

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra obchodu a financí



Diplomová práce

**Finanční analýza hospodaření společností vlastníků
jednotek**

Bc. Lucie Šortnerová

© 2022 ČZU v Praze

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Lucie Šortnerová

Hospodářská politika a správa
Podnikání a administrativa

Název práce

Finanční analýza hospodaření společenství vlastníků jednotek

Název anglicky

Financial analysis of the management the community of unit owners

Cíle práce

Cílem práce je analyzovat finanční zdraví konkrétního společenství vlastníků jednotek (SVJ). Na základě výstupů z analýzy budou poskytnuta SVJ konkrétní doporučení směřující ke zlepšení jeho financování.

Metodika

V první části diplomové práce bude uvedena komplexní literární rešerše popisující základní pojmy finanční analýzy a pojmy týkající se SVJ. Text literární rešerše bude zaměřen na použití nástrojů finanční analýzy na problematiku společenství vlastníků bytových jednotek. Literární rešerše bude sestavena s využitím metody studia literárních pramenů.

Druhá část diplomové práce bude obsahovat popis výchozí finanční situace v konkrétním společenství vlastníků jednotek. Na tuto deskripci bude navazovat analýza finančního zdraví konkrétního SVJ. Analýza bude provedena s využitím nástrojů popsanych v literární rešerši. Na základě výstupů z této analýzy autorka deduktivně vyvodí doporučení pro změny v hospodaření SVJ.

Doporučený rozsah práce

60 – 80 stran

Klíčová slova

Společenství vlastníků, finanční analýza, rezervní fond

Doporučené zdroje informací

Bhala, V.K.: Financial Management, First Edition, New Delhi: By Rajendra Ravindra Printers, 2014, ISBN: 81-219-4321-3.

Durec, M.: Účetnictví společenství vlastníků jednotek – 2 vydání. Praha: Grada Publishing, a. s., 2019. ISBN 978-80-271-2252-3.

Hindls, R., Kaňková, J., Novák, I.: Metody statistické analýzy pro ekonomy, 1. vyd., Praha: Management Press, 1997. ISBN 80-85943-44-1.

Neplechová, M., Durec, M.: Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků jednotek od A do Z, 1. vydání. Jihlava: Anag, 2011. ISBN 978-80-7263-686-0.

Nováková, H.: Rádce člena společenství vlastníků jednotek se vzory potřebných písemností, 3. vydání, aktualizované a doplněné. Praha, 2007, ISBN 978-80-7273-144-2.

Růčková, P.: Finanční analýza – 6. aktualizované vydání, metody, ukazatele, využití v praxi, Praha: Grada Publishing a. s., 2019. ISBN 978-80-271-2028-4.

Samonas, M.: Financial Forecasting, Analysis and Modelling: A Framework for Long-Term Forecasting. Wiley, 2015. ISBN-10 : 1118921089.

Předběžný termín obhajoby

2021/22 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Tomáš Rain, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra obchodu a financí

Elektronicky schváleno dne 19. 2. 2021

prof. Ing. Luboš Smutka, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 22. 2. 2021

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 15. 02. 2022

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Finanční analýza hospodaření společenství vlastníků jednotek" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 22. 2. 2022

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala především svému vedoucímu diplomové práce panu Ing. Tomáši Rainovi, Ph.D., za odborné konzultace a vedení, vstřícný a obětavý přístup, cenné rady a připomínky, které mi byly poskytnuty v průběhu naší spolupráce. Dále děkuji výboru SVJ Vondroušova, který mi umožnil přístup k veškerým informačním zdrojům a byl mi nápomocen v průběhu zpracování práce. A nakonec děkuji celé své rodině za psychickou podporu v průběhu celého vysokoškolského studia

Finanční analýza hospodaření společenství vlastníků jednotek

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá analýzou finančního zdraví zvoleného společenství vlastníků jednotek. Teoretická část práce je zaměřena na vysvětlení základní problematiky týkající se finanční analýzy, jednotlivých ukazatelů, neziskových organizací a společenství obecně.

Praktická část je především zaměřena na finanční analýzu konkrétního SVJ prostřednictvím výpočtu zvolených ukazatelů. Na základě výstupů z analýzy jsou společenství navržena doporučení ke zlepšení stávající finanční situace.

Následně na výsledky analýzy navazuje definování vybraných investičních projektů, které jsou za pomoci bodovací metody ohodnoceny na základě důležitosti, vhodnosti, aktuálního stavu a priority výboru a vlastníků. V závěru jsou deduktivně vytvořena výsledná doporučení.

Klíčová slova: společenství vlastníků, finanční analýza, ukazatele finanční analýzy, rezervní fond, per rollam, nezisková organizace, bytové spoluvlastnictví, jednotka, shromáždění, výbor shromáždění, fond oprav, stanovy, veřejný rejstřík

Financial analysis of the management the community of unit owners

Abstract

The Diploma thesis deals with the analysis of the financial health of the selected community of unit owners. The theoretical part of the work is focused on explaining the basic issues related to financial analysis, individual indicators, non-profit organizations and the community in general.

The practical part is mainly focused on the financial analysis of a specific SVJ through the calculation of selected indicators. Based on the results of the analysis, the Community proposes recommendations to improve the current financial situation.

Subsequently, the results of the analysis are followed by the definition of selected investment projects, which are evaluated using the scoring method on the basis of importance, suitability, current status and priority of the committee and owners. In the end, the resulting recommendations are deductively created.

Keywords: community of owners, financial analysis, financial analysis indicators, reserve fund, per rollam, non-profit organization, housing co – ownership, unit, committee, assembly committee, repairs fund, statutes, public register

Obsah

1 Úvod.....	13
2 Cíl práce a metodika	15
2.1 Cíl práce	15
2.2 Metodika	15
3 Teoretická východiska	16
3.1 Finanční analýza.....	16
3.2 Ukazatele finanční analýzy	17
3.2.1 Vybrané absolutní ukazatele.....	18
3.2.2 Vybrané rozdílové ukazatele	18
3.2.3 Vybrané poměrové ukazatele.....	20
3.2.4 Vybrané analýzy podle provedení	22
3.2.5 Využitelnost analýz pro SVJ.....	25
3.3 Efektivnost projektu	26
3.3.1 Vícekriteriální rozhodování	27
3.3.2 Bodovací metoda	27
3.4 Neziskové organizace.....	27
3.4.1 Dělení neziskových organizací	28
3.5 Společenství vlastníků jednotek.....	29
3.5.1 Historie vzniku.....	29
3.5.2 Základní vymezení.....	30
3.5.3 Založení, vznik a zrušení SVJ.....	31
3.5.4 Rejstřík SVJ	31
3.5.5 Orgány SVJ.....	32
3.6 Účetnictví SVJ	33
3.6.1 Náklady na služby.....	34
3.6.2 Náklady na správu domu a pozemku	35
3.6.3 Zdroje krytí nákladů.....	35
3.6.4 Rezervní fond.....	37
3.6.5 Rozpočet	37
3.6.6 Dluhy vlastníků.....	38
3.6.7 Majetek SVJ.....	38
3.6.8 Odměny v SVJ	39
3.6.9 Daňová problematika	42
4 Vlastní práce.....	45
4.1 Společenství vlastníků Vondroušova 1195 – 1198, Praha 6.....	45

4.2	Finanční analýza SVJ Vondroušova.....	48
4.2.1	Použité vybrané absolutní ukazatele.....	48
4.2.2	Použité vybrané rozdílové ukazatele.....	55
4.2.3	Použité vybrané poměrové ukazatele.....	57
4.2.4	Grafická analýza příspěvků do fondu oprav	60
4.2.5	Interní analýza společenství	61
4.2.6	Výpočet daně ze staveb a jednotek	62
4.3	Plánované investiční projekty	63
4.3.1	Bodové hodnocení jednotlivých investic	63
4.3.2	Celkové zhodnocení investic	69
4.3.3	Rozpočet na rok 2021	72
5	Zhodnocení výsledků a doporučení	75
6	Závěr.....	77
7	Seznam použitých zdrojů.....	79

Seznam obrázků

Obrázek 1 - Spider graf.....	24
Obrázek 2 - Graf počtu SVJ v ČR.....	30
Obrázek 3 - Graf nákladů na služby bytové jednotky č. 3	51
Obrázek 4 - Graf nákladů na služby bytové jednotky č. 3	55
Obrázek 5 - Spider graf výše příspěvku do fondu oprav	60

Seznam tabulek

Tabulka 1 - Ukazatele finanční analýzy - druhy analýz a ukazatelů	17
Tabulka 2 - Odměny členů SVJ	40
Tabulka 3 - Odměny členů SVJ Vondroušova.....	46
Tabulka 4 - Horizontální analýza aktiv	49
Tabulka 5 - Horizontální analýza pasiv	50
Tabulka 6 - Horizontální analýza nákladů na služby bytové jednotky č. 3	50
Tabulka 7 - Vertikální analýza aktiv	53
Tabulka 8 - Vertikální analýza pasiv	53
Tabulka 9 - Vertikální analýza nákladů na služby bytové jednotky č. 3	54
Tabulka 10 - Výpočet ČPK 1. způsob.....	55
Tabulka 11 - Výpočet ČPK 2. způsob.....	55
Tabulka 12 - Výpočet ČPP.....	56
Tabulka 13 - Výpočet ČPM	57
Tabulka 14 - Výpočet ukazatele likvidity 1. stupeň.....	57
Tabulka 15 - Výpočet ukazatele likvidity 2. stupeň.....	58
Tabulka 16 - Výpočet ukazatele likvidity 3. stupeň.....	59
Tabulka 17 - Provozně nezbytné investice	64
Tabulka 18 - Investice do preventivních opatření.....	65
Tabulka 19 - Investice směřující ke snížení provozních nákladů	66

Tabulka 20 - Investice do vylepšení vzhledu a kultury bydlení	68
Tabulka 21 - Celkové bodové hodnocení investic	69
Tabulka 22 - Rozpočet na rok 2021 - A.....	72
Tabulka 23 - Rozpočet na rok 2021 - B.....	73

Seznam použitých zkratk

SVJ	společenství vlastníků jednotek
VH	výsledek hospodaření
ČPK	čistý pracovní kapitál
ČPP	čisté pohotové prostředky
ČPM	čistý peněžní majetek
ROA	rentabilita celkového kapitálu
ROE	rentabilita vlastního kapitálu
ROC	rentabilita nákladů
EBIT	zisk před zdaněním a odečtením úroků
PO	právnícká osoba
NOZ	nový občanský zákoník
NO	nezisková organizace
NS	neziskový sektor
SNO	veřejné (státní) neziskové organizace
NNO	soukromé (nestátní) neziskové organizace
ÚSC	územní samosprávné celky
ČSÚ	český statistický úřad
ÚJ	účetní jednotka
DPPO	daň z příjmu právnických osob
DNM	dlouhodobí nehmotný majetek
OZ	občanský zákoník
DHM	dlouhodobý hmotný majetek
DNM	dlouhodobí nehmotný majetek
HMV	hmotné movité věci
ZDP	zákon o dani z příjmu
FO	fyzická osoba
RF	rezervní fond
MČ	městská část
NKÚ	nejvyšší kontrolní úřad
KFM	krátkodobý finanční majetek
BÚ	běžný účet
STA	společná televizní anténa
GDPR	obecné nařízení o ochraně osobních údajů

1 Úvod

Jedno z nejdůležitějších hodnotících kritérií jak pro podnik, tak například i pro společenství vlastníků jednotek je finanční zdraví. Pojem finanční zdraví obecně označuje celkové hodnocení vybraného subjektu, které je nejčastěji v praxi prováděno prostřednictvím finanční analýzy. Tento nástroj slouží k podrobnému rozboru a zhodnocení jak minulé, aktuální, tak i budoucí situace jakékoli účetní jednotky.

Finanční analýzu je nutné při hodnocení finančního zdraví brát jako součást celkového hodnocení. Její opakované sestavování je v dnešní době vysoce konkurenčního prostředí nezbytnou součástí finančního řízení. Výsledná data získaná z finanční analýzy zobrazují, kde zvolená účetní jednotka zaostává, nebo naopak v jakých oblastech se jí nadprůměrně daří. Na základě těchto informací je následně zapotřebí uskutečnit nápravná opatření pro zlepšení či regulaci dané situace.

Aktuálně je možné analyzovat jednotky pomocí nepřeberného množství ukazatelů. Je však velmi důležité zvolit ty nejuvhodnější, které jsou schopny o zvolené účetní jednotce něco vypovědět. Mezi základní analýzy patří horizontální a vertikální analýza, které využívají dat z finančních výkazů a srozumitelně znázorňují podíl a vývoj jednotlivých položek. Dále se využívají poměrové, či rozdílové ukazatele. Pro zanalyzování finanční situace u SVJ není finanční analýza příliš běžným nástrojem, a proto je z důvodu nevšednosti pro toto téma zvolena.

Společenství je účetní jednotkou, které má své příjmy, výdaje a především náklady. Ve většině případů je SVJ pod správou zvoleného výboru, který však velmi často může svých pravomocí zneužít a to v případě díky nezájmu jednotlivých vlastníků o finanční situaci a stavu domu. Každý výbor by měl pravidelně provádět analýzu finanční situace současně s tvorbou rozpočtu na následující období a poté obeznámit všechny vlastníky o tom, jak si SVJ vede a co je v dalším roce v plánu za investice.

Bydlení v bytových panelových domech, které tvoří SVJ přináší i své výhody. Na rozdíl od bydlení v pronajatém bytě od městské části, je možné ovlivňovat dění v celém domě. Každý vlastník je součástí shromáždění, na kterém se rozhoduje o budoucím vývoji, rekonstrukcích, investicích a celkovém stavu domu.

Pro plánování a realizaci budoucích investic jsou nezbytné dostatečné finanční prostředky, které mohou být zajištěny jak vlastními financemi, tak bankovním úvěrem, nebo dotací. Neopomenutelnou součástí plánování je i rozhodovací proces. Rozhodování jako

takové je součástí lidského života od počátku věku. V rámci rozhodovacího procesu jde především o výběr mezi různými variantami, které může být provedeno odlišnými metodami. Pro tuto práci je zvoleno vícekriteriální rozhodování za pomoci bodovací metody.

Velmi důležité je zhodnocení potenciálu investic jak z pohledu finanční stránky, tak přínosu, nebo bezpečnostního hlediska a návratnosti. U nezbytných investic je hodnocení velmi jednoduché, naopak projekty s velkou finanční i časovou náročností je nutné zhodnotit z pohledu celkové situace, důležitosti, bezpečnosti a možných variant řešení.

Obecně lze tedy říci, že pro finanční řízení a rozhodování týkající se jakéhokoli subjektu, není lehkou záležitostí, které by mohl zastávat každý.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem práce je analyzovat finanční zdraví konkrétního společenství vlastníků jednotek (SVJ). Na základě výstupů z analýzy budou poskytnuta SVJ konkrétní doporučení směřující ke zlepšení jeho financování.

2.2 Metodika

V první části diplomové práce bude uvedena komplexní literární rešerše popisující základní pojmy finanční analýzy a pojmy týkající se SVJ. Text literární rešerše bude zaměřen na použití nástrojů finanční analýzy na problematiku společenství vlastníků bytových jednotek. Literární rešerše bude sestavena s využitím metody studia literárních pramenů.

Druhá část diplomové práce bude obsahovat popis výchozí finanční situace v konkrétním společenství vlastníků jednotek. Na tuto deskripci bude navazovat analýza finančního zdraví konkrétního SVJ. Analýza bude provedena s využitím nástrojů popsaných v literární rešerši. Na základě výstupů z této analýzy autorka deduktivně vyvodí doporučení pro změny v hospodaření SVJ.

Po analýze finanční situace ve zvoleném společenství bude na jejím základě pomocí vícekritériálního rozhodování a prostřednictvím bodovací metody zhodnocena důležitost a výhodnost jednotlivých plánovaných projektů pro inovaci společných prostor.

3 Teoretická východiska

3.1 Finanční analýza

Jedná se o podrobný finanční rozbor a zhodnocení jak minulé, aktuální, tak i budoucí situace jakékoli účetní jednotky. Finanční analýza také zahrnuje posouzení stanovené strategie, která souvisí s ekonomickým prostředím na trhu. V současné době se bez řádné finanční analýzy neobejde žádná úspěšná firma.

Hlavním úkolem finanční analýzy je vyhotovit podklady pro správné, efektivní, rychlé a kvalitní rozhodování v rámci řízení podniku. Jsou k tomu především využívána data z účetnictví, přesněji z účetních výkazů, která se postupně shromažďují, a následně je z nich provedena analýza.

V rámci finanční analýzy je možno pracovat se dvěma druhy dat. Prvními jsou tzv. data **ex post**, která slouží pro klasifikaci firemní minulosti. Druhá jsou tzv. data **ex ante**, ta na druhou stranu slouží k ohodnocení situace podniku do budoucna.

Výsledkem analýz je identifikace slabých a silných míst, vybavení, kapitálová struktura, politika řízení zásob apod. Veškeré tyto informace jsou zejména velmi významně využívány v rámci strategického řízení, v oblasti managementu, při výběru budoucích obchodních partnerů a pro finanční plánování (Růčková, 2019, s. 9).

Finanční plánování se především týká rozpočtu, který má zabezpečit budoucí činnost firmy. Sestavení finančního plánu a jeho efektivnost, je důležitá jak pro majitele, tak také pro obchodní partnery, investory, finanční instituce i zákazníky (Bhalla, 2014, s. 69).

S pojmem finanční analýza dále velmi úzce souvisí pojem **finanční modelování**, které se stalo nejdůležitějším souborem dovedností v oblasti financí. Jedná se o proces, kterým firma vytváří finanční reprezentaci některých nebo všech svých aspektů. Model je většinou charakterizován sestavováním různých výpočtů. Modely se mohou pohybovat od jednoduchých vzorců až po složité, pro které je nutné využít počítačové programy (Samonas, 2015, s. 3).

