvo už žádný fond oprav nemá, účetní firma po domluvě se správcem společenství XY bankovní poplatky účtuje takto. Pokud by bytové družstvo XY chtělo převést bankovní poplatky a kladné úroky vzniklé na družstevním kontu bytového družstva do společenství XY, dle správného postupu by bytové družstvo mohlo tyto poplatky a úroky přefakturovat (tj. vystavit fakturu vystavenou) společenství vlastníků XY.

6.1.9 Účetní postupy na konci účetního období

Konec účetního období je spojený se sestavením účetní závěrky, ale ještě před tím je zapotřebí zaúčtovat účetní případy, které jsou spojené s koncem účetního období. Správce domu spolu s účetní firmou provádí vzájemnou inventarizaci pokladny a bankovního účtu, kontrolují úhrady a výši zaplacených záloh na nájem a záloh do fondu oprav od vlastníků, vyúčtování a vypořádání záloh, dohadné položky a výši celkových nákladů. Také je nutné zkontrolovat, zda jsou zaplacené všechny přijaté faktury, pokud nejsou zaplacené, je nutné informovat správce domu o dodatečné úhradě. Veškeré podklady, které dodal správce domu, musí souhlasit s účetnictvím. Při jakékoliv nesrovnalosti v účetnictví je nutné kontaktovat správce domu, ale také pokud správce zjistí nějaké nesrovnalosti, musí informovat účetní firmu.

Nejprve se kontroluje skutečný a účetní stav v pokladně a na bankovních účtech. SVJ XY vyplácí a přijímá vše bezhotovostně, tzn. nemá žádné peněžní prostředky v pokladně. Následně se zkontroluje, zda jsou uhrazené všechny faktury vystavené a přijaté. Dále zda celková výše všech nákladů odpovídá vyfakturovaným nákladům od dodavatelů energií. Na konci celé kontroly se provádí vyúčtování záloh na nájem, ve kterém jsou rozúčtované celkové náklady mezi jednotlivé vlastníky podle jejich spotřeby.

Správce domu sestaví tabulku s celkovými náklady, které jsou rozdělené podle druhu. Následně tyto náklady předloží výboru, který je musí odsouhlasit. V tabulce číslo 15 jsou zřejmé veškeré náklady za rok 2020, které jsou rozúčtované ve vyúčtování mezi jednotlivé vlastníky. Náklady, které společenství zajišťuje pro své vlastníky, jsou rozúčtované mezi jednotlivé vlastníky následujícím způsobem:

- teplo a teplá užitková voda – dle vyhlášky č. 372/2001 Sb.,
- vodné a stočné – podle naměřených hodnot z měřidel u jednotlivých bytových jednotek,
- spotřeba elektřiny společných částí – podle spoluvlastnického podílu ,
- správa domu – rozpočítána na jeden byt,
- pojištění domu – podle spoluvlastnického podílu,
- náklady na výtah – podle průměrného počtu osob v bytě, přízemní byty se na těchto nákladech nepodílí,
- úklid společných prostor – rozpočítáno na jeden byt,
- opravy a revize – rozpočítáno na jeden byt,
- ostatní náklady, bankovní poplatky a úroky – rozpočítána na jeden byt,

Tabulka 15: Celkové náklady společenství vlastníků XY za rok 2020

Analytický účet	Název	Částka v Kč
315.201	Teplo	413 851,04
315.202	Teplá užitková voda	373 817,70
315.203	Vodné a stočné	166 342,00
315.204	Elektřina společných prostor	43 625,52
315.206	Správa domu	90 480,00
315.210	Pojištění nemovitosti	27 458,00
315.212	Výtah	44 868,00
315.213	Úklid společných prostor	69 794,89
315.222	Opravy a revize	0,00
315.223	Ostatní náklady	361,50
315.229	Bankovní poplatky, úroky	10 465,67
Celkem		1 241 064,32

Zdroj: Účetnictví společenství vlastníků jednotek XY, vlastní tvorba

Následně jsou tyto náklady předány účetní firmě, která zkontroluje tyto náklady s účetnictvím. Aby docházelo ke snadnější kontrole, v tabulce s náklady jsou navíc poznámky u jednotlivých nákladů, které poskytují podrobnější informace, například čísla faktur, ze kterých byly jednotlivé částky stanoveny.

Jak již v kapitole 6.1.2. Příspěvek na správu domu a pozemku bylo zmíněno, že správce domu eviduje jednotlivé platby od vlastníků. V evidenci je zřejmá celková výše předepsaných záloh na nájem a do fondu oprav a dále celková výše předepsaných záloh. Jestliže některý z vlastníků zaplatil jinou výši zálohy, má na konci účetního období přeplatek či nedoplatek. Tyto přeplatky či nedoplatky jsou předepsané daným vlastníkům v konečném vyúčtování záloh na nájem.

Jestliže výbor odsouhlasí výši celkových nákladů, správce domu vytvoří vyúčtování a doručí ho každému vlastníkovvi jednotky. SVJ má povinnost vyúčtovat všem vlastníkům jejich zálohy, a to nejdéle do konce pátého měsíce po konci účetního období. Pokud vlastník s vyúčtováním nesouhlasí, může se do 30-ti dnů od přijetí vyúčtování odvolat.

Z obrázku číslo 1 je patrné, že vlastníci, kteří bydlí v přízemí, nepodléhají rozúčtování nákladů na provoz výtahu. SVJ XY má v každém bytovém domě 4 byty v přízemí. Ostatní vlastníci mají ve vyúčtování rozpočtené náklady na provoz výtahu podle průměrného počtu osob v domácnosti. Vyúčtování obsahuje předepsané zálohy jednotlivých druhů nákladů a následně po rozúčtování celkovou výši jednotlivých nákladů, které přísluší danému vlastníkovvi. Ve výsledku vyúčtování jsou zohledněny přeplatky či nedoplatky, které vznikly, pokud vlastník zaplatil jinou část zálohy, než byla předepsaná.

Obrázek 1: Vyúčtování vlastníka bytu číslo 1 vchodu 48 z roku 2019

00-06-0848 -001-01-CB

Služba	Předepsané zálohy	Rozpočtené náklady	Výsledek vyúčtování
201 - Teplo	13428.00	6966.43	6461.57
202 - Teplá voda	5748.00	2947.71	2800.29
203 - SV + stočné	3516.00	1488.62	2027.38
204 - El.energie spol.	360.00	761.14	-401.14
206 - Správa domu	1560.00	1587.37	-27.37
210 - Pojištění nemovit.	780.00	562.95	217.05
212 - Výtah	288.00	0.00	288.00
213 - Úklid spol.prostor	1164.00	1066.95	97.05
222 - Opravy, revize	0.00	224.18	-224.18
223 - Ostatní nákl.	240.00	40.00	200.00
229 - Bank.poplatky, úrok	120.00	196.28	-76.28
Celkem	27204.00	15841.63	11362.37
Zůstatek na saldu	0.91	Výplata(+) / úhrada(-)	7851.00
Ostatní položky	0.00		

Zdroj: Účetnictví společenství vlastníků jednotek XY

Následně výsledky vyúčtování po jednotlivých subjektech (tj. jednotliví vlastníci) a složkách jsou zaslány účetní firmě, která je zaúčtuje. Jak je patrné z tabulky 16, účtuje se o rozpočtených nákladech, které jsou účtovány na příslušný analytický účet 315 strany Dal a dále jsou náklady sniženy o zaplacené zálohy, účtované s mínusem na stranu Dal účtu 324 analyticky rozdělený podle vlastníka. Pokud vlastníkově vznikl přeplatek/nedoplatek, je zaúčtován na analytický účet 358. Všechny tyto účty jsou zaúčtované proti analytickému účtu 311 podle daného vlastníka.

Tabulka 16: Zaúčtování výsledného vyúčtování vlastníka bytu z obrázku 1

Druh nákladu	Částka v Kč	MD	Dal
Teplo	6 966,43	311.001	315.201
Teplá užitková voda	2 947,71		315.202
Vodné a stočné	1 488,62		315.203
Elektrina společných prostor	761,14		315.204
Správa domu	1 587,37		315.206
Pojištění nemovitosti	562,95		315.210
Výtah	0,00		315.212
Úklid společných prostor	1 066,95		315.213
Opravy a revize	224,18		315.222
Ostatní náklady	40,00		315.223
Bankovní poplatky, úroky	196,28		315.229
Haléřové vyrovnání	0,37		315.250
Přeplatek/nedoplatek	3 511,00		358.001
Zaplacené zálohy	-27 204,00		324.001
Celkem k úhradě	-7 851,00		

Zdroj: Účetnictví společenství vlastníků jednotek XY, vlastní tvorba

Po provedené kontrole a zaúčtování vyúčtování záloh za rok 2019 všech vlastníků se následně provede účetní závěrka. Účetní závěrka obsahuje rozvahu, výkaz zisku a ztráty, popřípadě přílohy k rozvaze a výkazu zisku a ztráty, které doplňují informace obsažené v rozvaze. Společenství XY sestavuje pouze rozvahu, výkaz zisku a ztráty nesestavuje, protože neviduje nic na výsledkových účtech. Mezi výsledkové účty patří účty, které obsahuje účtová třída 5 – Náklady a 6 – Výnosy. Tudíž nevykazuje žádný výsledek hospodaření. Po sestavení účetní závěrky se provede uzavření účetních knih.

Společenství nemá povinnost zveřejňovat sestavenou rozvahu a výkaz zisku a ztráty za účetní období v rejstříku společenství vlastníků. Proto společenství vlastníků XY nezveřejňuje svou rozvahu v rejstříku společenství.

Pokud by společenství evidovalo náklady a výnosy na výsledkových účtech (tj. účtová třída 5 – Náklady a 6 – Výnosy), na konci účetního období musí společenství sestavit výkaz zisku a ztráty spolu s rozvahou. Výkaz zisku a ztráty ukazuje, jakého výsledku hospodaření společenství dosáhlo za sledované účetní období. Protože společenství vlastníků jednotek nebylo založeno za účelem dosažení zisku, lze předpokládat, že se náklady rovnají výnosům (tj. předepsané zálohy na úhradu nákladů). Na konci účetního období dochází ke zjištění celkových nákladů a výnosů. Po sestavení vyúčtování jsou následně zjištěny přeplatky či nedoplatky jednotlivých vlastníků, které jsou vráceny či doplaceny. Tudíž by neměl být žádný zůstatek na nákladových a výnosových účtech a tím vyjde výsledek hospodaření nulový, protože se náklady rovnají výnosům.