Zdroje dat

Jak již bylo uvedeno výše, finanční analýzy vychází především z účetních výkazů. Mezi tyto výkazy se řadí rozvaha, výkaz zisku a ztrát a příloha, jejíž součástí může být cash flow. Dohromady tvoří tzv. **účetní závěrku**.

Rozvaha obsahuje přehled o aktivech a pasivech podniku. Je sestavována k určitému datu. **Rozvaha může být:**

- zahajovací - k počátku činnosti
- počáteční - k počátku účetního období
- konečná - k poslednímu dni účetního období

Výkaz zisku a ztrát zahrnuje jednotlivé výnosy a náklady firmy, na základě kterých je vypočten výsledek hospodaření (VH) za účetní období. Jeho prostřednictvím je výkaz propojen s rozvahou. VH je získán na základě výpočtu rozdílu mezi výnosy a náklady. Výsledek může být kladný tedy zisk, nebo záporný tedy ztráta.

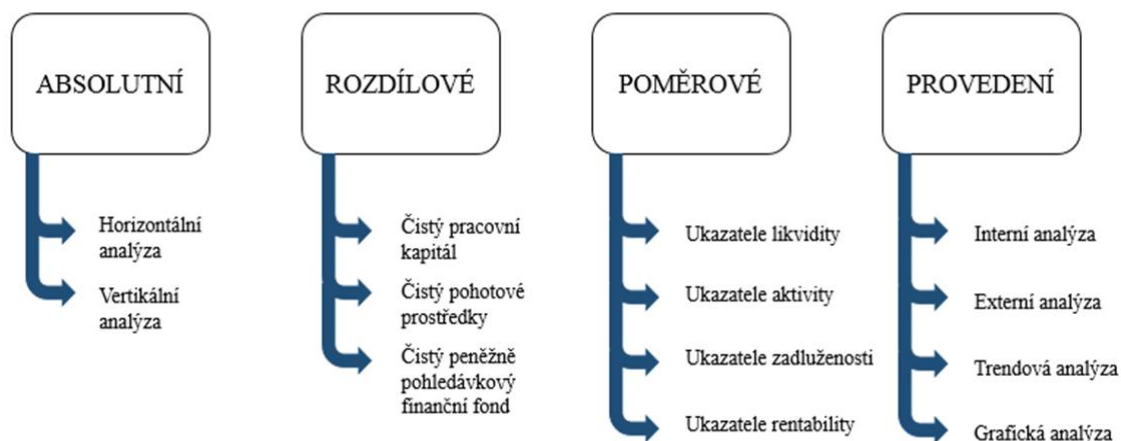
Příloha je neopomenutelná součást účetní závěrky. Obsahuje doplňující údaje k rozvaze, výkazu zisku a ztrát a k datům v nich uvedených. Dále obsahuje informace o změnách, které proběhly za uplynulé účetní období a charakteristiku organizační struktury. Sestavuje se formou popisu, nebo tabulky.

Cash flow v překladu obecně znamená přehled o peněžních tocích. Jedná se o všechny příjmy a výdaje v hotovosti uskutečněné účetní jednotkou. Hlavním důvodem vedení a sledování cash flow, je zachovat stálou platební schopnost podniku (Skálová, 2019, s. 20).

3.2 Ukazatele finanční analýzy

V rámci jednotlivých ukazatelů se tvoří různé druhy analýz a dalších ukazatelů viz tabulka č. 1.

Tabulka 1 - Ukazatele finanční analýzy - druhy analýz a ukazatelů



Vlastní zpracování

Závisí na metodě, nebo typu analýzy, která je při hodnocení využita. Jestliže se při hodnocení využívají údaje, které jsou získány přímo, jedná se o absolutní ukazatele. Pokud je však vytvořen rozdíl mezi hodnotami, jde o rozdílové ukazatele a jestli jsou data porovnána v poměru k základní stanovené hodnotě, říká se jim poměrové ukazatele. V rámci posledního rozdělení, závisí na provedení, nebo například na tom, kdo je konečný uživatel (Knápková, Pavelková, Šteker, 2013, s. 66).

3.2.1 Vybrané absolutní ukazatele

Horizontální analýza

V této analýze jsou finanční údaje za aktuální rok uvedené v účetní závěrce, porovnávány s finančními údaji za roky předcházející. Jinak se jí říká srovnávací či analýza trendů. Jedná se o nejjednodušší formu analýzy. Srovnávací analýzy uvádějí jak absolutní, tak procentuální změny.

Vertikální analýza

U vertikální analýzy jde o porovnání vztahu mezi daty v rámci jedné účetní závěrky. Je stanovena celková suma položek např. celkové tržby pro výkaz zisku a ztrát a bilanční suma pro rozvahu. Následně každá položka spadající do daného výkazu znázorňuje podíl na celkové sumě (Bhalla, 2014, s. 70).

3.2.2 Vybrané rozdílové ukazatele

Čistý pracovní kapitál

Základním rozdílovým ukazatelem je tzv. čistý pracovní kapitál (ČPK). Podle (Růčková, 2019, s. 47): „ČPK slouží k určení optimální výše každé položky oběžných aktiv a stanovení jejich celkové přiměřené výše.“

Lze vypočítat dvěma způsoby:

- ČPK = oběžná aktiva – krátkodobé cizí zdroje
- ČPK = vlastní kapitál + cizí dlouhodobé zdroje – stálá aktiva

V prvním způsobu se k výpočtu využívají oběžná aktiva, mezi které patří zásoby, krátkodobý finanční majetek a pohledávky. Dále krátkodobé cizí zdroje, které jsou splatné do 1 roku. Může se jednat o krátkodobý bankovní úvěr, nezaplacené daně, závazky vůči zaměstnancům apod.

Druhý způsob tvoří vlastní kapitál, do kterého patří vklady společníků a VH. Dále jej tvoří cizí dlouhodobé zdroje splatné za dobu delší než 1 rok, přesněji se jedná například o dlouhodobý bankovní úvěr. A stálá aktiva, pod které patří majetek společnosti s dobou použitelnosti delší než 1 rok.

Hodnota ČPK může být kladná, ale i záporná. Příznivější variantou je ovšem kladný výsledek, který značí, že je podnik schopen hradit své závazky, jelikož jsou oběžná aktiva kryta jak krátkodobými, tak dlouhodobými zdroji. Záporný výsledek naopak znamená, že podnik může mít problémy s placením svých závazků (Portál.POHODA, 2014).

Čisté pohotové prostředky

Podle (Knápková, Pavelková, 2010, s. 82): „*ČPP určují okamžitou likviditu právě splatných krátkodobých závazku.*“

Výpočet:

- $\text{ČPP} = \text{pohotové finanční prostředky} - \text{okamžitě splatné závazky}$

Jestliže jsou do peněžních prostředků zahrnuty pouze hotovost a hodnota běžného účtu, jedná se o nejvyšší možný stupeň likvidity. Obecně se mezi pohotové peněžní prostředky zahrnují také krátkodobé termínované vklady a cenné papíry. Okamžitě splatné závazky představují různé krátkodobé závazky splatné např. v příštích několika dnech (Knápková, Pavelková, 2010, s. 82).

Čistý peněžně pohledávkový finanční fond

Představuje kompromis mezi ČPK a ČPP. Značí se zkratkou ČPM a jinak se mu říká čistý peněžní majetek. Je sestavený tak, že do oběžných aktiv navíc zahrnuje krátkodobé pohledávky (Businessinfo, 2009).

Výpočet:

- $\text{ČPM} = \text{oběžná aktiva} - \text{zásoby} - \text{nelikvidní pohledávky} - \text{krátkodobá pasiva}$

3.2.3 Vybrané poměrové ukazatele

Ukazatele likvidity

Podle (Synek, 2011, s. 354): „*Ukazatele likvidity měří schopnost firmy uspokojit (vyrovnat) své splatné závazky.*“

Obecně tedy zobrazují platební schopnost neboli solventnost firmy. K jejich výpočtu se využívají data za krátké období, zpravidla jeden měsíc. Výsledná platební schopnost obecně odráží krátkodobou finanční stabilitu firmy.

Ukazatele likvidity jsou v praxi velice rozšířené nejen v České republice, ale i ve světě. Vypočítávají se ve třech stupních.

Výpočet:

$$\circ \text{ 1. stupeň (okamžitá)} = \frac{\text{krátkodobý finanční majetek} + \text{peněžní prostředky}}{\text{krátkodobé závazky}}$$

Výsledek likvidity 1. stupně by se měl pohybovat mezi hodnotami 0,2 – 0,6.

$$\circ \text{ 2. stupeň (pohotová)} = \frac{\text{krátkodobý finanční majetek} + \text{peněžní prostředky} + \text{krátkodobé pohledávky}}{\text{krátkodobé závazky}}$$

Výsledek likvidity 2. stupně by se měl pohybovat mezi hodnotami 1,0 – 1,5.

$$\circ \text{ 3. stupeň (běžná)} = \frac{\text{krátkodobý finanční majetek} + \text{peněžní prostředky} + \text{krátkodobé pohledávky} + \text{zásoby}}{\text{krátkodobé závazky}}$$

Výsledek likvidity 3. stupně by se měl pohybovat mezi hodnotami 1,6 – 2,5 (Synek, 2011, s. 354).

Výsledky ukazatelů jsou však statické neboli neměnné, a proto výrazně ztrácejí vypovídající schopnost. Proto je vhodné analýzu současně doplnit o ukazatel čistého pracovního kapitálu (Vochozka, 2020, s. 46).

Ukazatele aktivity

Podle (Synek, 2011, s. 355): „*Ukazatele měří, jak efektivně podnik hospodaří se svými aktivy.*“

Konkrétně hodnotí vhodnost a rozsah aktiv, dále zobrazují schopnost firmy využívat investované prostředky. Jestliže má podnik aktiv více, než je smysluplné, souvisí s nimi

vyšší náklady a tím pádem nižší zisk. Naopak pokud má podnik méně aktiv, než by mohl mít, pravděpodobně přichází o možné tržby. Ukazatel aktivity se počítá pro stálá aktiva, zásoby, pohledávky, celková aktiva a závazky.

V rámci aktivity se vypočítává tzv. rychlost obratu a doba obratu. Rychlost udává množství obrátek za dané období (obvykle rok). Jestliže se rychlost vydělí hodnotou 365, výsledkem bude doba obratu ve dnech.

Výsledným zjištěním může být například množství strojní nadkapacity, neprodejných zásob a nesplacených pohledávek (Synek, 2011, s. 355).

Výpočet rychlosti obratu:

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{tržby (náklady)}}{\text{stálá aktiva}} \\
 &= \frac{\text{tržby (náklady)}}{\text{průměrná zásoba}} \\
 &= \frac{\text{tržby (náklady)}}{\text{pohledávky}} \\
 &= \frac{\text{tržby (náklady)}}{\text{aktiva celkem}}
 \end{aligned}$$

Výpočet doby obratu (splatnosti):

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{zásoba}}{\text{tržby : 365}} \\
 &= \frac{\text{pohledávky}}{\text{tržby : 365}} \\
 &= \frac{\text{aktiva celkem}}{\text{tržby : 365}} \\
 &= \frac{\text{krátkodobé závazky}}{\text{provozní náklady : 365}}
 \end{aligned}$$

Ukazatele zadluženosti

Obecně se ukazatele zadluženosti zabývají poměrem mezi vlastním a cizím kapitálem a zadlužeností vlastního kapitálu. Existuje několik ukazatelů.

Výpočet:

$$\circ \text{ 1. zadluženost} = \frac{\text{cizí zdroje}}{\text{vlastní zdroje}}$$

Tento ukazatel poměřuje proporce mezi cizími a vlastními zdroji. Za bezpečnou hranici zadlužení se udává 40 % cizích zdrojů k vlastním.

$$\circ \text{ 2. zadluženost (věřitelské riziko)} = \frac{\text{celkové cizí zdroje}}{\text{aktiva}}$$

Míra věřitelského rizika uvádí poměr celkových cizích zdrojů k aktivům a výši krytí podnikového majetku cizími zdroji.

$$\circ \text{ úrokové krytí} = \frac{\text{EBIT}}{\text{nákladové úroky}}$$

Tento výpočet udává, kolikrát by mohla poklesnout celková hodnota zisku před zdaněním, aby zůstala úroveň cizích zdrojů stejná (Vochozka, 2020, s. 44).

Ukazatele rentability

Ukazatele rentability všeobecně informují především o efektivitě vloženého kapitálu, ziskovosti, hospodárnosti a výkonosti. Ovlivňují je ukazatele aktivity, zadluženosti i likvidity. Pro výpočet se využívají různé položky (Růčková, 2019, s. 60).

V rámci analýzy mohou být využity např. rentabilita celkového kapitálu (ROA), rentabilita vlastního kapitálu (ROE) a rentabilita nákladů (ROC).

Výpočet:

$$\circ \text{ROA} = \frac{\text{čistý zisk}}{\text{celková aktiva}} (\%)$$

Zobrazuje výnosnost aktiv. Čím je jeho hodnota vyšší, tím lépe pro podnik.

$$\circ \text{ROE} = \frac{\text{čistý zisk}}{\text{vlastní kapitál}} (\%)$$

Vyjadřuje hlavně výnosnost vlastního kapitálu. Je významný především pro majitele firmy.

$$\circ \text{ROC} = \frac{\text{zisk}}{\text{náklady}} (\%)$$

Výsledek vyjadřuje kolik korun nákladů je zapotřebí vynaložit na 1 Kč zisku (Vochozka, 2020, s. 42).

3.2.4 Vybrané analýzy podle provedení

Interní analýza

Interní analýza je především zaměřena na rozbor celkového hospodaření, který je sestaven na základě obecných finančních informací, statistických dat, účetnictví, plánů a kontrolních dat. Tuto analýzu využívají hlavně interní uživatelé.

Mezi tyto uživatele patří:

- majitelé
- manažeři
- zaměstnanci
- odbory

Zájmy majitelů společnosti jsou zřejmé. Obecně se zajímají o prospěch a zisky firmy, dále o části, které je potřeba zlepšit. Zaměstnanci a odbory se především zajímají o finanční ohodnocení a pracovní podmínky na pracovišti (Růčková, 2019, s. 11).

Externí analýza

Tato analýza využívá volně přístupné a zveřejňované informace. Externí analýzu využívají především externí uživatelé, kteří na jejím základě posuzují spolehlivost firmy.

Mezi tyto uživatele patří:

- akcionáři
- věřitelé (banky)
- stát
- obchodní partneři
- konkurence

Každého externího uživatele zajímá především ta oblast výsledné analýzy, která jej nejvíce ovlivňuje. Pro držitele akcií bude důležitý vývoj jejich výnosnosti. Věřitele v podobě bank zajímá schopnost splácení např. úvěru, stát a jeho instituce včasný odvod daní do státního rozpočtu a obchodní partneři schopnost dodání objednávky a splacení faktur ve stanovené datum (Růčková, 2019, s. 17).

Trendová analýza

V rámci této analýzy jde především o posouzení různých poměrových ukazatelů v čase. Poměrové ukazatele mají silnou vypovídající schopnost, ale neberou v úvahu faktor času. Z tohoto důvodu se vytváří trendové analýzy, které tento problém řeší a dokážou objasnit vývoj situace firmy s ohledem na čas.

Trendová analýza se znázorňuje pomocí časových řad, na kterých je jednoznačně vidět jak si podnik v průřezu let vede. **Časovou řadou** lze chápat jako chronologicky uspořádané hodnoty, jejíž rozpětí je stanovené dle zvoleného trendu. Trend obecně značí směr a rozsah vývoje. **Trendy mohou být:**

- krátkodobé (3 – 6 týdnů)
- střednědobé (6 – 9 měsíců)
- dlouhodobé (několik let)

Významné využití nachází zejména při investování, kdy investora zajímá vývoj cen akcií, dále při hodnocení změn v cenách komodit, nebo ve vývoj zisků podniku (Vochozka, 2020, s. 52).

Tuto analýzu ovlivňuje několik složek. První je tzv. **sezónní složka**, která představuje regulérně opakující se odchylky (změny) v průběhu méně jak jednoho kalendářního roku. Příkladem může být změna ročních období, proměnlivost cen.

Další je **cyklická složka**, která se týká změn delších jak jeden rok. V rámci ekonomických řád souvisí s hospodářskými cykly.

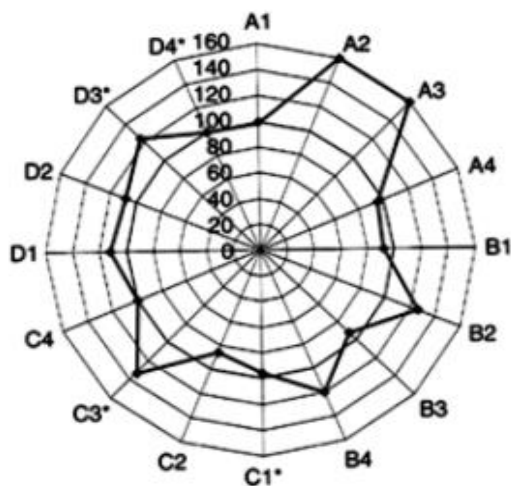
Poslední je **náhodná složka**, která znázorňuje nahodilé, neovlivnitelné výkyvy v časových řadách (Hindls, Novák, Kaňoková, 1997, s. 96).

Grafická analýza

Primárním nástrojem grafické analýzy je tzv. **spider graf**. Jeho hlavním přínosem je jasné, jednoduché a zřetelné posouzení současného postavení firmy na základě několika ukazatelů v rámci porovnání k průměru v odvětví. Nejčastěji se využívá ve veřejném sektoru, bankovníctví, ale také v průmyslu.

Z této analýzy lze vyčíst, zda by firma například obstála v konkurenci na trhu, jestli je její výkonost v porovnání s jinými podniky dostačující a podobně.

Obrázek 1 - Spider graf



Zdroj: (Synek, 2011, s. 370)

Graf znázorňuje čtyři kvadranty, které jsou značeny velkými písmeny A, B, C, D. Tyto kvadranty představují ukazatele rentability, likvidity, finančních zdrojů a aktivity. Na paprsky vycházející ze středu se postupně zapisují hodnoty firmy. Tyto hodnoty se poté spojí a tím se vytvoří spider graf připomínající pavoučí síť.