V případě dosažení výsledku hospodaření je základ daně zdaněn sazbou daně ve výši 19 %, která odpovídá sazbě daně pro právnické osoby. Zjištěný výsledek hospodaření za účetní období po zdanění může vykazovat zisk či ztrátu. Případný zisk by byl připsán do fondu oprav a naopak ztráta by byla uhrazena z fondu oprav.

7 Vyhodnocení a doporučení, diskuse

Společenství vlastníků jednotek XY je celkem velké, má 59 vlastníků a někdy je těžké zajistit, aby společenství hospodařilo správně a efektivně. Dle dokladů, které mi byly poskytnuty, hodnotím schopnost efektivního hospodaření a finanční situaci společenství XY jako velmi dobrou. Při hospodaření se společenství řídí podle české legislativy, až na pár výjimek, na které bude upozorněno níže.

Jeden z problémů, se kterým se společenství potýká, je, že nerozlišuje správně náklady, které věcně a časově souvisí s účetním obdobím. Dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, který říká, že účetní jednotka (tj. společenství XY) účtuje podvojným zápisem o skutečnostech, které časově a věcně souvisí s obdobím, ve kterém je účtováno. Tím pádem náklady, které nejsou správně časově rozlišeny, jsou také nesprávně zaúčtovány do příslušného účetního období, což není dle zákona o účetnictví správně. Jedná se například o fakturu s vyúčtováním za spotřebu vodného a stočného, na které je vyúčtování za období od 5. 12. 2020 do 5. 1. 2021. Faktura byla vystavena 10. 1. 2021. Společenství XY o těchto nákladech účtuje rozvahovým způsobem. Aby náklad věcně a časově souvisel se správným účetním obdobím, ve kterém je účtováno, musí společenství vlastníků vyúčtovanou částku za vodné a stočné správně časově rozlišit na dvě části. První část za období od 5. 12. 2020 do 31. 12. 2020 a druhá část za období od 1. 1. 2021 do 5. 1. 2021. Následně časově rozlišené hodnoty řádně zaúčtovat na příslušný analytický účet 315 a 389. První část by společenství zaúčtovalo na stranu MD účtu 389.203 a druhou část na stranu MD účtu 315.203 proti účtu 321. Následně se na základě interního dokladu zaúčtuje hodnota první části na stranu MD 315.203 proti účtu 389.203. V případě, že společenství nesprávně časově rozlišuje náklady, je poté rozúčtována špatná výše celkových nákladů za účetní období mezi jednotlivé vlastníky.

Další ze zjištěných problémů, který dle zákona o dani z příjmu fyzických osob není správný, je neodvedení daně z příjmu. Jedná se především o příjem z pronájmu nebytových prostor. Příjem je rozdělen mezi jednotlivé vlastníky podle spoluvlastnického podílu na společných částech. Jednotliví vlastníci na konci účetního období obdrží rozpis příjmů, které jim přísluší a je nutné, aby je uvedli ve svém daňovém přiznání. Ačkoliv se vlastníci rozhodli navyšovat fond oprav o tento příjem, i přesto dle zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu v § 9, mají povinnost zdanit jejich část příjmu, i když tuto část neobdrží.

Společenství vlastníků jednotek XY převádí bankovní poplatky a kladné úroky, které vznikly, z družstevního konta do účetnictví společenství vlastníků XY. Dle zákona č.

563/1991 Sb., o účetnictví, bytové družstvo a SVJ jsou odlišné účetní jednotky, proto se jejich účetnictví nesmí spojovat. Bankovní poplatky a úroky, které vzniknou bytovému družstvu, by se měly zaúčtovat do fondu oprav bytového družstva. Pokud by bytové družstvo chtělo převést tyto bankovní poplatky a úroky, muselo by vystavit fakturu vystavenou v hodnotě celkových bankovních poplatků a kladných úroků, kde by odběratelem bylo společenství vlastníků jednotek XY.

Odborná veřejnost doporučuje některé způsoby účtování měsíčních záloh a dodává, že si každé společenství může zvolit takový způsob účtování, který mu vyhovuje. Je nutné metodu účtování uvést ve vnitřní směrnici a také ve stanovách společenství vlastníků. Durec (2019) doporučuje způsob účtování, který nazývá jako nezálohový příspěvek, který se účtuje do výnosů společenství, tj. do účtové třídy 6 – Výnosy. Neplechová & Durec (2016) spíše doporučují tzv. zálohový způsob účtování, protože v případě zaúčtování rovnou do výnosů může následně docházet ke komplikacím při vyúčtování výsledku hospodaření. Při zálohovém způsobu účtování se zálohy (příspěvky) na správu domu a pozemku a úhradu nákladů, účtují na účet 324 – Přijaté zálohy.

Odborná veřejnost pro fond oprav používá více názvů. Kocourek a kolektiv (2012) popisuje, že tento název je nepřesný, jelikož se nejedná o vlastní zdroj financování SVJ. Neplechová & Durec (2016) „fond oprav“ nazývají jako dlouhodobé zálohy na opravy a investice. Neplechová & Durec (2016) doporučují rozlišovat dlouhodobé zálohy na opravy a investice (tzv. fond oprav) na krátkodobé a dlouhodobé zálohy. Krátkodobé zálohy slouží na běžné opravy a rekonstrukce a dlouhodobé zálohy na plánované velké opravy a modernizace, popřípadě na nečekané výdaje. Doporučují také krátkodobé a dlouhodobé zálohy do fondu oprav rozdělit v účetnictví, a to za pomoci analytického rozdělení účtu. Například krátkodobé zálohy na účet 324.100 a dlouhodobé zálohy na 955.100.

Neplechová & Durec (2016) doporučují vzniklé náklady účtovat výsledkově, a to do účtové třídy 5 – Náklady a následně součet těchto nákladů přeúčtovat na čerpání krátkodobé či dlouhodobé zálohy dle charakteru nákladu. Durec (2019) naopak popisuje, že v praxi společenství o těchto nákladech neúčtuje výsledkově, protože náklady (např. dodávka TUV, vodné stočné, elektřina, aj.) nevznikají společenství, ale společenství je pouze zajišťuje pro své členy. Proto Durec (2019) doporučuje o těchto nákladech účtovat rozvahově na účet 315, který bude analyticky rozdělený například 315.300. Následně se na konci účetního období hodnota účtu 315.300 přeúčtuje na účet 324.100 na stranu MD jako čerpání krátkodobé zálohy.

Naopak náklady administrativně správního charakteru Durec (2019) doporučuje účtovat do účtové třídy 5 – Náklady. Dle § 26 vyhlášky č. 504/2002 Sb. a také ustanovení ČUS č. 412 se v účtové třídě 5 – Náklady účtuje o nákladech vynaložených na činnosti účetní jednotky. Mezi tyto náklady patří například pojištění společných částí domu, odměny výboru, náklady na vedení účetnictví, bankovní poplatky, aj. Vzhledem k tomu, že se jedná o náklady vynaložené na činnosti společenství Durec (2019) poukazuje, že by se mělo účtovat o těchto nákladech výsledkově. V praxi dochází, že se o těchto nákladech účtuje rozvahových způsobem s odůvodněním, že se vlastníci podílí na jejich úhradě, proto na konci účetního období dochází k vyúčtování těchto nákladů.

Na závěr dle účetní osnovy pro nevýdělečné organizace je doporučeno zachytit poskytnutí účtu na účet účtové třídy 9, například účet 951 – Dlouhodobé úvěry. Účtová osnova pro nevýdělečné organizace neobsahuje účtovou třídu 4, tudíž by se neměl úvěr účtovat na účtu 461, na který ho účtuje účetní firma, která účtuje společenství vlastníků jednotek XY. Dále je vhodné více rozčlenit účet 955, toto společenství rozlišuje pouze účet 955.209 – Fond oprav. Odborná veřejnost také doporučuje účtovat úvěr podle účtové osnovy pro nevýdělečné činnosti, řídící se dle vyhlášky č. 504/2002 Sb.

Dále bych doporučila příjem z pronájmu střechy evidovat na samostatném účtu například účet 955.100, kvůli přehlednosti a snadné kontrole, zda jsou zaplacené všechny platby za pronájem střechy.

Závěr

Předmětem bakalářské práce bylo z teoretického hlediska charakterizovat společenství vlastníků jednotek. V praktické části jsou aplikovány poznatky z teoretického hlediska. Jednou z hlavních oblastí, kterou se tato práce zabývá, byla oblast účetnictví, kdy SVJ XY vede podvojný účetnictví podle účtové osnovy pro nevýdělečné organizace. Na závěr práce byla vyhodnocena správnost a přehlednost účtování dle české legislativy.

Společenství vlastníků jednotek je bytový dům, který skládá z několika jednotek a každá jednotka má svého vlastníka. Jednotliví vlastníci se automaticky stávají členy shromáždění. Každý vlastník musí vystupovat jednotlivě ve věcech, které se týkají domu, proto byla založena tato právnická osoba, která se nazývá společenství vlastníků jednotek. Její hlavní činností je správa domu a pozemku. Pokud se chtějí aktivně podílet na chodu společenství a chtějí prosadit své nápady, měli by se pravidelně účastnit shromáždění.

Společenství vykonává administrativně správní, ekonomické a technické činnosti spojené se správou domu a pozemku. Málokdy se najde člověk, který bude mít všeobecný přehled ve všech těchto oblastech, proto se společenství doporučuje, aby uzavřelo smlouvy se třetí stranou, která se bude o některé z těchto činností starat. Společenství vlastníků XY má sjednanou smlouvu s právnickou osobou, která se stará o správu společenství, zajišťuje také účetní firmu.

Jelikož je společenství vlastníků specifickou právnickou osobou, nevztahuje se na ně jednotný právní předpis pro vedení účetnictví. SVJ vede účetnictví podle obecných účetních předpisů pro účetní jednotky, pro které není hlavní činnost předmětem podnikání. V některých případech existuje více možností v řešení účetních případů, jako je např. účtování nákladů rozvahovým nebo výsledkovým způsobem, proto dochází k nesrovnalostem v účtování.