Čistý výsledný graf je poměrně jednoduchý. Čím jsou špičky grafu vzdálenější od středu a první kružnice (A2 a A3), tím je podnik více nad průměrem v oboru. Čím jsou blíže středu (B1), tím je podnik podprůměrnější (Synek, 2011, s. 369).

3.2.5 Využitelnost analýz pro SVJ

Absolutní ukazatele jak horizontální, tak vertikální analýzy jsou velmi vhodné pro analýzu společenství vlastníků jednotek. V rámci srovnávací analýzy je možné porovnat například vývoj jednotlivých nákladů, které musí SVJ každoročně či měsíčně hradit.

U vertikální analýzy bude možné stanovit celkovou sumu ročního příspěvku člena a znázornit tak, jaké položky se podílejí na jeho celkové výši.

U rozdílových ukazatelů bude využitelnost záviset na typu SVJ a jeho hospodaření. Každé společenství nemusí obsáhnout veškeré položky, které jsou potřebné pro výpočet ukazatelů. Mělo by být však možné ČPK vypočítat podle základního výše uvedeného vzorce. Na druhou stranu ČPP by měl být možný využit k zhodnocení finanční situace vždy. U ČPM by mohl být výpočet složitější.

Poměrové ukazatele jsou využívány dost často. Například ukazatele likvidity jsou důležité i pro SVJ. Jejich využitelnost by byla však potřeba pravděpodobně upravit na roční zhodnocení. Naopak ukazatele aktivity nejsou příliš využívány pro hodnocení SVJ, jelikož většinou příliš moc aktiv nevládní. Opět však záleží na typu společenství.

Jestliže by SVJ mělo sjednaný bankovní úvěr, bylo by možné využít ke zhodnocení finanční situace ukazatele zadluženosti. V rámci ukazatelů rentability je zapotřebí pro výpočet zisk, který se ve společenství příliš nevyskytuje. Pokud by však SVJ využívalo bankovních účtů, daly by se poté úroky z účtu snížené o poplatky považovat za zisk.

Analýzy podle provedení jsou hojně využívány. Interní analýza je vhodná pro celkové zhodnocení situace a pro vytvoření zprávy o hospodaření. Externí analýzu mohou vyžadovat například bankovní věřitelé při žádosti o úvěr, nebo správní orgány při žádosti o dotace.

Trendová analýza pomůže zhodnotit např. zadluženost a likviditu v průběhu let. Lze do ní zakomponovat různé složky, které zobrazí vývoj při náhlé změně.

Grafická analýza by mohla být po upravení využita ke zhodnocení finanční situace a porovnání zhruba stejných SVJ. Například zda jsou výše příspěvků dostačující, jak si společenství vede při modernizaci a opravách domu, jestli má dostatek vlastních prostředků, nebo musí využívat úvěrů.

3.3 Efektivnost projektu

Při plánování jakýchkoli projektů a inovací je důležité se na ně podívat z pohledu efektivnosti. Hodnocení efektivnosti obecně velmi úzce souvisí s finanční analýzou. Tento ukazatel je součástí **finanční analýzy projektu**. Taková analýza ve zkratce obsahuje vyčíslení investice, neboli potřebné finanční částky na projekt, kalkulaci nákladů, průběžný plán, vyčíslení a následné zhodnocení. Obecně tedy vyjadřuje jaká je efektivnost vynaložených finančních prostředků (Slavík, 2013, s. 80).

Ve fázi sestavování projektu je vhodné vzít v potaz finanční a nefinanční kritéria efektivnosti. **Mezi finanční se řadí např.:**

- cena / životnost projektu
- cenové změny

Mezi nefinanční se řadí např.:

- hloubka změny
- užitečnost
- bezpečnost
- ekologické kritérium

Obecně však platí, že čím se jedná o větší investici či inovaci, tím je předvídatelnost efektů nižší (Martinovičová, Konečný, Vavřina, 2019, s. 192).

Využitelnost při hodnocení SVJ je velmi významná. Efektivnost zobrazuje, zda má plánovaný projekt pro společenství při použití určitého množství finančních prostředků smysl a lze podle ní zobrazit tzv. **prioritní investice**.

3.3.1 Vícekriteriální rozhodování

Zhodnocení efektivnosti je možné provádět pomocí vícekriteriálního rozhodování. V rámci vícekriteriálního rozhodování se sestavují varianty a jednotlivá kritéria, která jsou předem přesně nadefinovaná. Varianty lze jinak označit jako možnosti, mezi kterými je potřebné uskutečnit výběr. Po sestavení a nadefinování jednotlivých kritérií jim je přidělena podle efektivnosti váha. Následně se podle vybrané metody vyhodnocení vybere nejefektivnější varianta (Kolajová, 2006, s. 72).

Pro hodnocení existuje několik metod, v rámci praktické části bude využita bodovací metoda.

3.3.2 Bodovací metoda

V rámci této metody se ke klasifikování kritérií používá bodovací stupnice nejčastěji v rozpětí $< 1; 10 >$. Obecně platí, že čím je kritérium pro hodnotitele důležitější, tím obdrží vyšší ohodnocení. V průběhu hodnocení je možné udělit různým kritériím stejnou hodnotu bez povinnosti průměrování.

Následně po ohodnocení všech kritérií na základě důležitosti pro hodnotitele, se body sečtou. Nejefektivnější variantou se stává ta, která získala nejvíce bodů, a tedy nejvíce odpovídá požadavkům (Ochrana, 2019, s. 60).

3.4 Neziskové organizace

Neziskové organizace (NO) hrají v současné ekonomice vyspělých zemí velmi významnou roli. NO mohou mít podobu různých právních forem, zabývající se rozmanitými oblastmi národního hospodářství. Působí hlavně v oblastech, které nejsou pro soukromý ziskový sektor atraktivní. Jedná se o oblasti, které nepřinášejí zisk, nebo jsou stále pod kontrolou státu, který se jich nehodlá vzdát. Jde například o školství, zdravotnictví, sociální péči, vědu a výzkum, justici a obranu státu.

Řízení jak fungování, tak veškeré problematiky týkající se NO spadá pod tzv. **neziskový sektor** (NS). Hlavním zájmem neziskového sektoru je docílení užitku, který má povětšinou podobu veřejné služby. Základním principem NS je neziskovost. Což znamená, že jakýkoli vyprodukovaný zisk nesmí být za žádných okolností rozdělen mezi členy, zakladatele, či pracovníky, ale musí být využit k následné činnosti organizace. Mezi jeho hlavní funkce se řadí ekonomická, sociální a politická.

V rámci ekonomické funkce NS nabízí za podpory státu statky a služby, výrazně ovlivňuje trh jako spotřebitel, obstarává různé typy financování a současně tvoří i roli zaměstnavatele. Prostřednictvím sociální funkce se sektor především snaží uspokojovat potřeby obyvatelstva, čímž zasahuje do života společnosti. Politická funkce umožňuje občanům státu mít jaký si vliv na aktuální politiku a také zajišťuje ochranu práv obyvatelstva (Krechovská, Hejduková, Hommerová, 2018, s. 14).

3.4.1 Dělení neziskových organizací

Veřejné (státní) neziskové organizace (SNO)

SNO jsou v České republice zřizovány veřejným sektorem, který představuje stát. Pro všechny obyvatele státu zajišťují tzv. veřejné statky a služby. To jsou takové statky a služby, jejichž pravidelnou a stálou produkci nemůže zajistit trh. V ČR jsou nejvýznamnější organizační složky a příspěvkové organizace.

Mezi organizační služby patří:

- Organizační složky státu, které jsou podle zákona o účetnictví účetní jednotkou, nemají však právní subjektivitu. Jejich příjmy a výdeje jsou uskutečňovány prostřednictvím státního rozpočtu. Do této skupiny patří ministerstva (školství, zdravotnictví, financí atd.), ústřední orgány jako jsou akademie věd ČR, Ústavní soud, NKÚ, Vězeňská služba apod.
- Územní samosprávné celky mají právní formu veřejnoprávní korporace. Jsou právnickou osobou a účetní jednotkou také podle zákona o účetnictví. ÚSC zahrnují obce, kraje a hlavní město Prahu.

Mezi příspěvkové organizace patří:

- Státní příspěvkové organizace jsou PO a účetní jednotkou, které především hospodaří se zdroji od státu, ale také od fondů, z darů či vlastní činnosti. Jsou to např. dětské domovy, speciální školy, muzea apod.
- Příspěvkové organizace územních samosprávných celků
- Dobrovolné svazky obcí
- Státní fondy
- Regionální rady regionů soudržnosti

Soukromé (nestátní) neziskové organizace (NNO)

Soukromé neziskové organizace nejsou zakládány státem a jsou na státu nezávislé. Jsou zřizovány za účelem podpory obecně prospěšných činností. To jsou hlavní rozdíly, kterými se liší od veřejných neziskových organizací.

Mezi NNO patří zejména politické strany, spolky, církve, zájmová sdružení, obecně prospěšné společnosti, nadace, nadační fondy, veřejné vysoké školy a společenství vlastníků jednotek (Krechovská, Hejduková, Hommerová, 2018, s. 26).

3.5 Společenství vlastníků jednotek

3.5.1 Historie vzniku

Z historického hlediska byla primárním krokem ke vzniku SVJ privatizace. Jednalo se o převod státního bytového fondu do vlastnictví obcí. Jinak řečeno odstátnění bylo provedeno podle zákona č. 172/1991 Sb., České národní rady o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí. Obsahem převodu byly jak bytové domy, tak pozemky, které byly jejich součástí a tvořily jeden celek.

Jelikož byly tyto objekty pro obce finanční přítěží, začaly přenechávat správu těchto domů různým společnostem, nebo je prodávaly současným nájemcům bytů.

Prodej bylo možné a stále je možné, provést několika způsoby:

- prodej jednotlivých bytů
- založení PO nájemníky
- vytvořit podílové spoluvlastnictví

Na základě praxe bylo nejjednodušší prodat dům nově vzniklé PO společně založené nájemníky bytů. Nájemníci mohli založit společnost s ručením omezeným, družstvo, sdružení s právní subjektivitou, nebo společenství vlastníků jednotek, které bude dále předmětem teorie (Nepřechová, Durec, 2011, s. 12).

3.5.2 Základní vymezení

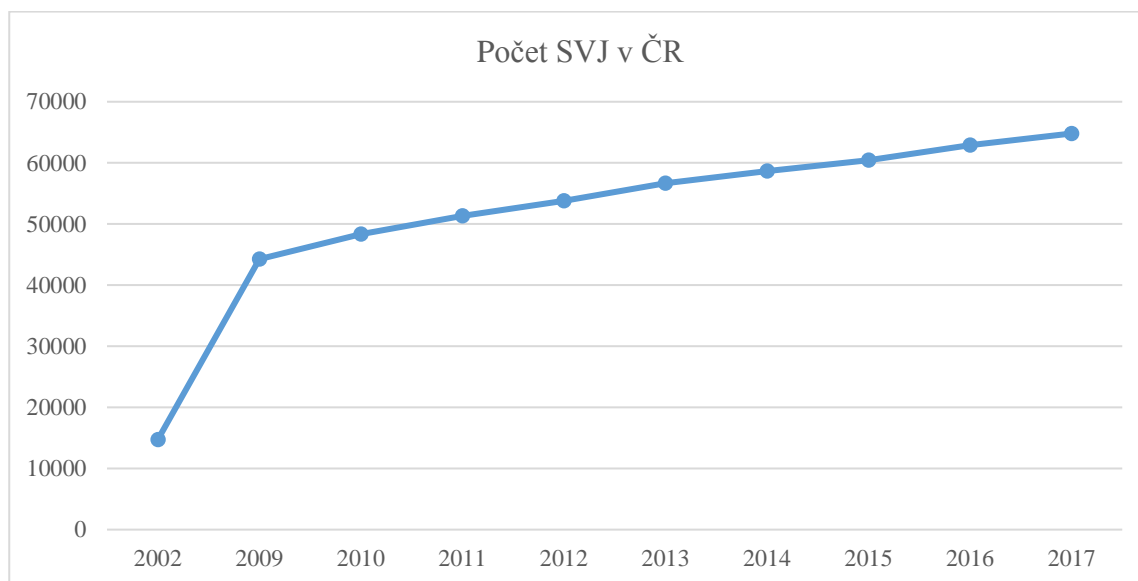
Obecně je společenství vlastníků definováno v NOZ (Zákon č. 89/2012 Sb., 2021):

„Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky“

Správou domu a pozemku je především myšleno vše, co je nezbytně nutné a smysluplné pro ošetřování domu a pozemku, dále vylepšování a zkvalitnění společných částí. Správa všeobecně zahrnuje i přípravy na jakékoli stavební úpravy, pravidelné i mimořádné montáže a modernizaci zařízení v domě hromadně sloužící spoluvlastníkům. SVJ může nabývat majetek jak movitý, tak nemovitý sloužící pro potřeby správy domu a společných částí. Společné části domu jsou takové, které spoluvlastníci domu společně využívají. Především se jedná o pozemek, na kterém byl dům zřízen (Durec, 2019, s. 9).

Počet SVJ podle českého statistického úřadu stále roste, jak znázorňuje následující graf. V roce 2002 bylo v Česku 14 717 společenství a v roce 2017 už 64 803 (CZSO, 2018). Aktuálnější informace ČSÚ v současné době neuvádí.

Obrázek 2 - Graf počtu SVJ v ČR



Vlastní zpracování podle (CZSO, 2018)

Nečastější formou je tzv. **bytové spoluvlastnictví**, které je také upraveno NOZ (Zákon č. 89/2012 Sb., 2021):

„Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.“

Termín **jednotka** uvedený výše v definici podle NOZ znamená (Zákon č. 89/2012 Sb., 2021): *„Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.“*

3.5.3 Založení, vznik a zrušení SVJ

SVJ se zakládá schválením a přijetím **stanov** na ustavující schůzi. Stanovy obsahují veškeré informace týkající se označení SVJ, data vzniku, sídla, povinnosti vlastníků, určení orgánů a jejich působnosti, správy domu atd. Jestliže je SVJ založeno více vlastníky musí mít stanovy formu veřejné listiny. Pokud jej zakládá jeden vlastník, není to vyžadováno. Následně vznik nastává povinným zápisem do veřejného rejstříku.

Zrušit SVJ lze v případě kdy bylo vytvořeno dobrovolně a nastává v den zániku vlastnického práva k veškerým jednotkám v domě, nebo pokud poklesl počet jednotek či vlastníků na méně než 5. Na konci působení neprobíhá likvidace jako u jiných PO. Dalším způsobem je změna bytového spoluvlastnictví v tzv. podílové spoluvlastnictví, které proběhne záznamem do veřejného seznamu. Podíl jednotlivých spoluvlastníků se rovná podílu, který měl v době jako vlastník jednotky (Zákon č. 89/2012 Sb., 2021).

3.5.4 Rejstřík SVJ

Pro vznik společenství je nezbytný zápis do **veřejného rejstříku**. Zápisem společenství nabývá právní osobnost a stává se nositelem povinností. Rejstřík SVJ je všeobecnou databází veškerých informací souvisejících se společenství vlastníků jednotek. Tuto databázi spravují především rejstříkové soudy. Rejstřík je upravený **zákonem č. 304 /2013 Sb. o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob.**

Získání potřebných informací z veřejného rejstříku je možné buď prostřednictvím internetových stránek Ministerstva spravedlnosti, nebo na základě podané žádosti. Výpis z rejstříku může mít listinnou i elektronickou podobu (100sprava, 2014), (Zákon č. 304/2013 Sb., 2021).

3.5.5 Orgány SVJ

Nejvyšším orgánem je **shromáždění všech vlastníků jednotek**. Hlavní povinností shromáždění je společné rozhodování a hlasování o aktivitách týkající se společných částí domu. Pro přijetí jakéhokoli rozhodnutí je nezbytný souhlas většiny hlasů přítomných na setkání vlastníků. Shromáždění by mělo být povinně svoláno podle zákona č. 89/2012 Sb., statutárním orgánem minimálně jednou ročně. Pokud však není schůze vlastníků uskutečnitelná z jakéhokoli důvodu, například pro zákaz shromažďování více osob za doby koronavirové pandemie, je možné nahradit hlasování tzv. **per rollam**. Jedná se o rozhodování bez osobního zasedání písemnou formou. Tento způsob hlasování může být upraven ve stanovách SVJ. Není to ale povinnou náležitostí stanov. Jestliže tomu tak není, musí být členům shromáždění sděleny podrobně podmínky, forma a způsob za jakých bude rozhodování touto formou probíhat. Následně orgány výboru zašlou členům podklady, podle kterých se jednotlivě rozhodnou. Obecně závazná lhůta pro vyjádření je stanovena na 15 dnů. Pokud se osoba v průběhu lhůty nevyjádří, znamená to, že nesouhlasí. V rámci per rollam je většina hlasů brána ze všech vlastníků. Výsledky po sečtení jednotlivých hlasů oznamuje statutární orgán písemnou formou (Epravo, 2020).

Mezi základní působnosti shromáždění lze řadit např. zvolení, odvolání, nebo změna člena výboru. Dále zařazení změn do stanov, schvalování a jednání o účetních náležitostech jako jsou rozpočet, výše příspěvků, výsledek hospodaření a celkové hospodaření SVJ. Nepochybně také investování do společných částí domu, rekonstrukce a různých oprav.

Práva a povinnosti vlastníka jednotky

Práva a povinnosti všech spoluvlastníků jsou stanovena v NOZ § 1175 – 1185 a také specifitěji definována v rámci stanov.

Mezi základní práva a povinnosti patří:

- svobodně spravovat, užívat, vnitřně stavebně upravovat jednotku
- řídit se a dodržovat stanovená pravidla pro užívání společných částí domu
- oznámit změnu uživatele bytové jednotky či počet osob v ní žijících
- nahlížení do uzavíraných smluv
- nahlížení do listin související s hospodařením a správou domu
- zdržet se čehokoli co brání úpravám, opravám, přestavbě

(Zákon č. 89/2012 Sb., 2021), (Nováková, 2007, s. 126)

Statutární orgán může mít formu kolektivní, nebo individuální. Za kolektivní orgán je považován shromážděním zvolený výbor tvořený minimálně dvěma členy, např. předsedou a místopředsedou s možností dalších členů. Členem výboru se může stát osoba, která je svéprávná a bezúhonná podle **živnostenského zákona č. 455/1991 Sb.** Individuální statutární orgán představuje předseda. Působnost statutárního orgánu je vždy přesně specifikována ve stanovách (Epravo, 2018).

Práva a povinnosti statutárního orgánu

Jednotlivá práva a povinnosti upravuje NOZ od § 153, který tak činní pouze okrajově. Dává tak volnost různým typům SVJ si je podrobněji upravit ve stanovách.

Mezi základní práva a povinnosti při výkonu funkce se řadí:

- informační - člen statutárního orgánu má povinnost oznámit nejvyššímu orgánu skutečnost, že na něj bylo uvaleno insolvenční řízení
- povinnost řádného hospodáře - členové jsou povinni vykonávat svou funkci loajálně, pečlivě a s využitím veškerých svých znalostí
- povinnost výkonu funkce osobně
- ručební - člen orgánu je povinen uhradit škodu vzniklou porušením svých povinností (Zákon č. 89/2012 Sb., 2021), (Nováková, 2007, s. 126)

3.6 Účetnictví SVJ

Společenství vlastníků jednotek patří mezi tzv. **nestátní neziskové organizace**, které mají poměrně odlišné účetnictví než běžní podnikatelé. Tyto organizace nejsou zakládány za účelem podnikání, nejsou zakládány státem a nejsou na něm ani závislé.

Obecně platí, že SVJ je účetní jednotkou a je tedy podle **zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb.**, povinno vést podvojně účetnictví. Účetnictví může být vedeno v plném i zjednodušeném rozsahu. Účetnictví SVJ se řídí **Českými účetními standardy č. 401 - 414**, dále je upraveno **vyhláškou č. 504/2002 Sb.**, kterou se řídí ÚJ jejíž hlavním a primárním předmětem činnosti není podnikání. Vyhláška upravuje účetní závěrku, položky majetku, náklady i výnosy. Dále obsahuje směrnou účtovou osnovu a účetní metody.

Společenství je povinno vytvářet vnitřní účetní předpisy, které upravují účtování o různých nákladech, výši rezerv, dopady dluhů, majetek atd.

Ve většině případů česká SVJ spadají do kategorie mikro, nebo malých účetních jednotek, a tak nepřekračují zákonem stanovené limity, a proto nemají povinnost mít ověřenou účetní závěrku auditorem (Durec, 2019, s. 20).

3.6.1 Náklady na služby

S náklady všeobecně souvisí několik pojmů, především:

- **zúčtovací období** - „je období, za které poskytovatel služeb provede rozúčtování a následné vyúčtování nákladů; zúčtovací období je nejvýše dvanáctiměsíční a jeho počátek určí poskytovatel služeb“ podle (Zákon č. 67/2013 Sb., 2021)
- **rozúčtování** - je podle (SVJ předseda, 2021): „vyčíslení výše nákladů za poskytované služby v daném zúčtovacím období pro jednotlivé příjemce služeb a způsob rozdělení nákladů na služby“
- **vyúčtování** - „je vyčíslení skutečné výše nákladů na služby a záloh za jednotlivé služby v daném zúčtovacím období“ dle (Zákon č. 67/2013 Sb., 2021)

Náklady na služby jsou takové náklady, které jsou spojené s užíváním bytových jednotek. Obecně jsou upraveny v zákoně č. 67/2013 Sb., který slouží k úpravě různých otázek a problémů souvisejících s bytovými domy. V tomto zákoně je uveden souhrnný seznam těchto služeb. Lze jmenovat například dodávky tepla a vody, náklady na výtah, osvětlení a úklid společných prostor, čištění jímek a komínů, odvoz odpadu apod. Každé SVJ je však oprávněno seznam služeb rozšířit či naopak pokrátit. Je totiž absolutně nesmyslné zabezpečovat náklady na provoz výtahu, jestliže se výtah v domě nenachází.

Příjemci služeb, tedy nájemníci, platí za služby zálohově. Rámcová pravidla, způsob rozúčtování, úhrada záloh, ale také i způsob vymáhání dluhu za služby na neplatičích musí být součástí stanov (Durec, 2019, s. 23).

Výše záloh je stanovena na základě ujednání mezi poskytovatelem a příjemcem služeb. Nedohodnou-li se, stanoví vyšší společenství. Jestliže ani v tomto případě nedojde ke shodě, může poskytovatel učit vyšší měsíční zálohy jako měsíční podíl z ročních nákladů z předcházejícího roku. Záloha může být poskytovatelem změněna v rámci mezí, pouze však od prvního dne po vyrozumění o změně (Zákon č. 67/2013 Sb., 2021).

3.6.2 Náklady na správu domu a pozemku

Tyto náklady nejsou zahrnuty mezi náklady na služby. Dělí se na tři skupiny tzv. technické zhodnocení, opravy a údržby společných částí domu a administrativní náklady, které představují pojištění, náklady na účetní, odměny výboru atd. Technické zhodnocení zahrnuje zásah do DNM a jeho rozšíření. Obecně se z účetního hlediska nejedná o náklad. Opravami je především myšleno např. odstranění fyzického poškození či opotřebení. Naopak soustavnou údržbou se předchází větším poruchám a závadám (Durec, 2019, s. 35).

3.6.3 Zdroje krytí nákladů

Hlavním zdrojem finančních prostředků ke krytí nákladů na správu domu a pozemku jsou **příspěvky** vlastníků do tzv. **fondů oprav**. Nejběžnějším způsobem placení příspěvků je zálohový měsíční způsob. Výše příspěvku vychází z NOZ (Zákon č. 89/2012 Sb., 2021):

„Vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícím jeho podílu na společných částech, nebylo-li v prohlášení určeno jinak“. Dále je v praxi běžné stanovení výše podle počtu metrů podlahové plochy jednotky.

Naopak příspěvky na správní činnost jsou podle NOZ určeny následovně (Zákon č. 89/2012 Sb., 2021):

„Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně“.

Mezi náklady na správní činnost patří především souhrn vymezených nákladů na tzv. **vlastní správní činnost** podle (Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., 2022):

„Podobnými náklady vlastní správní činnosti uvedenými v § 1180 odst. 2 občanského zákoníku se rozumí zejména:

- a) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů SVJ*
- b) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,*
- c) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,*
- d) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, a*

e) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku“.

Minimální částku příspěvku zákon neuvádí. Obecně však platí, že v čím horším technickém stavu se dům nachází, tím bude tato suma vyšší. Výši příspěvků vlastníků jednotek upravuje nejvyšší orgán SVJ podle NOZ. Současně s tím souvisí i vytváření rozpočtu na následující rok, následné vyúčtování a případné vypořádání nevyužitých příspěvků (Durec, 2019, s. 35).

Mimo příspěvky vlastníků může SVJ ke krytí správy domu a pozemku dále využívat **ostatní zdroje krytí**, které představují zejména úroky z prodlení, příjmy z majetku, penále a pokuty od třetích osob, úroky z účtu SVJ. Nejvýznamnější jsou však dotace a pojistné plnění. Tyto příjmy jsou využívány přednostně ke krytí nákladů a snižují výši samotných příspěvků vlastníků (Durec, 2019, s. 44).

Pojistné plnění

Každé SVJ má právo sjednat smlouvu o pojištění domu. Jedná se o pojištění případných oprav společných částí. Splátky na pojištění se tedy zahrnují do nákladů, ale při plnění pojistné smlouvy se jedná o výnos, který není podle zákona předmětem daně.

Při sepisování pojistné smlouvy je nezbytné konzultovat její náležitosti s odborníky, nebo přímo s právníky. Největší problémy souvisí s tzv. **výlukami z pojištění**. Jde o skutečnosti, za kterých není pojistitel povinen vyplatit plnou výši pojistného. Proto je nezbytné správně stanovit rozsah krytí, s čím souvisí výše a limit pojistného. Odpovědným za sjednané pojištění je výbor SVJ (CMSSVJ, 2016).

Dotace

Podle (Vyhláška č. 504/2002 Sb., 2021) „*za dotaci se považují bezúplatná plnění přímo nebo zprostředkovaně poskytnutá ze státního rozpočtu, státních finančních aktiv, Národního fondu, ze státních fondů, z rozpočtů územních samosprávných celků na stanovený účel atd.*“

Je velmi důležité kde se SVJ nachází. Podle polohy jsou poskytovány různé druhy dotací. Jedním z nejčastějších druhů dotací především v Praze je dotace poskytována na opravu domu či na fotovoltaické systémy (SVJ dotace, 2021), (Nová zelená úsporám, 2022).

Úvěry

V mimořádných případech je SVJ oprávněno využít i možnosti úvěru. Společenství se rozhodne k zadlužení formou úvěru v případě, kdy není možný tzv. **mimořádný příspěvek vlastníků do fondu oprav**. Úvěr se zpravidla využívá na neočekávané opravy, nebo plánované rekonstrukce a investice do společných částí domu. Splácení vypůjčených finančních prostředků se dělí mezi vlastníky stejným dílem, jako při rozvržení nákladů na správu domu (Durec, 2019, s. 61).

Ručení za úhradu závazku vůči nejčastěji bance, se řídí **zákonem č. 89/2012 Sb., § 1194** a stanovuje, že: *„Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.“* (Zákon č. 89/2012 Sb., 2021).

3.6.4 Rezervní fond

Společenství není ze zákona povinno vést rezervní fond. Může se však rozhodnout pro jeho vedení dobrovolně. Nejprve je však nezbytné sestavit vlastní pravidla pro založení, vedení a čerpání fondu, která budou zapracována do stanov. U obchodních společností bývá RF tvořen ze zisku, avšak u společenství vlastníků jednotek může být tvořen např. z bankovních úroků, nebo příspěvků členů.

V nejčastějších případech RF slouží pro krytí nečekaných výdajů, na investice, nebo v případě kdy má SVJ sjednaný úvěr a některý z členů není schopen nějakou dobu splácet (Skálová, 2019, s. 111), (E15, 2021).

3.6.5 Rozpočet

Zjednodušeně se jedná o přehled plánovaných příjmů a výdajů na následující rok. U SVJ jde především o plánované náklady. Rozpočet má na starost vypracovat výbor SVJ, který musí následně schválit shromáždění na svolané schůzi. Vytváří se z pravidla v poslední čtvrtině roku a to hned z několika důvodů. V tuto dobu je již poměrně zřejmé jak si SVJ finančně stojí, a proto se dá předpovídat, jak bude vypadat následující rok. Jsou známá i předešlá vyúčtování, která sama o sobě také hodně napoví. V dnešní době častěji využívaného **outsourcingu**, tedy vyčlenění nějaké činnosti a svěřeni zpracování jiné firmě, je možné přenechat zpracování rozpočtu na specializované firmě.

Forma rozpočtu stanovená není, ale měl by obsahovat jak krátkodobý, tak i dlouhodobý výhled. Krátkodobí rozpočet zahrnuje běžné drobné opravy, pravidelné

poplatky, odměny členů, splátky pojištění či úvěru. Na rozdíl dlouhodobý rozpočet je především zaměřen na neplánované škodné události, opravy či investiční projekty. Může se jednat např. o zateplení domu, modernizaci, výměna výtahu a rekonstrukci.

Výsledkem správně zhodnocených dat a čísel by měl takový rozpočet, který ob stojí u shromáždění a jasně objasní základní otázku „Proč se bude tolik přispívat do fondu oprav?“ (Spoluvlastníci, 2020).

3.6.6 Dluhy vlastníků

Dělí se na dva typy:

- neuhrazené zálohy
- neuhrazené nedoplatky

Dluh vlastníka je specifikován jako dluh, který vzniká především při neplacení záloh jak tedy záloh na služby, tak i na správu domu a pozemku a následně při nezaplacení nedoplatku, který vznikl při neuhrazení částky po konečném vyúčtování.

Společenství má právo vymáhat dluh od neplatiče soudně i mimosoudně. Nežli však dojde k radikálnímu řešení prostřednictvím soudu, je postup následující. Je vhodné s neplatičem uzavřít tzv. **dohodu o uznání dluhu**. Na základě této dohody je posléze uzavřen splátkový kalendář, pomocí kterého bude dluh dle předem předepsaných splátek postupně uhrazen.

V případě, kdy dohoda nepomohla se přistupuje k soudnímu vymáhání, které začíná upomínkou k zaplacení, to je tzv. **předžalobní výzva**. Jestliže neplatič ani na základě upomínky dluh neuhradí, přistupuje se k podání oficiální žaloby. Žlobu posoudí soud a vydá rozhodnutí, které by měl neplatič repektovat, pokud ani poté není dluh splacen, následuje exekuční řízení. Výkon exekuce může být proveden například pravidelnými srážkami ze mzdy, zabavením a prodejem věcí, které neplatič vlastní (Odborný svaz pracovníků peněžnictví a pojišťovnictví, 2021).

3.6.7 Majetek SVJ

SVJ může nabývat majetek finanční i nefinanční povahy. Finanční majetek zahrnuje především peníze, jak bylo uvedeno výše. Nefinanční majetek může mít podobu movitého i nemovitého majetku, který se dále dělí na dlouhodobý a krátkodobý.

Dlouhodobý majetek

V rámci vnitřních účetních předpisů musí mít společenství stanoveno hodnotu a dobu použitelnosti (zpravidla delší než 1 rok), od které je majetek považován za dlouhodobý. Jestliže majetek tyto podmínky splňuje, dělí se dále na podskupiny.

DHM je obecně používaná zkratka pro **dlouhodobý hmotný majetek**. Do této skupiny se vždy řadí pozemky a jednotky, nehledě na výši ocenění.

Dlouhodobí nehmotný majetek zkráceně DNM není v současných SVJ tak výrazně využíván. Společenství může maximálně vlastnit úzce specializovaný evidenční program sestavený na míru. Nesmí se jednat o veřejně dostupný program.

Dále do tzv. **hmotných movitých věcí** (HMV) patří přístroje, které slouží k provozování činnosti. V SVJ to může být například počítač, vlastní kotel apod.

Krátkodobý majetek

Krátkodobý majetek je charakteristický dobou použitelnosti, která je kratší než 1 rok. Řadí se mezi něj účetní terminologií řečeno zásoby, což jsou kancelářské potřeby, nářadí, materiál pro drobné opravy atd. (Durec, 2019, s. 63), (Vyhláška č. 504/2002 Sb., 2021).

3.6.8 Odměny v SVJ

Pro stanovení výše odměny neexistuje žádná právní úprav. Odměna pro členy výboru je stanovena ve stanovách a rozhoduje o ni shromáždění. Jestliže je členem výboru jeden z vlastníků není nezbytně nutné uzavírat **smlouvu o výkonu funkce**. Pokud je však mezi členy třetí osoba, což je zákonem povoleno, je doporučeno smlouvu s touto osobou uzavřít. Smlouva se řídí **zákonem o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb.** Pro její platnost je nutné, aby byla schválena nejvyšším orgánem. Ve smlouvě je stanovena výše odměny, práva a povinnosti, účinnost a způsob výplaty (Epravo, 2021), (Portál POHODA, 2020).

Vyplacené odměny členů výboru neboli funkcionářů, kteří jsou FO, z pravidla podléhají běžným mzdovým odvodům, jelikož se podle **zákona o dani z příjmu (ZDP)** jedná o příjem ze závislé činnosti. Odměny jsou dále sníženy o částku připadající na zdravotní pojištění bez výjimky. Proto je nezbytné, aby se společenství přihlásilo u zvolené zdravotní pojišťovny. Odvod na sociální pojištění je závislý na výši odměny (Vybíhal, 2021, s. 126).

Tabulka 2 - Odměny členů SVJ

HRUBÁ ODMĚNA	ČISTÁ ODMĚNA	CELKOVÝ NÁKLAD PRO SVJ
3 499,-	2 817,-	3 814,-
3 500,-	2 590,-	4 683,-
3 800,-	2 812,-	5 084,-

Vlastní zpracování podle (100sprava, 2021)

V tabulce č. 2 jsou znázorněny výpočty pro tři různé hodnoty měsíční hrubé mzdy. Kdy platí, že pokud je hrubá odměna člena SVJ 3 499 Kč a nižší, podléhá pouze odvodu hrazeného zaměstnancem (tedy členem) 15 % daně z příjmu a 4,5 % zdravotní pojištění.

Výpočet:

$$\frac{3499}{100} \cdot 15 = 524,85 \qquad \frac{3499}{100} \cdot 4,5 = 157,455$$

$$3499 - 524,85 - 157,455 = 2816,695 = 2817$$

Vypočtena hodnota 2 817 Kč je čistá měsíční hodnota odměny, kterou obdrží člen výboru SVJ. Celkové náklady, které bude hradit SVJ za svého člena jsou tvořeny 9 % odvodu na zdravotní pojištění hrazené zaměstnavatelem (tedy společenstvím) a hrubou odměnou.

Výpočet:

$$\frac{3499}{100} \cdot 9 = 314,91$$

$$3499 + 314,91 = 3813,91 = 3814$$

Od 1. ledna 2021 je stanoveno, že pokud je hodnota odměny rovna 3 500 Kč, nebo je vyšší, podléhá také odvodu na sociální pojištění. Hrubá odměna bude tedy členům krácena o 15 % daně z příjmu, 4,5 % zdravotní pojištění a 6,5 % sociální pojištění.

Výpočet:

$$\frac{3500}{100} \cdot 15 = 525 \qquad \frac{3500}{100} \cdot 4,5 = 157,5 \qquad \frac{3500}{100} \cdot 6,5 = 227,5$$

$$3500 - 525 - 157,5 - 227,5 = 2590$$

Celková částka čisté odměny bude 2 590 Kč. Náklady, které bude muset uhradit společenství, budou tvořeny z 9 % zdravotního pojištění a 24,8 % sociálního pojištění hrazené SVJ.