Veškeré náklady, které společenství XY vznikly, účtuje SVJ rozvahovým způsobem, a to na analyticky rozdělený účet 315 – Ostatní pohledávky. Rozvahově účtuje také náklady, které vznikly činností společenství, například bankovní poplatky. Společenství toto zaúčtování odůvodnilo, že se jednotliví vlastníci podílí na úhradách všech nákladů, kvůli tomu se účtují rozvahově, a proto na konci účetního období dochází k vyúčtování nákladů. Naopak výnosy, které vznikly společenství XY (tj. zálohy od vlastníků), účtuje společenství zálohovým způsobem. Zálohový způsob spočívá v účtování výnosů rozvahově, a to na analyticky rozdělený účet 324 – Přijaté zálohy. Společenství XY neeviduje

na účtech účtové třídy 5 – Náklady a 6 – Výnosy, žádné pohyby, z toho důvodu ani nesestavuje VZZ.

Náklady, které vzniknou na správu domu, jsou financovány z příspěvků od jednotlivých vlastníků. Pokud společenství plánuje rekonstrukci nebo modernizaci, může využít poskytnutí úvěru od bankovní instituce nebo pomoc od státu prostřednictvím dotací, které v danou chvíli poskytuje. Poskytnuté úvěry by se dle vyhlášky č. 504/2002 Sb., měly účtovat do účtové třídy 9, například na účet 951 – Dlouhodobé úvěry. Hlavní problém, který byl nalezen ve vedení účetnictví je, že společenství nerozlišuje náklady, které věcně a časově souvisí s účetním obdobím, ve kterém je účtováno. Tím jsou v souhrnném vyúčtování záloh vyúčtované i špatné částky celkových nákladů mezi jednotlivé vlastníky.

Každý vlastník přispívá do fondu oprav, ze kterého jsou hrazeny drobné opravy a re-vize, bankovní poplatky, aj. Společenství XY fond oprav rozlišuje pouze na jednom účtu. Je vhodné rozlišovat krátkodobé a dlouhodobé zálohy do fondu oprav a také je takto rozlišovat v účetnictví, například krátkodobé zálohy na analytický účet 324 a dlouhodobé zálohy na analytický účet 955. Krátkodobé zálohy by sloužily na drobné opravy a dlouhodobé zálohy na plánované velké opravy a modernizace. Pro přehlednost je vyhovující například příjem z pronájmu střechy zachycovat na samostatném analytickém účtu 955.

Společenství nesmí evidovat v aktivech žádný druh majetku. Veškerý majetek musí být rozdělen mezi jednotlivé vlastníky, a to i společné části domu. Společenství vlastníků XY vzniklo z převodu bytového družstva na SVJ, proto veškerý majetek, který evidovalo bytové družstvo XY, musel být rozděleno mezi jednotlivé vlastníky.

Společenství XY vzniklo převodem z bytového družstva XY, jelikož bytové družstvo stále existuje a na družstevním kontě vznikají bankovní poplatky a kladné úroky. Bytové družstvo tyto poplatky a úroky převádí prostřednictvím účtu 379.100 do účetnictví společenství XY. Vzhledem k tomu, že BD a SVJ jsou odlišné účetní jednotky, tento převod není správný. Správně by bytové družstvo mělo vystavit fakturu v hodnotě bankovních poplatků, které jsou snižené o připsané úroky.

Daňová problematika není u SVJ příliš komplikovaná. Společenství vlastníků jednotek není plátcem DPH, ve výjimečných případech je poplatníkem daně z nemovitých věcí, proto společenství XY neodvádí žádnou z těchto daní. Společenství vlastníků XY bylo založeno převodem z bytového domu XY. Tudíž do roku 2010 poplatníkem daně z nemovitých věcí bylo bytové družstvo XY, nyní jsou poplatníci této daně jednotliví vlastníci ve společenství vlastníků jednotek XY. Většina příjmů společenství nejsou předmětem daně. Avšak příjem z pronájmu společných částí domu, který je rozdělen mezi jednotlivé

vlastníky, by každý vlastník měl zdanit podle zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, § 9 odstavec 1. V tomto společenství žádný z vlastníků tento příjem ve svém daňovém přiznání neuvádí.

Cílem bakalářské práce je analýza specifických oblastí účetního režimu společenství vlastníků jednotek s následnou eliminací případných chyb a formulací doporučení. Na základě poskytnutých účetních dokladů vymezit nalezené chyby a nesrovnalosti, doporučit, jak předcházet těmto nesrovnalostem. Aby společenství dobře fungovalo, je důležité řešit problémy ihned a podle platných předpisů. Důležité je, aby každý z vlastníků dostal prostor vyjádřit svůj názor. K hlavním předpokladům dobrého fungování společenství je zejména vzájemná důvěra a tolerance mezi výborem a jednotlivými vlastníky, společný zájem o dobré bydlení a dobře fungující komunikace. K doporučeným zlepšením patří například správně věcně a časově rozlišovat náklady, zdanit příjem z pronájmu střechy, převod bankovní poplatků z BD do účetnictví SVJ prostřednictvím faktury vystavené, či podrobnější členění záloh do fondu oprav jsou reálné. Záleží pouze na společenství vlastníků jednotek XY, zda toto doporučení využije.

Summary

The aim of the Bachelor's thesis is an accounting and tax area analysis of Unit Owners Association with subsequent errors elimination and recommendation for their elimination.

The thesis deals with the legal regulation of the XY Unit Owners Association and provides information on the accounting procedures and tax specifics of this legal entity according to Czech accounting legislation and regulations. The main objective of the theoretical part is to define the activities of the Unit Owners Association and the House and Land Administration. It also describes its formation, dissolution and activities of individual bodies. The thesis also focuses on the transfer from Housing Association to Unit Owners Association.

The knowledge of the XY Unit Owners Association from the theoretical part is applied in the practical part. Their statutes define formation, XY Unit Owners Association bodies and the rights and obligations of individual owners. The accounting documents work as a basis to show the accounting procedures, methods and tax aspects during the accounting period. The end of this thesis lists the imperfections in the accounting of XY Unit Owners Association with recommendation from the experts.

JEL Classification: O18 Housing, M41 Accounting

Key words: the Unit Owners Associations, accounting, taxes, the Czech accounting legislation

Seznam literatury

Odborná literatura

- [1] Bytové spoluvlastnictví a SVJ: příručka pramenů (2016). Praha: Ústav práva a právní vědy.
- [2] DUREC, M. (2019). Účetnictví společenství vlastníků jednotek: v praxi (2. vyd.). Praha: Grada Publishing.
- [3] DVOŘÁK, T. (2006). Družstevní právo. 3. vydání. Praha: C. H. Beck
- [4] DVOŘÁK, T. (2009). Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání. Praha: C. H. Beck
- [5] FILIP, V (2020) Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka. Praha: Wolters Kluwer ČR.
- [6] GÜRLICH, R. (2014). Právní úprava nemovitostí po rekonstrukci (2. vyd.). Praha: Asociace realitních kanceláří České republiky.
- [7] HELEŠIC, F. (2010). Bydlení ve vlastním bytě. 1. vydání. Praha: C. H. Beck
- [8] KOCOUREK, J., ČERMÁK, J., & PEŠTUKA, J. (2012). Společenství vlastníků bytových jednotek. Praha: Golden Books.
- [9] KŘEČEK, S (2014). Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Praha: Leges.
- [10] NEPLECHOVÁ, M., DUREC, M. (2016). Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků od A do Z (3. vyd.). Olomouc: Anag.
- [11] PRAŽÁK, Z (2014). Bytové spoluvlastnictví: Komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb. Praha: Lege.
- [12] TARABA, M. (2006). Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů. 3., přeprac. vyd. Praha: Grada.

Legislativní předpisy

- [13] České účetní standardy pro účetní jednotky, které účtují podle vyhlášky č. 504/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů
- [14] Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí související s bytovým spoluvlastnictvím
- [15] Vyhláška č. 372/2001 Sb. kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele

- [16] Vyhláška č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
- [17] Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů
- [18] Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví
- [19] Zákon č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu
- [20] Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty
- [21] Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
- [22] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Ostatní

- [23] Stanovy Bytového družstva XY
- [24] Stanovy Společenství vlastníků jednotek XY do roku 2015
- [25] Stanovy Společenství vlastníků jednotek XY od roku 2015

Seznam použitých zkratek

aj.	a jiné
atd.	a tak dále
BD	Bytové družstvo
č.	číslo
ČR	Česká republika
ČSOB	Československá obchodní banka, a.s.
ČÚS	České účetní standardy
FAP	faktura přijatá
FO	fond oprav
ID	interní doklad
Kč	korun českých
LBD	Lidová bytová družstva
MD	má dáti
např.	například
NOZ	nový občanský zákoník
p. a.	„per annum“ tudíž roční připisování úroků
ř. z.	říšský zákon
s.p.	státní podnik
Sb.	Sbírka
SIPO	Soustředěné inkaso plateb obyvatelstva
SV	společenství vlastníků
SVJ	společenství vlastníků jednotek
tj.	to je
TUV	teplá užitková voda
tzn.	to znamená
tzv.	takzvaně, takzvaný
ÚJ	účetní jednotka
ÚO	účetní období
VBÚ	výpis bankovního účtu
VZZ	výkaz zisku a ztráty
ZÚ	zákon o účetnictví