Výpočet:

$$\frac{3500}{100} \cdot 9 = 315 \quad \frac{3500}{100} \cdot 24,8 = 868$$
$$3500 + 315 + 868 = 4683$$

Na výše uvedeném výpočtu je velmi dobře znázorněné, že s narůstající odměnou se logicky zvyšují i náklady pro SVJ. Následujícím výpočtem bude zobrazena nevýhodnost zvyšující se výše odměny. Jelikož je hodna, jak bylo výše uvedeno vyšší jak 3 500 Kč, bude podléhat stejným odvodům hrazené zaměstnancem.

Výpočet:

$$\frac{3800}{100} \cdot 15 = 570 \quad \frac{3800}{100} \cdot 4,5 = 171 \quad \frac{3800}{100} \cdot 6,5 = 247$$
$$3800 - 570 - 171 - 247 = 2812$$

V tom případě při hrubé hodnotě odměny 3 800 Kč bude po odečtení srážek čistá hodnota 3 812 Kč což je sice vyšší než při hrubé částce 3 500 Kč, ale naopak nižší než při částce 3 499 Kč. Celkové náklady SVJ budou samozřejmě následně nejvyšší.

Výpočet:

$$\frac{3800}{100} \cdot 9 = 342 \quad \frac{3800}{100} \cdot 24,8 = 942,4$$
$$3800 + 342 + 942,4 = 5084,4 = 5084$$

Na základě všech výše uvedených výpočtů čisté odměny a nákladů pro SVJ je zřejmé, že je pro obě strany výhodnější stanovit odměnu pro člena nižší než 3 499 Kč (Vybíhal, kol., 2021, s. 126), (100sprava, 2021).

3.6.9 Daňová problematika

Daň z příjmů právnických osob

SVJ je podle zákona poplatníkem daně z příjmu PO. Má povinnost registrovat se k dani prostřednictvím přihlášky k registraci u příslušného správce daně. A to do 15 dnů ode dne zahájení činnosti. Výjimkou kdy není SVJ povinno registrovat se k DPPO je v případě, že přijímá jen příjmy, které nejsou předmětem daně, nebo jsou osvobozené, nebo jestliže jsou postiženy daní, která se vybírá srážkou.

Co není předmětem daně z příjmů:

- pojistné plnění
- příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku
- platba za užívání bytu i nebytových prostor
- dotace

SVJ je povinno podat daňové přiznání, jestliže obdrželo jiné příjmy, než ty které nejsou předmětem daně z příjmu (Finanční správa, 2021).

Daň z přidané hodnoty

Podle všech dosavadních právních norem SVJ nemůže být plátcem DPH, jelikož neprovozuje podnikatelskou činnost, která je především společenstvím dle NOZ zakázána. Jestli by se však správa domu a pozemku v budoucnu stala podnikatelskou činností, bylo by možné, aby se SVJ stalo plátcem DPH.

Společenství je oprávněno uzavírat smlouvy o pronájmu se třetí stranou. Ani v tomto případě kdy by společenství například provozovalo pronájem společných částí domu, třeba nevyužívané kočárkárny, nemůže být SVJ plátcem DPH. SVJ je pouze správcem a veškeré příjmy plynoucí z pronájmu náleží spoluvlastníkům (Durec, 2019, s. 90).

Daň z nemovitých věcí

Tato daň slouží ke zdanění především pozemků, staveb a jednotek, které se nacházejí na území ČR. Zdaňovací období daně je kalendářní rok a daňové přiznání se podává k 31.1. Je upravena **zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů a dělí se na:**

- daň z pozemků
- daň ze staveb a jednotek

SVJ daň z pozemků nehradí, protože pozemek pod domem, který je ve vlastnictví společenství, není přemetem daně, viz (Zákon č. 338/1992 Sb., 2021): „*Předmětem daně z pozemků nejsou pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb*“.

Společenství se především týká daň ze staveb a jednotek, kterou však hradí přímo vlastníci jednotek. Předmětem daně jsou zdanitelné stavby a jednotky. Jako základ pro výpočet daně slouží výměra zastavěné plochy v m², která se zaokrouhluje na celé m² nahoru. Následně je násobena sazbou daně a koeficientem podle podílu na pozemku. Sazba daně pro výpočet je stanovena pro obytné domy na 2 Kč / 1 m².

Koeficienty závislé podle podílu na pozemku:

- 1,22 - tento koeficient je využit v případě, jestliže se jedná o jednotku v bytovém domě a pokud je součástí podíl na pozemku
- 1,20 - tento se využívá v ostatních případech

Pro úpravu sazby se ve většině případů používá také tzv. **místní koeficient**, který může stanovit obec a to v rozmezí 1,1 – 5. Existuje ještě **koeficient podle počtu obyvatel**. Ten je pro Prahu stanoven ve výši 4,5. Sazba se dále zvyšuje u více podlažních domu a to přičtením 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží. Výsledná hodnota daně se zaokrouhlí na celé Kč nahoru. Veškeré hodnoty koeficientů a sazeb jsou uvedeny v zákoně č. 338/1992 Sb., (Zákon č. 338/1992 Sb., 2021).

Pro představu je uveden jednoduchý příklad podle (Koreček, 2020).

Příklad:

Pán Z vlastní byt o výměře podlahové plochy 100 m^2 , který se nachází v Praze. Obec nestanovila žádné zvýšení koeficientu pro obce podle počtu obyvatel ani místní koeficient,

a) součástí jednotky je podíl na pozemku

b) bez podílu na pozemku

Výpočet:

a) Základ = podlahová výměra · koeficient podle podílu na pozemku = $100 \text{ m}^2 \cdot 1,22 = 122$

Sazba = sazba daně · koeficient podle počtu obyvatel = $2 \text{ Kč} / \text{m}^2 \cdot 4,5 = 9$

Daň = podlahová plocha (základ) · sazba = $122 \cdot 9 = 1098 \text{ Kč}$

b) Základ = podlahová plocha · koeficient bez podílu = $100 \text{ m}^2 \cdot 1,20 = 120$

Sazba = sazba daně · koeficient podle počtu obyvatel = $2 \text{ Kč} / \text{m}^2 \cdot 4,5 = 9$

Daň = podlahová plocha (základ) · sazba = $120 \cdot 9 = 1080 \text{ Kč}$

Dle výše uvedeného výpočtu je zřejmé, že při vlastnictví podílu na pozemku je celková hodnota výsledné daně vyšší.

4 Vlastní práce

V rámci teoretické části byly uvedeny obecné vybrané ukazatele finanční analýzy, které jsou převážně typické pro podniky. Uvedeny byly z důvodu utvoření představy, co finanční analýza běžně obsahuje. Jednotlivé ukazatele budou využity v závislosti na možnosti využití u vybraného SVJ.

Po provedení analýzy bude praktická část pokračovat vymezením budoucích plánovaných inovací, týkajících se společných prostor SVJ a jejich následné zhodnocení podle efektivnosti, důležitosti a priorit pomocí metody vícekritériálního rozhodování za použití bodovací metody.

Data využita v praktické části jsou za roky 2017 - 2020 a to především díky jejich plnosti a dostupnosti. Z důvodu vzniku SVJ v polovině roku 2016, nebyla data za tento rok použita. Novější data za rok 2021 nebyla v průběhu zpracování ještě plně vyhotovena a dostupná.

4.1 Společenství vlastníků Vondroušova 1195 – 1198, Praha 6

Společenství vlastníků Vondroušova vzniklo odkupem většiny bytových jednotek od městské části Prahy 17 a to 2. srpna 2016, kdy proběhl zápis do veřejného rejstříku. Jedná se o bytový dům postavený panelovou metodou, který byl zkolaudován již v roce 1988.

SVJ zahrnuje čtyři vchody a to:

- Vondroušova 1195/49
- Vondroušova 1196/51
- Vondroušova 1197/53
- Vondroušova 1198/55

V rámci 4 vchodů dům zahrnuje 69 bytových jednotek, z nichž je 57 jednotek v soukromém vlastnictví. Z toho vyplývá, že po odkupu zůstalo 12 bytů pod správou MČ. Po odkoupení a vytvoření SVJ měli však vlastníci jednotek strach z toho, že si nebudou moci rozhodovat samostatně a to z důvodu, že MČ stále vlastní více jak 8 % bytových jednotek. Městská část se však zavázala, že vždy bude na shromáždění hlasovat s většinou a nebude tedy prosazovat své osobní názory a preference. Doposud své slovo dodržela.

Mimo bytové jednotky se v domě samozřejmě nacházejí i společné prostory a společné části, jako jsou základy, střecha, hromosvody, vchody, chodby, schodiště, výtahy, společná

televizní anténa (STA), elektroinstalace společných prostor, rozvody vody, kanalizace, ventilace, dešťosvody, sklepy.

SVJ je řízeno tříčlenným představenstvem v čele s předsedkyní. Výbor za svoji činnost pobírá stanovenou odměnu vyplácenou měsíčně. Jelikož ani jedna z odměn členů nepřesahuje částku 3 499 Kč, podléhají všechny odměny pouze odvodu hrazeného zaměstnancem (tedy členem) 15 % daně z příjmu a 4,5 % na zdravotní pojištění.

Výpočet: Předseda

$$\frac{3000}{100} \cdot 15 = 450 \quad \frac{3000}{100} \cdot 4,5 = 135$$

$$3000 - 450 - 135 = 2\,415$$

Vypočtena hodnota 2 415 Kč, je čistá měsíční odměna, kterou obdrží předseda výboru.

Výpočet: Předseda

$$\frac{3000}{100} \cdot 9 = 270$$

$$3000 + 270 = 3270$$

Celkové náklady, které SVJ hradí za svého člena, jsou tvořeny 9 % odvodu na zdravotní pojištění hrazené zaměstnavatelem (tedy společenstvím) a hrubou odměnou. Celkové náklady na odměnu předsedy jsou 3 270 Kč.

Postup výpočtu je i u odměny místopředsedy a člena výboru stejný. Výsledné hodnoty jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka 3 - Odměny členů SVJ Vondroušova

	HRUBÁ ODMĚNA	ČISTÁ ODMĚNA	CELKOVÝ NÁKLAD PRO SVJ
Předseda	3000,-	2415,-	3270,-
Místopředseda	2500,-	2013,-	2725,-
Člen	1500,-	1208,-	1635,-

Vlastní zpracování

Dům byl vždy veden pod správou správní firmy. Do konce roku 2019 se jednalo o společnost OPTOMIS s. r. o., která byla následně nahrazena společností TEZA, spol. s. r. o., a to v období 1. 1. 2020 - 30. 4. 2020. Tato společnost však neplnila své povinnosti vyplývající ze smlouvy, a proto byla vypovězena. Následně byla k 1. 5. 2020 sjednána nová smlouva se správní firmou ASPEDA s. r. o., která má podle smlouvy spravovat několik služeb a to především účetní služby, které zahrnují vedení účetní agendy, vedení mzdové agendy, proplácení faktur, zpracování roční závěrky, vypracování zprávy o hospodaření SVJ a přípravu daňového přiznání. Dále jsou to provozně - ekonomické služby, které představují vyhotovení předpisů záloh, kontrolu plateb a jejich urgency, roční vyúčtování záloh a to nejpozději do 30. dubna následujícího roku a vypořádání přeplatků. A nakonec v rámci technických služeb je zahrnuto vedení veškeré technické evidence, zajištění revizí, kontrol a zkoušek, odstranění případných závad, inspekce, zajištění havarijní služby, desinfekce, deratizace, kontrola objektu, správa, provoz a údržba společných částí domu. Služby správní firmy jsou hrazeny na základě smlouvy předem stanoveným tarifem.

Účetnictví SVJ Vondroušova

Společenství každoročně sestavuje velmi strohý rozpočet a to především z důvodu nedostatečných finančních prostředků. Rozpočet zahrnuje přehled nákladů určených na nezbytné revize a nákladů na základní opravy. Důležitá je vždy vyrovnanost rozpočtu, který má být sestaven tak, aby čerpání finančních prostředků bylo co nejhospodárnější.

SVJ vede podvojný účetnictví v plném rozsahu. Jeho vedení a správu má za úkol příslušná správní firma.

SVJ účtuje dle své vnitropodnikové směrnice následovně:

- náklady na služby účtuje v rámci položky ostatní pohledávky
- náklady na správu domu a pozemku účtuje do nákladů
- účtuje o předpisu záloh na služby
- technické zhodnocení účtuje jako ostatní pohledávky

V současné době SVJ nevede rezervní fond, veškeré finanční prostředky jsou uloženy na běžném účtu, ze kterého je čerpáno na případné opravy či investice. BÚ je vedený u bankovní instituce FIO banka. Účet je vedený bez poplatků a bez jakýchkoli procentních úroků vyplývajících z uložené částky.

Podle základní zásady opatrnosti má SVJ na svém běžném účtu vždy v záloze finanční prostředky na neočekávané opravy a zálohy. U společenství Vondroušova je to 1 mil. Kč. K datu 31. 12. 2020 bylo na BÚ v součtu s povinnou částkou 3 983 494 Kč.

Investování a modernizace

Současný stav domu je vzhledem k jeho stáří zhruba průměrný. SVJ řeší hned několik nezbytných běžných oprav, ale i větší investiční projekty. Dům má venkovní polystyrénové zateplení staré 10 let a i tak stará plastová okna, která již neslouží na 100 %. Elektroinstalace společných prostor je původní, stejně tak stoupačky, odpady, ventilace, dešťosvody i topení. Současné výtahy jsou velmi často servisovány a stojí tak společenství příliš zbytečných výdajů.

Proto bylo nezbytné vytvořit finanční analýzu a zhodnotit tak stav SVJ. Následně budou po konzultaci s výborem vybrány ty nejdůležitější projekty ke zhodnocení jejich proveditelnosti. Především z hlediska využití vlastních finančních zdrojů, nebo zda bude nutné zvážit využití úvěru. Půjde o vytvoření tzv. priority jednotlivých investic.

4.2 Finanční analýza SVJ Vondroušova

Finanční analýza byla vytvořena z informací získaných z účetnictví v časové řadě za roky 2017 - 2020. Aktuálnější dat v době zpracování nebyla přístupna. Hodnoty v tabulkách a výpočtech jsou uvedeny v celých tisících Kč.

4.2.1 Použité vybrané absolutní ukazatele

Horizontální analýza

Horizontální analýza byla provedena pro roky 2017 – 2020 v absolutním i procentuálním srovnání. Výpočet obou hodnot byl jak u aktiv, tak u pasiv proveden dle následující metodiky:

- absolutní = běžné období – minulé období
- procentuální = $((\text{běžné období} - \text{minulé období}) / (\text{minulé období})) \cdot 100$

Tabulka 4 - Horizontální analýza aktiv

HORIZONTÁLNÍ ANALÝZA AKTIV												
Rozvahové položky (v celých tis. Kč)	2017	2018	rozdíl absolutně	rozdíl v %	2018	2019	rozdíl absolutně	rozdíl v %	2019	2020	rozdíl absolutně	rozdíl v %
Aktiva celkem	4092	4940	848	20,7%	4940	6682	1742	35,3%	6682	7691	1009	15,1%
Dlouhodobý majetek	0	0	0	-	0	0	0	-	0	0	0	-
DNM	0	0	0	-	0	0	0	-	0	0	0	-
DHM	0	0	0	-	0	0	0	-	0	0	0	-
DFM	0	0	0	-	0	0	0	-	0	0	0	-
Krátkodobý majetek	4092	4940	848	20,7%	4940	6682	1742	35,3%	6682	7691	1009	15,1%
zásoby	0	0	0	-	0	0	0	-	0	0	0	-
pohledávky celkem	2719	2401	-318	-11,7%	2401	3325	924	38,5%	3325	3316	-9	-0,3%
KFM	1309	2160	851	65,0%	2160	2975	815	37,7%	2975	3983	1008	33,9%
časové rozlišení	64	379	315	492,2%	379	382	3	0,8%	382	392	10	2,6%

Vlastní zpracování

Jak je již z tabulky zřejmé, SVJ Vondroušova nevlastní žádný dlouhodobý majetek, a proto nijak tyto položky analýzu neovlivnily. Společenství ve své rozvaze vykazuje pouze krátkodobý majetek neboli oběžná aktiva, která zde zahrnují pohledávky, krátkodobý finanční majetek (KFM) a účty časového rozlišení.

Na základě výsledku analýzy je jasně viditelné, že roční bilanční suma aktiv každoročně roste. Nejvýznamnější růst byl zaznamenán mezi roky 2018 / 2019 a to v hodnotě 35,3 % tj. o 1 742 tis. Kč.

Položky krátkodobého majetku jsou již obsáhlejší. SVJ nevykazuje v průřezu let žádné zásoby. V rámci pohledávek společenství zaznamenává pohledávky za odběrateli, které označují pohledávky za vlastníky z titulu předpisu záloh a také poskytnuté provozní zálohy. Položku KFM tvoří peněžní prostředky na BÚ. Položka časového rozlišení slouží k přeúčtování nákladů, nebo přeplatků za končící období vypořádaných v následujícím období.

Tabulka 5 - Horizontální analýza pasiv

HORIZONTÁLNÍ ANALÝZA PASIV												
Rozvahové položky (v celých tis. Kč)	2017	2018	rozdíl absolutně	rozdíl v %	2018	2019	rozdíl absolutně	rozdíl v %	2019	2020	rozdíl absolutně	rozdíl v %
Pasiva celkem	4092	4940	848	20,7%	4940	6682	1742	35,3%	6682	7691	1009	15,1%
Vlastní zdroje	0	0	0	-	0	0	0	-	0	0	0	-
jmění	0	0	0	-	0	0	0	-	0	0	0	-
výsledek hospodaření	0	0	0	-	0	0	0	-	0	0	0	-
Cizí zdroje	4092	4940	848	20,7%	4940	6682	1742	35,3%	6682	7691	1009	15,1%
rezervy	0	0	0	-	0	0	0	-	0	0	0	-
dlouhodobé závazky	1563	2430	867	55,5%	2430	3933	1503	61,9%	3933	4157	224	5,7%
krátkodobé závazky	2529	2510	-19	-0,8%	2510	2749	239	9,5%	2749	2617	-132	-4,8%
časové rozlišení	0	0	0	-	0	0	0	-	0	917	917	-

Vlastní zpracování

Prostřednictvím horizontální analýzy pasiv bylo zjištěno, že celková hodnota pasiv je obecně v plusových hodnotách. Největší procentuální nárůst byl zaznamenán, stejně jako u aktiv, mezi roky 2018 / 2019. Následně mezi roky 2019 a 2020 došlo však v rámci celkové hodnoty ke snížení nárůstu v meziročním srovnání. Důvodem je nižší přírůstek cizích zdrojů za rok 2020 oproti roku 2019. Zde je nezbytné podotknout výrazné procentní snížení krátkodobých závazků o - 4,8 %. Krátkodobé závazky zahrnují vše co je potřeba na provoz v rámci jednoho roku. V rámci položky dlouhodobých závazků SVJ vykazuje přijaté dlouhodobé zálohy.

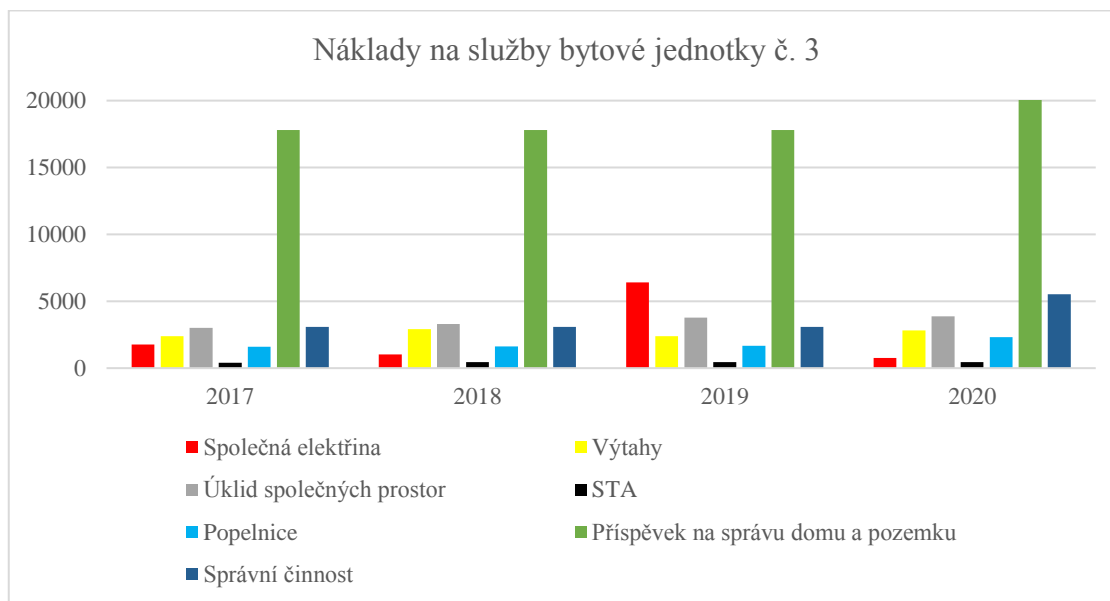
Tabulka 6 - Horizontální analýza nákladů na služby bytové jednotky č. 3

HORIZONTÁLNÍ ANALÝZA NÁKLADŮ NA SLUŽBY												
Druh	2017	2018	rozdíl absolutně	rozdíl v %	2018	2019	rozdíl absolutně	rozdíl v %	2019	2020	rozdíl absolutně	rozdíl v %
Společná elektřina	1766,64	1026,94	-739,7	-41,9%	1026,94	6412,25	5385	524,4%	6412,25	763,57	-5648,68	-88,1%
Výtahy	2380,04	2921,07	541,03	22,7%	2921,07	2384,43	-537	-18,4%	2384,43	2807,69	423,26	17,8%
Úklid společných prostor	3001,42	3307,65	306,23	10,2%	3307,65	3767,5	460	13,9%	3767,5	3863,28	95,78	2,5%
STA	390,45	449,02	58,57	15,0%	449,02	450,23	1	0,3%	450,23	449,02	-1,21	-0,3%
Popelnice	1590,63	1631,35	40,72	2,6%	1631,35	1680,09	49	3,0%	1680,09	2308,4	628,31	37,4%
Příspěvek na správu domu a pozemku	17796	17796	0	0,0%	17796	17796	0	0,0%	17796	22092	4296	24,1%
Správní činnost	3091,5	3091,5	0	0,0%	3091,5	3091,5	0	0,0%	3091,5	5520	2428,5	78,6%

Vlastní zpracování

Výše uvedená horizontální analýza nákladů vlastníka bytové jednotky č. 3 znázorňuje vynaložené roční náklady a jejich meziroční srovnání v Kč. Jde o modifikovanou horizontální analýzu přímo pro SVJ. Tabulka byla vytvořena z oficiálních vyúčtování pro danou jednotku. Pro lepší přehlednost byl vytvořen graf jednotlivých nákladů.

Obrázek 3 - Graf nákladů na služby bytové jednotky č. 3



Vlastní zpracování

Z grafu i tabulky je zřejmé, že výše příspěvku na správu domu a pozemku byla za roky 2017, 2018 a 2019 konstantní. Příspěvek činil 19,33 Kč za m². Výsledné měsíční hodnoty je vždy dosaženo vynásobením příspěvku a podílu podlahové plochy. Pro získání roční hodnoty je potřeba výsledek ještě vynásobit 12 měsíci. V roce 2020 dochází k navýšení celkové hodnoty z důvodu zvýšení příspěvku na rovných 24 Kč / m². Zvýšení příspěvku je nezbytné z důvodu především plánovaných rekonstrukcí. Případná nevyčerpaná část příspěvků tvoří finanční rezervy pro budoucí výdaje.

Kvůli vysokému nárůstu nákladů na společnou elektřinu v roce 2019, bylo následně investováno do úsporných žárovek v celém domě. Což mělo velmi příznivý vliv na opětovné snížení nákladů v roce 2020.

Hodnota hrazená za výtahy je proměnlivá. A to především vzhledem k neplánovaným opravám. V případě poškození výtahu je nezbytný servis, který je však velmi drahý jelikož se v domě nacházejí 4 výtahy turecké značky, na jejichž opravu jsou nesehnatelné, nebo předražené náhradní díly. To by mohla změnit investice do výměny výtahů.

Lehký nárůst je zaznamenám u plateb za popelnice, které se pravidelně každoročně zvyšují. Stejně tomu je tak i úklidu společných prostor, který zabezpečuje najatá úklidová firma. Zvyšování může být zapříčiněno stále zvyšující se minimální mzdou, ale i inflací a souvisejícím zdražováním.

I příspěvek na správní činnost neustále roste. Pod tento pojem SVJ řadí např. revize, deratizace, dezinfekce, odečty, odměny výboru, pojištění nemovitosti, poplatky SIPO a ostatní náklady jako výpis z katastru nemovitostí, smluvní pokuty a úroky či haléřové vyrovnání.

Do analýzy nákladů na služby nebylo cíleně zařazeno teplo, teplá voda a vodné, stočné u studené vody. A to z toho důvodu, jelikož se v průběhu let zařazených do srovnání měnil dodavatel a počet osob žijících v bytové jednotce. V současné době žijí v bytové jednotce č. 3 tři dospělé osoby.

Vertikální analýza

Vertikální analýza byla vytvořena za roky 2017 až 2020. Znárodnuje podíl jednotlivých položek na celkové hodnotě v %. U aktiv byla celkovou hodnotou zvolena celková výše aktiv v daném roce a u pasiv byla vybrána celková hodnota pasiv.

Pro výpočet podílu byla zvolena následující metodika:

$$\circ \text{ podíl} = \frac{\text{hodnota položky}}{\text{celková položka}} \cdot 100$$

Tabulka 7 - Vertikální analýza aktiv

VERTIKÁLNÍ ANALÝZA AKTIV								
Položky aktiv	podíl jednotlivých položek aktiv na celkových aktivech v %							
	2017		2018		2019		2020	
Aktiva celkem	4092	100%	4940	100%	6682	100%	7691	100%
Dlouhodobý majetek	0	-	0	-	0	-	0	-
DNM	0	-	0	-	0	-	0	-
DHM	0	-	0	-	0	-	0	-
DFM	0	-	0	-	0	-	0	-
Krátkodobý majetek	4092	100,0%	4940	100,0%	6682	100,0%	7691	100,0%
zásoby	0	-	0	-	0	-	0	-
pohledávky celkem	2719	66,4%	2401	48,6%	3325	49,8%	3316	43,1%
KFM	1309	32,0%	2160	43,7%	2975	44,5%	3983	51,8%
časové rozlišení	64	1,6%	379	7,7%	382	5,7%	392	5,1%

Vlastní zpracování

Z uvedené vertikální analýzy vyplývá, že 100 % podíl na celkových aktivech má krátkodobý majetek. V průřezu let je vidět procentuální snížení podílu celkových pohledávek. Největší podíl na tom mají nižší poskytnuté provozní zálohy. Naopak lze vidět v průběhu let postupné zvyšování hodnoty krátkodobého finančního majetku až na 51,8 % za rok 2020, který představuje peněžní prostředky na běžném účtu.

Tabulka 8 - Vertikální analýza pasiv

VERTIKÁLNÍ ANALÝZA PASIV								
Položky pasiv	podíl jednotlivých položek aktiv na celkových pasivech v %							
	2017		2018		2019		2020	
Pasiva celkem	4092	100%	4940	100%	6682	100%	7691	100%
Vlastní zdroje	0	-	0	-	0	-	0	-
jmění	0	-	0	-	0	-	0	-
výsledek hospodaření	0	-	0	-	0	-	0	-
Cizí zdroje	4092	100,0%	4940	100,0%	6682	100,0%	7691	100,0%
rezervy	0	-	0	-	0	-	0	-
dlouhodobé závazky	1563	38,2%	2430	49,2%	3933	58,9%	4157	54,1%
krátkodobé závazky	2529	61,8%	2510	50,8%	2749	41,1%	2617	34,0%
časové rozlišení	0	-	0	-	0	-	917	11,9%

Vlastní zpracování

Z vertikální analýzy pasiv je zřejmé, že cizí zdroje tvoří stoprocentní podíl na celkových pasivech. SVJ tedy nedosahuje žádného výsledku hospodaření ani nedisponuje žádným jměním.

V průběhu let je vidět procentní snížení podílu krátkodobých závazků z necelých 62 % na 34 %, ale naopak zvýšení dlouhodobých závazků z 38,2 % na 58,9 % za rok 2019. Posléze došlo u dlouhodobých závazků za rok 2020 k nepatrnému snížení o 4,8 %. Zvyšování dlouhodobých závazků může být odůvodněno postupným navyšováním přijatých dlouhodobých záloh. Tyto zálohy jsou hlavně tvořeny příspěvky na správu domu a pozemku.

Tabulka 9 - Vertikální analýza nákladů na služby bytové jednotky č. 3

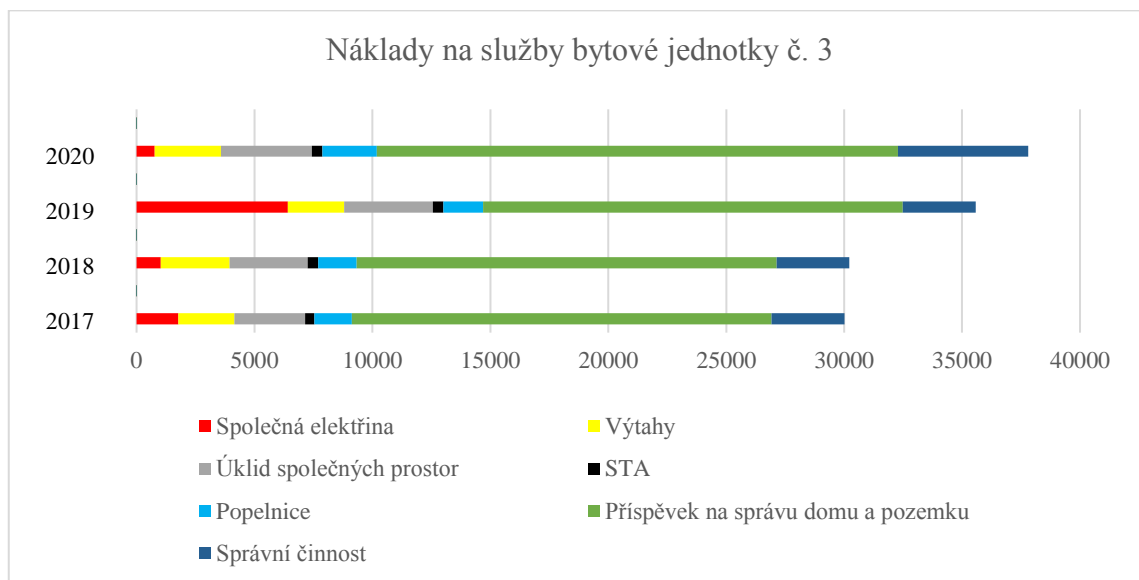
VERTIKÁLNÍ ANALÝZA NÁKLADU NA SLUŽBY								
Položka nákladů	podíl jednotlivých položek nákladů na celkových nákladech v %							
	2017		2018		2019		2020	
Náklady celkem	30017	100%	30224	100%	35582	100%	37804	100%
Společná elektřina	1766,6	6%	1026,9	3%	6412,3	18%	763,57	2%
Výtahy	2380	8%	2921,1	10%	2384,4	7%	2807,7	7%
Úklid společných prostor	3001,4	10%	3307,7	11%	3767,5	11%	3863,3	10%
STA	390,45	1%	449,02	1%	450,23	1%	449,02	1%
Popelnice	1590,6	5%	1631,4	5%	1680,1	5%	2308,4	6%
Příspěvek na správu domu a pozemku	17796	59%	17796	59%	17796	50%	22092	58%
Správní činnost	3091,5	10%	3091,5	10%	3091,5	9%	5520	15%

Vlastní zpracování

Vertikální analýza byla přizpůsobena pro znázornění podílu jednotlivých položek nákladů vlastníka jednotky na celkové sumě nákladů. Z tabulky je očividné, že největší položkou nákladů je příspěvek na správu domu a pozemku. Nejvýraznějším ovlivněním výše této položky je výrazné navýšení společné elektřiny v roce 2019.

Na druhém se místě jsou položky úklid a příspěvek na správní činnost. Nárůst procentní hodnoty u správní činnosti v roce 2020 je především zapříčiněn koronavirem, kvůli kterému byla nutné dezinfekce společných prostor, nákup dezinfekce a drobného materiálu, dále sem patří také drobné opravy, které jsou součástí krátkodobých záloh apod. Pro lepší znázornění podílu jednotlivých položek na celkové hodnotě nákladů byl vytvořen následující graf.

Obrázek 4 - Graf nákladů na služby bytové jednotky č. 3



Vlastní zpracování

4.2.2 Použité vybrané rozdílové ukazatele

Čistý pracovní kapitál

Pro výpočet ČPK byla využita data za roky 2017 až 2020, tento ukazatel lze vypočítat dvěma způsoby.

Tabulka 10 - Výpočet ČPK 1. způsob

rok	ČISTÝ PRACOVNÍ KAPITÁL
	oběžná aktiva - krátkodobé cizí zdroje = ČPK
2017	4092 - 2529 = 1563
2018	4940 - 2510 = 2430
2019	6682 - 2749 = 3933
2020	7961 - 2617 = 5344

Vlastní zpracování

Tabulka 11 - Výpočet ČPK 2. způsob

rok	ČISTÝ PRACOVNÍ KAPITÁL
	vlastní kapitál + cizí dlouhodobé zdroje - stálá aktiva = ČPK
2017	0 + 1563 - 0 = 1563
2018	0 + 2430 - 0 = 2430
2019	0 + 3933 - 0 = 3933
2020	0 + 4157 - 0 = 4157

Vlastní zpracování

Na základě výše uvedených výpočtů ČPK je zřejmé, že po použití obou způsobů výpočtu je výsledná hodnota ukazatele pro všechny roky kladná. Kladný výsledek značí, že SVJ je schopno hradit své závazky, jelikož jsou oběžná aktiva bezpečně kryta jak krátkodobými, tak dlouhodobými zdroji. Čím bude však kladná hodnota ČPK vyšší, tím bude SVJ více financovat provoz z dlouhodobých, nebo vlastních zdrojů.

Čisté pohotové prostředky

Pro výpočet ČPP byla využita data za roky 2017 až 2020.

Tabulka 12 - Výpočet ČPP

rok	ČISTÉ POHOTOVÉ PROSTŘEDKY
	pohotové finanční prostředky – okamžitě splatné závazky = ČPP
2017	1309 - 2529 = - 1220
2018	2160 - 2510 = - 350
2019	2975 - 2749 = 226
2020	3983 - 2617 = 1366

Vlastní zpracování

Do peněžních prostředků byla zahrnuta hodnota běžného účtu a za okamžitě splatné závazky byly dosazeny krátkodobé závazky obecně. Bohužel nebylo možné rozdělit krátkodobé závazky na ty splatné do roka a na ty se splatností do několika dní. Jestliže nelze závazky rozdělit, není tento ukazatel příliš vhodný, natož nějak vypovídající. Tento ukazatel příliš nesouvisí s oceňovacími technikami, může být velmi ovlivněn právě časovým posunem některých plateb. Obecně tedy určuje okamžitou likviditu právě splatných krátkodobých závazku, a tak by jeho hodnota měla být kladná. Což podle výpočtu pro roky 2017 a 2018 neplatí.

Čistý peněžně pohledávkový finanční fond

Pro výpočet ČPM byla využita data za roky 2017 až 2020. Představuje kompromis mezi ČPK a ČPP. Jinak se mu říká čistý peněžní majetek.