Seznam grafů

Graf 1: Počet malých bytů v bytových družstvech v ČR v letech 2002 až 20177

Graf 2: Počet bytů ve společenství vlastníků v ČR v letech 2002 až 20177

Seznam tabulek

Tabulka 1: Důsledky přechodu z nájemního do vlastního bytu.....14

Tabulka 2: Služby poskytující SVJ XY pro své členy30

Tabulka 3: Účtování spotřebované služby a následná úhrada31

Tabulka 4: Dohadné účty k 31. 12. 202032

Tabulka 5: Účtování faktury za vyúčtování za prosinec 2020 až leden 202132

Tabulka 6: Předpis záloh na rok 202033

Tabulka 7: Zaúčtování měsíční zálohy34

Tabulka 8: Vypořádání přeplatků či nedoplatků za rok 202035

Tabulka 9: Zaúčtování a výplata odměny37

Tabulka 10: Hodnota majetku bytového družstva XY38

Tabulka 11: Vybrané případy čerpání a navýšení fondu oprav39

Tabulka 12: Postup účtování při poskytnutí úvěru41

Tabulka 13: Účtování bankovních poplatků a úroků v BD42

Tabulka 14: Účtování bankovních poplatků a úroků v SVJ42

Tabulka 15: Celkové náklady společenství vlastníků XY za rok 202044

Tabulka 16: Zaúčtování výsledného vyúčtování vlastníka bytu z obrázku 145

Seznam obrázků

Obrázek 1: Vyúčtování vlastníka bytu číslo 1 vchodu 48 z roku 201945

Seznam příloh

Příloha 1: Seznam členů společenství XY3

Příloha 2: Účtová osnova pro nevýdělečné organizace4

Přílohy

Příloha 1: Seznam členů společnosti XY

Číslo vchodu	Číslo jednotky	Spoluvlastnický podíl v %
48	848/1	2,05%
	848/2	1,92%
	848/3	1,12%
	848/4	2,05%
	848/5	1,92%
	848/6	1,12%
	848/7	2,05%
	848/8	1,92%
	848/9	1,12%
	848/10	2,05%
	848/11	1,92%
	848/12	1,12%
	848/13	2,05%
	848/14	1,92%
	848/15	1,12%
	848/16	2,05%
	848/17	1,92%
	848/18	1,12%
	848/19	2,05%
	848/20	0,62%
49	849/1	2,05%
	849/2	1,12%
	849/3	1,92%
	849/4	2,05%
	849/5	1,12%
	849/6	1,92%
	849/7	2,05%
	849/8	1,12%
	849/9	1,92%
	849/10	2,05%
	849/11	1,12%
	849/12	1,92%
	849/13	2,05%
	849/14	1,12%
	849/15	1,92%
	849/16	2,05%
	849/17	1,12%
	849/18	1,92%

Číslo vchodu	Číslo jednotky	Spoluvlastnický podíl v %
50	850/1	2,04%
	850/2	2,04%
	850/3	1,12%
	850/4	2,54%
	850/5	2,04%
	850/6	1,12%
	850/7	2,54%
	850/8	2,04%
	850/9	1,12%
	850/10	2,54%
	850/11	2,04%
	850/12	1,12%
	850/13	2,54%
	850/14	2,04%
	850/15	1,12%
	850/16	2,54%
	850/17	2,04%
	850/18	1,12%
	850/19	2,54%

Příloha 2: Účtová osnova pro nevýdělečné organizace

Účtová třída 0 - Dlouhodobý majetek

01 - Dlouhodobý nehmotný majetek

- 012 - Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje
- 013 - Software
- 014 - Ocenitelná práva
- 018 - Drobný dlouhodobý nehmotný majetek
- 019 - Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek

02 - Dlouhodobý hmotný majetek odpisovaný

- 021 - Stavby
- 022 - Samostatné movité věci a soubory movitých věcí
- 025 - Pěstitelské celky trvalých porostů
- 026 - Základní stádo a tažná zvířata
- 028 - Drobný dlouhodobý hmotný majetek
- 029 - Ostatní dlouhodobý hmotný majetek

03 - Dlouhodobý hmotný majetek neodpisovaný

- 031 - Pozemky
- 032 - Umělecká díla a předměty

04 - Pořízení dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku

- 041 - Pořízení dlouhodobého nehmotného majetku
- 042 - Pořízení dlouhodobého hmotného majetku

05 - 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 - Ostatní dlouhodobé cenné papíry a vklady
- 066 - Půjčky podnikům ve skupině
- 067 - Ostatní dlouhodobé půjčky
- 069 - Ostatní dlouhodobý finanční majetek

07 - Oprávky k dlouhodobému nehmotnému majetku

- 072 - Oprávky k nehmotným výsledkům výzkumu a vývoje
- 073 - Oprávky k softwaru
- 074 - Oprávky k ocenitelným právům
- 078 - Oprávky k drobnému dlouhodobému nehmotnému majetku
- 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
- 085 - Oprávky k pěstitelským celkům trvalých porostů
- 086 - Oprávky k základnímu stádu a tažným zvířatům
- 088 - Oprávky k drobnému dlouhodobému hmotnému majetku
- 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 dlouhodobému nedokončenému nehmotnému majetku
- 094 - Opravná položka k dlouhodobému nedokončenému 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
- 122 - Polotovary vlastní výroby
- 123 - Výrobky
- 124 - Zvířata

13 - Zboží

- 131 - Pořízení zboží
- 132 - Zboží na skladě
- 139 - Zboží na cestě

19 - Opravné položky k zásobám

- 191 - Opravná položka k materiálu
- 192 - Opravná položka k nedokončené výrobě
- 193 - Opravná položka k polotovarům vlastní výroby
- 194 - Opravná položka k výrobkům
- 195 - Opravná položka ke zvířatům
- 196 - Opravná položka ke zboží

Účtová třída 2 - Finanční účty

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 - Jiné krátkodobé finanční výpomoci

241 - Emitované krátkodobé dluhopisy

249 - Ostatní krátkodobé finanční výpomoci

25 - Krátkodobý finanční majetek

251 - Majetkové cenné papíry

253 - Dlužné cenné papíry

255 - Vlastní dluhopisy

256 - Ostatní cenné papíry

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

311 - Odběratelé

312 - Směnky k inkasu

313 - Pohledávky za eskontované cenné papíry

314 - Poskytnuté provozní zálohy

315 - Ostatní pohledávky

32 - Závazky

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, dotací a ostatní zúčtování