Tabulka 13 - Výpočet ČPM

rok	ČISTÝ PENĚŽNĚ POHLEDÁVKOVÝ FINANČNÍ FOND
	oběžná aktiva – zásoby – nelikvidní pohledávky – krátkodobá pasiva = ČPM
2017	4092 - 0 - 0 - 2529 = 1563
2018	4940 - 0 - 0 - 2510 = 2430
2019	6682 - 0 - 0 - 2749 = 3933
2020	7961 - 0 - 0 - 2617 = 5344

Vlastní zpracování

Jelikož SVJ Vondroušova nevede žádné zásoby a neviduje ani nelikvidní pohledávky, je výpočet ve výsledku shodný s výpočtem ČPK. Pro zvolené SVJ nemá tedy vypovídající hodnotu.

4.2.3 Použité vybrané poměrové ukazatele

Pro výpočet ukazatelů byla využita data za roky 2017 až 2020.

Ukazatele likvidity

$$\circ \text{ 1. stupeň (okamžitá)} = \frac{\text{krátkodobý finanční majetek} + \text{peněžní prostředky}}{\text{krátkodobé závazky}}$$

Tabulka 14 - Výpočet ukazatele likvidity 1. stupeň

rok	UKAZATEL LIKVIDITY 1. STUPEŇ
2017	$(1309 + 0) / 2529 = 0,517$
2018	$(2160 + 0) / 2510 = 0,860$
2019	$(2975 + 0) / 2749 = 1,08$
2020	$(3983 + 0) / 2617 = 1,52$

Vlastní zpracování

Výsledky okamžité likvidity by se měli pohybovat mezi hodnotami 0,2 – 0,6. Do rozmezí přípustných hodnot se řadí pouze výsledek za rok 2017. V následujících letech jsou výsledky výrazně vyšší než ty doporučené, což značí, že hospodaření SVJ je podle teoretických východisek neefektivní. Z laického hlediska je zřejmé, že má společenství více

finanční prostředků, což by mohlo vypadat správně. Bylo by tedy vhodné uložené volné finanční prostředky využít lépe ve prospěch SVJ.

Při pohledu na stále se zvyšující inflaci, by stálo za úvahu převedení postradatelných financí uložených z BÚ např. do 100 % pojištěného termínovaného vkladu, který však narůstající inflaci sice nepokryje, ale mohl by zmírnit její dopad. Naopak by bylo možné finance plně použít na plánované investice.

$$\circ \text{ 2. stupeň (pohotov\text{a})} = \frac{\text{kr\text{a}tkodob\text{y} finan\text{c}n\text{i} majetek + pen\text{e}žn\text{i} prostředky + kr\text{a}tkodob\text{e} pohled\text{a}vky}{\text{kr\text{a}tkodob\text{e} z\text{a}vazky}$$

Tabulka 15 - Výpočet ukazatele likvidity 2. stupeň

rok	UKAZATEL LIKVIDITY 2. STUPEŇ
2017	$(1309 + 0 + 2719) / 2529 = 1,592$
2018	$(2160 + 0 + 2401) / 2510 = 1,817$
2019	$(2975 + 0 + 3325) / 2749 = 2,291$
2020	$(3983 + 0 + 3316) / 2617 = 2,789$

Vlastní zpracování

Výsledky pohotové likvidity neboli likvidity druhého stupně, se mají pohybovat ideálně v rozsahu 1,0 – 1,5. Dle výsledků uvedených v tabulce výše je zřejmé, že v každém roce hodnoty přesáhly daný limit. V rámci tohoto ukazatele jsou dle teorie možné odchylky od doporučených hodnot a to především v závislosti na oboru či typu firmy. Jelikož se zde jedná o společenství vlastní jednotek, je možné brát hodnoty za roky 2017 a 2018 jako uspokojivé.

Na druhou stranu je známo, že krátkodobé závazky tvoří převážně přijaté zálohy, které jsou následně ke konci roku vyúčtovány a vypořádány, stejně tak jako pohledávky, které tvoří z poloviny poskytnuté provozní zálohy, a tak vyšší hodnoty likvidity nejsou u SVJ žádný zásadní problém.

$$\circ \text{ 3. stupeň (běžná)} = \frac{\text{kr\text{a}tkodob\text{y} finan\text{c}n\text{i} majetek + pen\text{e}žn\text{i} prostředky + kr\text{a}tkodob\text{e} pohled\text{a}vky + zásoby}{\text{kr\text{a}tkodob\text{e} z\text{a}vazky}$$

Tabulka 16 - Výpočet ukazatele likvidity 3. stupeň

rok	UKAZATEL LIKVIDITY 3. STUPEŇ
2017	$(1309 + 0 + 2719 + 0) / 2529 = 1,592$
2018	$(2160 + 0 + 2401 + 0) / 2510 = 1,817$
2019	$(2975 + 0 + 3325 + 0) / 2749 = 2,291$
2020	$(3983 + 0 + 3316 + 0) / 2617 = 2,789$

Vlastní zpracování

Konečné hodnoty výpočtu běžné likvidity by se měli pohybovat v rozmezí 1,6 – 2,5. Podle výše uvedených výpočtů odpovídají rozmezí hodnoty za všechny roky kromě roku 2020. Hodnota pro rok 2020 není však až o tolik vyšší než doporučené hodnoty, což by neměl být žádný velký problém. Hospodaření SVJ je tedy v rámci mezí v normě.

Ukazatele aktivity, zadluženosti a rentability

Na základě zjištěných a prostudovaných dat, není možné u SVJ Vondroušova využít poměrové ukazatele aktivity. Společenství neviduje žádné tržby, zásoby ani aktiva, což jsou položky, které jsou nezbytné pro jeho výpočet.

Ukazatel zadluženosti není převážně možný použít z důvodu toho, že vybrané SVJ nemá žádný úvěr. V současné době disponuje dostatečnými vlastními financemi ve formě peněžních prostředků na BÚ, které postačí na základní opravy a drobné investice. Do budoucna je však možné, že využití úvěru pro větší investice bude nezbytné. Bylo by možného však upravit vzorec a za vlastní zdroje použít KFM.

Výpočet pro rok 2020 by byl následující:

$$\circ \text{ 1. zadluženost} = \frac{\text{cizí zdroje}}{\text{vlastní zdroje}} = \frac{7691}{3983} = 1,930$$

Tento ukazatel poměruje proporce mezi cizími a vlastními zdroji. Za bezpečnou hranici zadlužení se udává 40 % cizích zdrojů k vlastním. Z výpočtu je zřejmé, že po vynásobení na procenta tedy $1,930 \times 100 = 193 \%$, je výsledek spíše nesmyslný. Závazky SVJ jsou převážně tvořeny zálohami, které jsou na konci roku přeúčtovány a vyrovnány.

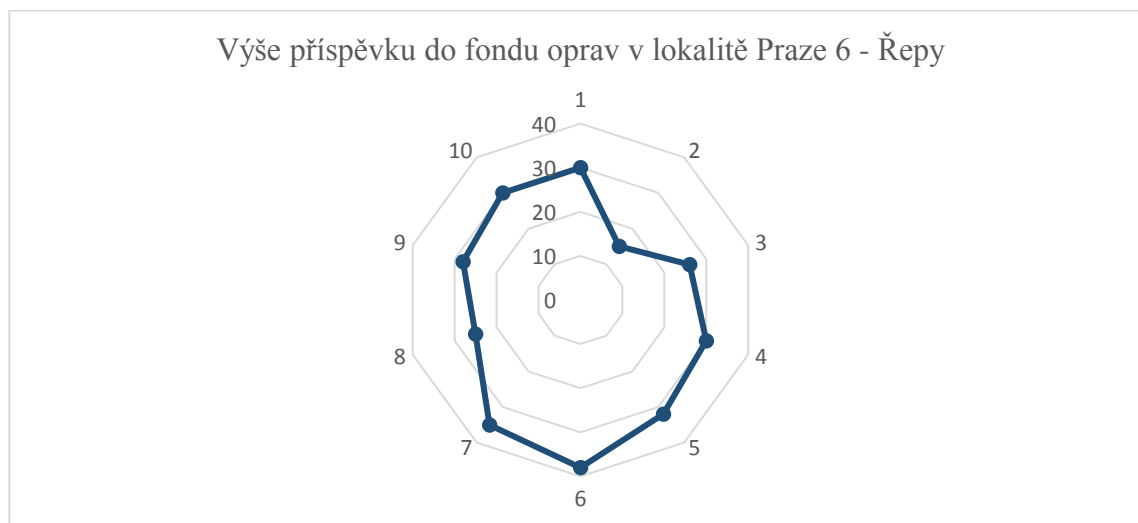
Ukazatel rentability také nemá pro zvolené SVJ žádný potenciál. V průběhu let nevykazuje totiž žádný zisk. Na druhou stranu má BÚ, kdy by se případným úrokům z účtu dalo říkat zisk, ale na zvoleném účtu nejsou žádné sjednané ani mimořádné úroky.

4.2.4 Grafická analýza příspěvků do fondu oprav

Pro znázornění grafické analýzy byl využit spider graf, který byl modifikován pro zvolená data. Znárodnuje výši příspěvku do fondu oprav panelových domů v městské části Praha 6 - Řepy.

Všechny vybrané domy mají průměrně 10 let staré venkovní zateplení a stejně tak stará platová okna. Výběr domů pro srovnání byl proveden na základě přiměřeně stejné velikosti a počtu bytových jednotek. Data o výši příspěvku byla získána pomocí dotazování prostřednictvím webové stránky určené pro obyvatele zvolené pražské části. Uvedené hodnoty jsou za rok 2021.

Obrázek 5 - Spider graf výše příspěvku do fondu oprav



Vlastní zpracování

Do grafu je zaneseno deset hodnot za 10 domů. Dům číslo 1 označuje SVJ Vondroušova, následujících devět dalších jsou domy ze stejné pražské čtvrti. Hodnoty uvedené v grafu jsou částky připadající do fondu oprav za 1 m². Celková hodnota se skládá z příspěvku na správu domu a pozemku plus správní činnosti. V analyzovaném společenství označeném č. 1, byla hodnota příspěvku do konce roku 2021 ve výši 30 Kč / m². Tato

hodnota se následně násobí podlahovou plochou dané jednotky vlastníka, který ji následně odvádí do fondu. Společenství Vondroušova si již v roce 2021 na shromáždění odsouhlasilo zvýšení příspěvku od roku 2022 na 35 Kč / m² a to z důvodu budoucích nutných oprav a plánovaných rekonstrukcí a investic.

Také ostatní společenství postupně zvyšují tento příspěvek. Například SVJ č. 2 s nejnižším příspěvkem v dosavadní hodnotě 15 Kč / m², si odhlasovalo zvýšení pro rok 2022 o 10 Kč. A to především kvůli nezbytné rekonstrukci balkónů. Naopak SVJ č. 6 s nejvyšším příspěvkem plánuje v dohledné době 2 - 3 let úplnou výměnu 4 výtahů a vstupních dveří s otevíráním pomocí moderních čipů.

Z grafu a i zjištěných informací je zřejmé, že výše příspěvku v městské části Praha 6 – Řepy je poměrně srovnatelná. Všechna SVJ se snaží si tvořit dostatečné finanční prostředky, které budou využity v budoucnu.

4.2.5 Interní analýza společenství

Interní analýza je využita k celkovému zhodnocení situace SVJ Vondroušova. Obecně se dá říct, že si SVJ vede velmi dobře. Uvedené finanční prostředky uložené na BÚ jsou poměrně dostačující na rezervu pro základní opravy, ale také jsou dobrým základem pro budoucí inovace. Společenství nevede rezervní fond, bylo by tedy vhodné jej zavést a oddělit tak finance určené na budoucí využití od těch nutných pro běžnou potřebu.

V domě se po odkoupení domu stále nacházejí místnosti, které jsou pod správou MČ, bylo by tedy vhodné pravděpodobně pomocí právní cesty a následného odkupu, získat tyto prostory pod správu SVJ. Tyto prostory by se následovně mohly využít například jako společná prádelna, sušárna, nebo posilovna. Záleželo by na vlastnících a jejich preferencích. Pro odkup těchto prostor jsou dle zjištěných finančních možností prostředky dostačující.

Výsledky z horizontální a vertikální analýzy zobrazují několik zajímavých skutečností. Průměrné snižování krátkodobých závazků je neomylně velmi příznivé. Jedná se však o příliš neovlivnitelné položky, které nastávají převážně neočekávaně. Určitě by bylo možné zamezit jejich tvorbě včasným řešením problémů, nežli se stane situace horší. Je možné uvést např. častější revize či obeznámit vlastníky, aby pravidelněji kontrolovali části domu např. balkónové zábradlí, které je lepší pravidelně natírat a ochránit ho tak před korozi, která zapříčiní výměnu, nebo finančně náročnější opravu.

Větší množství finančních příjmů, kromě zvýšení příspěvku do fondu oprav, není bohužel možné. Dům se nenachází u žádné hlavní silnice, a tak např. reklama na domě by neměla nikterak žádný smysl. Příjmy by bylo možné zvýšit po odkoupení prostor vlastněných MČ a jejich následných pronájmem.

Analýza nákladů na služby, které jsou hrazené vlastníky bytových jednotek, poskytuje dobrý obraz vývoje zvyšování celkových nákladů. Tyto náklady by bylo možné snížit např. odstraněním STA, jelikož všichni vlastníci využívají televizní služby od externího dodavatele. Dále by to mohla být výměna výtahů. Ty současné jsou opakovaně servisovány, což stojí SVJ velké množství financí. V počátku by výměna znamenala velkou investici, ta by však v budoucnu zajistila bezpečné užívání výtahů, ale i ušetření současných nákladů vynaložených na opakovaný servis. I výdaje za společnou elektřinu by bylo možné snížit. Instalace solárních panelů by umožnila soběstačnost v rámci elektrické energie pro využívání nejen ve společných částech domu, ale i případně v bytových jednotkách.

Použité vybrané rozdílové ukazatele jako ČPK, ČPP a ČPM znázorňují, že je SVJ schopno hradit své závazky bez jakýchkoli problémů. Naopak výpočty vybraných poměrových ukazatelů zobrazují, že převážně všechny výsledky SVJ jsou mimo doporučené hodnoty, a tak je potřeba brát jejich využití s nadhledem.

Pomocí grafické analýzy a zjištěných informací ohledně podobných SVJ je již jasné, že výše příspěvku do fondu oprav není zas tak příliš vysoká, jak si někteří vlastníci myslí. Její zvýšení v následujícím roce je rozhodně opodstatněné vzhledem ke stavu domu.

4.2.6 Výpočet daně ze staveb a jednotek

V rámci analyzovaného společenství se hradí pouze dle uvedené teorie daň ze staveb a jednotek, kterou přímo odvádějí vlastníci jednotek. Výpočet daně je proveden pro bytovou jednotku č. 3. Jedná se o byt v Praze o celkové výměře podlahové plochy 76,7 m². Obec nestanovila žádné zvýšení koeficientu, ale stanovila místní koeficient ve výši 2. Součástí jednotky je podíl na pozemku, a proto bude podlahová plocha násobena koeficientem podle podlahové plochy hodnotou 1,22. Sazba daně pro obytné domy činní 2 Kč / m² a koeficient podle počtu obyvatel je pro Prahu 6 stanoven ve výši 2,5.

Veškeré aktuální sazby byly dohledány na internetové stránce Finanční správy, viz Daňový portál.

Výpočet:

$$\text{Základ} = 76,7 \cdot 1,22 = 93,574 = 94$$

$$\text{Sazba} = 2 \text{ Kč} / \text{m}^2 \cdot 2,5 \cdot 2 = 10$$

$$\text{Daň} = 94 \cdot 10 = 940 \text{ Kč}$$

Celková výše daně ze staveb a jednotek pro vlastníka bytové jednotky č. 3 je 940 Kč.

4.3 Plánované investiční projekty

Po konzultaci s výborem SVJ byly rozděleny jak ty menší pravidelné plánované opravy, tak ty nejpodstatnější dlouhodobé investice podle důležitosti do čtyř kategorií. V průběhu členění bylo přihlíženo především k aktuálnímu stavu domu, finanční a časové náročnosti akce, ale také na celkový prospěch pro jednotlivé členy společenství.

Členění investic:

- provozně nezbytné investice
- investice do preventivních opatření
- investice směřující ke snížení provozních nákladů
- investice do vylepšení vzhledu a kultury bydlení

4.3.1 Bodové hodnocení jednotlivých investic

Priorita mezi jednotlivými investicemi je stanovena na základě důležitosti, přínosnosti a preferencí výboru a vlastníků jednotek z analyzovaného SVJ. Jednotlivé akce jsou hodnoceny bodovou metodou na škále od 1 do 10, kdy deset znamená nejvyšší prioritu.

Ceny jednotlivých akcí jsou získány z interně uložených finančních nabídek. Pro zhotovení byla vždy vybrána ta firma, která navrhla přijatelnou cenovou nabídku za očekávaný výkon. Přijatelná cenová nabídka znamená, že se nikdy slepě nevybírání ta nejlevnější, ale je přihlíženo k referencím dané firmy, době, za kterou bude zakázka vyhotovena a u elektro investic jde také o celkový výkon. SVJ obecně nejvíce preferuje ty investice, které jsou nezbytné, nebo ty, které by mohli pomoci snížit budoucí náklady vlastníků.

Provozně nezbytné investice

První skupina provozně nezbytných investic zahrnuje ty opravy, které jsou nutné pro vyřešení či předcházení havarijního stavu. Opravy z této skupiny se realizují v průběhu roku plánovaně. Mohou však nastat i neplánované havárie např. rozbitá výplň dveří, vylomení zámku, nezbytná oprava fasády po krupobití apod. SVJ má na tyto akce vždy v záloze rezervní finance, které lze okamžitě použít. Jednotlivé vybrané investice jsou sepsány a oceněny v následující tabulce.