341 - Daň z příjmu

342 - Ostatní přímé daně

343 - Daň z přidané hodnoty

345 - Ostatní daně a poplatky

346 - Nároky na dotace a ostatní zúčtování se státním rozpočtem

348 - Nároky na dotace a ostatní zúčtování s rozpočtem orgánů územních samosprávných celků

35 - Pohledávky ke sdružení

358 - Pohledávky k účastníkům sdružení

36 - Závazky ke sdružením a závazky z upsaných nesplacených cenných papírů a vkladů

367 - Závazky z upsaných nesplacených cenných papírů a vkladů

368 - Závazky k účastníkům sdružení

37 - Jiné pohledávky a závazky

375 - Pohledávky z emitovaných dluhopisů

378 - Jiné pohledávky

379 - Jiné závazky

38 - Přejídné účty aktiv a pasiv

381 - Náklady příštích období

383 - Výdaje příštích období

384 - Výnosy příštích období

385 - Příjmy příštích období

386 - Kursové rozdíly aktivní

387 - Kursové rozdíly pasivní

388 - Dohadné účty aktivní

389 - Dohadné účty pasivní

39 - Opravná položka k zúčtovacím vztahům a vnitřní zúčtování

391 - Opravná položka k pohledávkám

395 - Vnitřní zúčtování

396 - Spojovací účet při sdružení

Účtová třída 5 - Náklady

50 - Spotřebované nákupy

501 - Spotřeba materiálu

502 - Spotřeba energie

503 - Spotřeba ostatních neskladovatelných dodávek

504 - Prodané zboží

51 - Služby

511 - Opravy a udržování

512 - Cestovné

513 - Náklady na reprezentaci

518 - Ostatní služby

52 - Osobní náklady

521 - Mzdové náklady

524 - Zákonné sociální pojištění

523 - 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 - Ostatní náklady

541 - Smluvní pokuty a úroky z prodlení

542 - Ostatní pokuty a penále

543 - Odpis nedobytné pohledávky
544 - Úroky
545 - Kursové ztráty
546 - Dary
548 - Manka a škody
549 - Jiné ostatní náklady
55 - Odpisy, prodaný majetek, rezervy a opravné položky
551 - Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku
552 - Zůstatková cena prodaného dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku
553 - Prodané cenné papíry a vklady
554 - Prodaný materiál
556 - Tvorba zákonných rezerv
559 - Tvorba zákonných opravných položek
58 - Poskytnuté příspěvky
581 - Poskytnuté příspěvky zúčtované mezi organizačními složkami
582 - Poskytnuté příspěvky
59 - Daň z příjmů
591 - Daň z příjmů
595 - Dodatečné odvody daně z příjmů

Účtová třída 6 - Výnosy

611- Tržby za vlastní výkony a za zboží
601 - Tržby za vlastní výrobky
602 - Tržby z prodeje služeb
604 - Tržby za prodané zboží
61 - Změny stavu vnitroorganizačních zásob
611 - Změna stavu zásob nedokončené výroby
612 - Změna stavu zásob polotovaru
613 - Změna stavu zásob výrobků
614 - Změna stavu zvířat
62 - Aktivace
621 - Aktivace materiálu a zboží
623 - Aktivace vnitroorganizačních služeb
623 - Aktivace dlouhodobého nehmotného majetku
624 - Aktivace dlouhodobého hmotného majetku
64 - Ostatní výnosy
641 - Smluvní pokuty a úroky z prodlení
642 - Ostatní pokuty a penále
643 - Platby za odepsané pohledávky
644 - Úroky
645 - Kursové zisky
648 - Zúčtování fondů
649 - Jiné ostatní výnosy
65 - Tržby z prodeje majetku, rezervy a opravné položky

652 - Tržby z prodeje dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku
653 - Tržby z prodeje cenných papírů a vkladů
654 - Tržby z prodeje materiálu
655 - Výnosy z krátkodobého finančního majetku
656 - Zúčtování zákonných rezerv
657 - Výnosy z dlouhodobého finančního majetku
659 - Zúčtování zákonných opravných položek
68 - Přijaté příspěvky
681 - Přijaté příspěvky zúčtované mezi organizačními složkami
682 - Přijaté příspěvky
684 - Přijaté členské příspěvky
69 - Provozní dotace
691 - Provozní dotace

Účtová třída 9- Vlastní jmění, fondy, hospodářský výsledek, rezervy, dlouhodobé úvěry a půjčky, závěrkové a podrozvahové účty

90 - Vlastní jmění
901 - Vlastní jmění
91 - Fondy
911 - Fondy
93 - Hospodářský výsledek
931 - Hospodářský výsledek ve schvalovacím řízení
932 - Nerozdělený zisk, neuhrazená ztráta minulých let
94 - Rezervy
941 - Zákonné rezervy
95 - Dlouhodobé bankovní úvěry a závazky
951 - Dlouhodobé bankovní úvěry
953 - Emitované dluhopisy
954 - Závazky z pronájmu
955 - Dlouhodobé přijaté zálohy
958 - Dlouhodobé směnky k úhradě
959 - Ostatní dlouhodobé závazky
96 - Závěrkové účty
961 - Počáteční účet rozvahový
962 - Konečný účet rozvahový
963 - Účet hospodářského výsledku
97 - 99 - Podrozvahové účty
971 - 998 - Podrozvahové účty
999 - Vyrovnávací účet k podrozvahovým účtům