Tabulka 17 - Provozně nezbytné investice

PROVOZNĚ NEZBYTNÉ INVESTICE	
DRUH	CENA
Oprava balkónového zábradlí ve vchodě 1195	56 500 Kč
Oprava plynové kapličky	150 000 Kč
Drobné opravy omítky domu	3 500 Kč
Výměna kanalizační stoupačky	22 100 Kč
Cena celkem	232 100 Kč

Vlastní zpracování

Celková hodnota provozně nezbytných investic je oceněna na 232 100 Kč. Jelikož se jedná o nutné opravy, budou provedeny všechny a to bez ohledu na prioritu, nebo finanční zátěž. A proto je v bodovém hodnocení těmto investicím udělena hodnota 10.

Investice do preventivních opatření

Naopak v rámci kategorie investic do preventivních opatření je již možné uvažovat o prioritě mezi jednotlivými akcemi v závislosti na aktuálním stavu dané části domu. Stále se ovšem jedná o poměrně nutné opravy, ale jejich provedení je možné rozložit na budoucí dva až tři roky. Jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka 18 - Investice do preventivních opatření

INVESTICE DO PREVENTIVNÍCH OPATŘENÍ	
DRUH	CENA
Elektroinstalace ve společných prostorech	6 000 000 Kč
Okapový chodníček, hydroizolace	1 500 000 Kč
Odpady	896 000 Kč
Ventilace	357 000 Kč
Dešťosvody	748 000 Kč
Cena celkem	9 501 000 Kč

Vlastní zpracování

Podle již provedených kontrol je na tom v současné době nejhůře elektroinstalace, která je ve společných prostorech stále původní. Dle zjištěným informací by se měla provést kompletní výměna každých 30 let. Elektroinstalace souvisí především s celkovou bezpečností, a proto tedy je ohodnocena 10 body.

Výše uvedené ceny investic týkajících se preventivních opatření přesněji odpadů a dešťosvodů jsou průměrné. Jedná se o prozatímní cenové nabídky bez předešlé kontroly stavu. Je tedy možné, že výsledná celková výše bude v závěru nižší. Pro představu je možné uvést příklad, kdy nebude nutné po kamerové kontrole průchodnosti odpadních trubek vyměnit celý odpadní systém, ale půjde pouze u výměnu neprůchodných či poškozených částí. V tu chvíli bude cena celé zakázky zhruba o třetinu nižší. To samé platí u dešťosvodů. Bude tedy nejdříve potřeba nechat provést kontrolu současného stavu a následně navazující opravy. Z důvodu možné havárie a následného vytopení jsou obě tyto položky ohodnoceny 8 body.

V průběhu oprav a zateplení vnějších částí domu, které proběhlo před deseti lety, nebyl okapový chodníček a s tím spojená hydroizolace zrenovována správně, a tak také patří mezi nezbytné rekonstrukce a to především z důvodu neustálého prosakování dešťové vody do sklepů. To způsobuje plísň a nepříjemný zápach ve sklepech, jejichž odstranění zbytečně navyšuje provozní náklady. Do budoucna by prosakující voda mohla narušit i např. nosné zdi. Vzhledem k neustále se zhoršující situaci dosahuje tato investice 8 bodů.

Co se týče ventilace, ta patří z této skupiny k nejméně rizikovým. Vlastníci si neustále ztěžují na nepříjemné pachy, které pocházejí z okolních jednotek. Dále je s ventilací spojené i odvětrání veškerých domovních šachet, které již tak dobře neslouží. Po zhodnocení priorit získává tato položka 7 bodů.

Investice směřující ke snížení provozních nákladů

Třetí kategorie zahrnuje dlouhodobější a náročnější investice, u kterých bude nezbytné provést hodnocení priority mezi jednotlivými investicemi a to vzhledem k nákladům a bezpečnosti.

Tabulka 19 - Investice směřující ke snížení provozních nákladů

INVESTICE SMĚŘUJÍCÍ KE SNÍŽENÍ PROVOZNÍCH NÁKLADŮ	
DRUH	CENA
Výtahy	4 000 000 Kč
Kotelna	3 000 000 Kč
Solární panely	1 500 000 Kč
Vchodové dveře, vestibulové dveře	800 000 Kč
Cena celkem	9 300 000 Kč

Vlastní zpracování

SVJ má v současné době výtahy od nejmenované turecké firmy, jejichž servis je neuvěřitelně finančně náročný a náhradní díly jsou prakticky nesehnatelné. Náklady opakovaných servisů nepojízdných výtahů, by v součtu vystačily na první splátku nových výtahů. Jejich výměna, by tedy pro společenství znamenala vysoké vstupní náklady v hodnotě 4 mil. Kč za čtyři výtahy, ale v budoucnu by to znamenalo snížení nákladů na servis a především zvýšení bezpečnosti pro vlastníky a nájemce. Výměna by také přinesla možnost převozu objemnějších břemen, jelikož je možné zvážit zvětšení výtahů bez jakýchkoli stavebních úprav výtahové šachty. Dosavadní výtahy nemají maximální možnou délku ani šířku. Průměrná životnost nových výtahů by byla zhruba 20 let, což se rozhodně z pohledu návratnosti vyplatí. Z těchto důvodů jsou výtahy ohodnoceny 9 body.

U kotelny, to je spíše výhled do vzdálené budoucnosti. Vystavění vlastní kotelny ve sklepní části domu, by nejdříve znamenalo odkoupení zbylých nebytových prostor vlastněných MČ, což znamená další související náklady. Vlastní kotelna by v propočtu

snížila celkové náklady na topení zhruba na polovinu. Ačkoli je tento plán velice perspektivní a přínosný, není však nezbytný. Životnost např. plynové kotelny je v průměru 15 – 20 let v závislosti na dalších proměnných. Na základě důležitosti získává 4 body.

Solární panely jsou v současné moderní době velmi diskutované téma. Dům je situován jednou stranou na sever a druhou na jih. Má tedy velmi výhodnou polohu pro jejich využití. Vyrobená energie z fotovoltaického systému by byla využíván především ve společných prostorách, následně při přebytku i v jednotlivých jednotkách. Také ji je ale možné používat k ohřevu vody. To závisí na vybraném typu systému. Celkovou cenu by bylo možné snížit o dotaci z dotačního programu tzv. Nová zelená úsporám. Výše dotace se stanovuje na základě výše instalovaného výkonu, kapacity akumulčního systému a z počtu připojených jednotek. Tedy již při zapojení všech botových jednotek by dotace činila zhruba 345 000 Kč. Celková životnost solárních panelů je zhruba 15 – 20 let a návratnost investice by byla cca po 7 letech. Z pohledu celkového přínosu jsou solární panely ohodnoceny 5 body.

Vchodové a vestibulové dveře je nezbytné v blízké době vyměnit. Jejich funkčnost je jak z pohledu těsnění, tak opravitelnosti katastrofální. Prakticky každý měsíc se řeší drobné opravy zámků, bran apod. Za rok 2020 se opravy vyšplhaly až k 4 000 Kč. V současné době dveře vyhovují požárním směrnicím z doby, kdy byl dům zkolaudován. V té době bylo povoleno, aby se vstupní dveře otevíraly dovnitř vestibulu. Současné požární směrnice, ale vyžadují otevírání ven. V případě požáru je tak evakuace bezpečnější. SVJ by proto dveře rádo vyměnilo i z tohoto důvodu. V domě se nachází celkově osm vchodových a osm vestibulových dveří. Každý vchod má přední a zadní východ. Celková cena zakázky zahrnuje i bezpečnostní zámky a to v podobě čipů, nebo samozamykacích zámků. Z důvodu bezpečnosti jsou dveře poměrně prioritou, a proto získávají 7 bodů.

Investice do vylepšení vzhledu a kultury bydlení

Poslední skupinu tvoří investice týkajících se různých částí domu, které mají především opticky vylepšit společné prostory. Jedná se o zbytné opravy, u kterých není možné uvažovat o návratnosti, jde především pouze o tzv. kosmetické úpravy.

Tabulka 20 - Investice do vylepšení vzhledu a kultury bydlení

INVESTICE DO VYLEPŠENÍ VZHLEDU A KULTURY BYDLENÍ	
DRUH	CENA
Dlažba	315 000 Kč
Lino	905 000 Kč
Kamery	120 000 Kč
Malování	180 000 Kč
Rozšíření balkónů	11 000 000 Kč
Cena celkem	12 520 000 Kč

Vlastní zpracování

Dlažba se nachází v přízemní části každého vchodu. Je stále původní z období kolaudace, a tak je již na mnoha místech popraskaná, a co se týče vzhledu, již poměrně nemoderní. Výměna dlažby by usnadnila i její pravidelný úklid. Z těchto důvodů získává 3 body.

Naopak nové linoleum je v horším stavu než původní dlažba. Při jeho výměně před 8 lety bylo vybráno levné a nekvalitní. V současné době je lino ve všech patrech nějak poničeno, prošoupano, nebo se odlupuje. Při výběru nového lina by bylo vhodné zvolit takové, které disponuje vyšší protipožární odolností. Jeho výměna je tak i z bezpečnostního hlediska poměrně nezbytná. Po ohodnocení získává 5 bodů.

Dům se nachází v oblasti se stále zvyšující se aktivitou vandalů. Kamerový systém by byl vhodnou volbou ochrany jak vlastníků, nájemníků, tak i jejich majetku. Z důvodu současných nařízení ochrany osobních údajů (GDPR) není zavedení kamer nic jednoduchého. Jestli by se jednalo o zaznamenávání obrazu pouze ve vnitřních prostorech domu, museli by s tím souhlasit všichni, kteří zde bydlí. Pro natáčení vnějších částí jako jsou vchody, to je složitější, ale jestliže by kamery snímaly pouze vchod do domu a nikoli okolí např. chodník, neměl by to být takový problém. V návaznosti na vyšší bezpečí jsou kamery ohodnoceny 4 body.

Nová výmalba všech společných částí domu je zbytnou položkou. Některé zdi jsou potřeba opravit, ale nejedená se o havarijní stav. Jak bylo popsáno výše, šlo by pouze o kosmetickou úpravu, kterou mnoho vlastníků nepovažuje za významnou, a tak se v domě maluje velmi nepravidelně. A proto malování dosahuje pouhých 3 bodů.

Rozšíření balkónů bylo velmi řešené téma na posledním shromáždění. Tuto rekonstrukci provedlo SVJ nacházející se nedaleko. Takový zásah úplně změnil ráz celého domu a také rozšířil užitnou plochu každé bytové jednotky. Jenže investice 11 mil. Kč, která by znamenala rozšíření balkónů o 60 cm, z původního 1 m na 1,6 m, je velmi vysoká a to především při pohledu na nezbytné investice. Z tohoto důvodu tato položka obdrží pouze 2 body.

Tabulka 21 - Celkové bodové hodnocení investic

BODOVÉ HODNOCENÍ INVESTIC	
INVESTICE	BODY
Oprava balkónového zábradlí ve vchodě 1195	10
Oprava plynové kapličky	10
Drobné opravy omítky domu	10
Výměna kanalizační stoupačky	10
Elektroinstalace ve společných prostorech	10
Okapový chodníček, hydroizolace	8
Odpady	8
Ventilace	7
Dešťosvody	8
Výtahy	9
Kotelna	4
Solární panely	5
Vchodové dveře, vestibulové dveře	7
Dlažba	3
Lino	5
Kamery	4
Malování	3
Rozšíření balkónů	2

Vlastní zpracování

4.3.2 Celkové zhodnocení investic

V rámci bodového hodnocení uvedeného výše byly vymezeny čtyři skupiny investic. Jelikož SVJ nevede rezervní fond, pro zobrazení proveditelnosti z finanční stránky bude jako stěžejní brán konečný stav na BÚ k 31. 12. 2020, který byl 3 983 494 Kč.

Provozně nezbytné investice

Jak je z popisu zřejmé, investice z první skupiny tedy provozně nezbytné investice musí být uskutečněny bez výhrad. Jejich celková výše činí 232 100 Kč. Jedná se o předpokládanou výši zakázek. Veškeré tyto opravy budou provedeny v následujícím roce 2021 a jsou zahrnuty do provozní části rozpočtu.

Investice do preventivních opatření

Součástí této skupiny investic je nová elektroinstalace, která musí mít bezpodmínečně přednost před ostatními. Celková cena nové elektroinstalace pro celý dům, tedy pro všechny 4 vchody, je plánována ve výši 6 mil. Kč. Je zřejmé, že na tuto investici nemá společenství dostatečné množství vlastních prostředků, a tak přichází v úvahu využití bankovního úvěru. V této skupině jsou však další nezbytné investice a to okapové chodníčky, odpady a dešťosvody. Výše těchto čtyř položek přesahuje v součtu 9 mil. Kč.

Bylo by tedy vhodné zapřemýšlet o takové výši úvěru, která by pokryla velmi významnou část rekonstrukce a investic. Zároveň nesmí být pro SVJ zdrcující. Jelikož SVJ v současné době disponuje poněkud vysokými finančními prostředky, postačil by úvěr ve výši 7 mil. Kč.

Některé banky jako Moneta nebo Raiffeisen nabízejí úvěry pro SVJ přímo na míru. Například u Monety je možné zřídit úvěr bez akontace a poplatků, s konstantní úrokovou sazbou po celou dobu splatnosti a to na maximální dobu 30 let. Při výši úvěru 7 mil. Kč a splatnosti např. 15 let, by byl čistý měsíční náklad bez úroku pro každého vlastníka následující. Úroky by byly pokryty z příspěvků do fondu oprav.

Výpočet:

- roční splátka pro celé SVJ

$$\frac{7000000}{15} = 466667$$

- měsíční splátka pro vlastníka

$$\frac{466667}{69} = 6763 \qquad \frac{6763}{12} = 564$$

Výsledný měsíční náklad pro vlastníka bytové jednotky by byl 564 Kč.

Pro rok 2021 jsou to velké plány, vždy je však zapotřebí mít na paměti provozní část nákladů i možné neplánované velké havárie např. vytopení, vyhoření či krupobití.

Investice směřující ke snížení provozních nákladů

V rámci těchto investic bohužel SVJ nevidí možné uskutečnění v průběhu příštích pár let. Bylo by však vhodné zauvažovat o realizaci solárních panelů, dokud je možné využít příspěvku ve formě dotace z programu Nová zelná úsporám. Jak bylo uvedeno výše, hodnota dotace by podle základních pravidel uvedených v programu činila 5 000 Kč za připojenou bytovou jednotku, kterých se v domě nachází 69. Podle jednoduchého výpočtu by celková hodnota dotace měla být 345 000 Kč. Investice do fotovoltaického systému by vypadala následovně.

Výpočet:

$$1500000 - 345000 = 1155000$$

Finanční prostředky, které by muselo vynaložit SVJ by byly ve výši 1 155 000 Kč. Na tuto investici by společenství mohlo ušetřit z příspěvků do fondu oprav. Roční plánovaný předpis příspěvku do fondu je pro rok 2021 1 987 900 Kč. Bylo by tedy možné naplánovat realizaci solárních panelů zhruba mezi roky 2023 a 2024.

Co se týče dalších projektů, jako jsou výtahy a vchodové dveře, zde je již cena příliš vysoká na uskutečnění z vlastních zdrojů. Bylo by tedy na místě opět uvažovat o úvěru. Je zde však situace, kdy by společenství již jeden úvěr mělo a to na investice do preventivních opatření. Stojí tedy za úvahu tyto investice spojit a zapřemýšlet na vyšší hodnotou úvěru. S tím by však mohl být problém, jelikož je v současné době v domě větší množství vlastníků, kteří jsou staršího věku a vyšší náklady na bydlení jsou pro ně nemyslitelné.

Výtahy však v celkovém bodovém hodnocení obdržely o bod více než okapový chodníček, dešťosvody, nebo odpady. Je tedy za potřebí provést kontroly těchto částí domu a zauvažovat o překvalifikování priorit v závislosti na jejich stavu, nebo přehodnotit využití úvěru a upřednostnit nejprve novou elektroinstalaci a následně nové výtahy.

Investice do vylepšení vzhledu a kultury bydlení

Tato skupina investic je poměrně variabilní. V případě většího množství přebývajících finančních prostředků, je možné uvažovat o jejich průběžné realizaci. Například by bylo možné, dle níže uvedeného rozpočtu, v příštím roce počítat i se zavedením kamerového systému, jestliže by však byla právně vyřešena otázka GDPR. Hodnota této investice činí v porovnání s ostatními pouze 180 000 Kč, a tak by rozpočet na rok 2021 příliš nezatížila.

4.3.3 Rozpočet na rok 2021

Podle výše uvedeného popisu je možné sestavit dva různé rozpočty. Oba dva se skládají z provozní a investiční části. Provozní část zahrnuje provozně nezbytné investice a ostatní každoročně povinné náklady hrazené společenstvím. V investiční části jsou vyčísleny dlouhodobější a finančně náročnější investice.

V rozpočtu A jsou upřednostněny investice z poměrně významnější skupiny investic, které směřují k podpoře preventivních opatření. Některé položky zde však obdržely v bodovém hodnocení méně bodů než položka související s výměnou výtahů, která je sice ze skupiny investic pro snížení nákladů, ale v otázce bezpečnosti získala při hodnocení o bod více. Rozpočet B zahrnuje stejnou provozní část, ale v investiční části upřednostňuje pouze novou elektroinstalaci a výměnu výtahů.

Pro sestavení rozpočtů byly použity plánované předpisy odvozeny od předešlého roku 2020. Jejich výše může být po vyúčtování na konci období roku 2021 v jednotkách rozdílná.

Tabulka 22 - Rozpočet na rok 2021 - A

ROZPOČET NA ROK 2021 - A			
VÝDAJE		PŘÍJMY	
	HODNOTA		HODNOTA
PROVOZNÍ ČÁST	2 666 170 Kč		5 971 394 Kč
Oprava balkónového zábradlí ve vchodě 1195	56 500 Kč	BÚ	3 983 494 Kč
Oprava plynové kapličky	150 000 Kč	Plánovaný příspěvek do fondu oprav	1 987 900 Kč
Drobné opravy omítky domu	3 500 Kč		
Výměna kanalizační stoupačky	22 100 Kč		
Popelnice	95 500 Kč		
Teplo	732 500 Kč		
Teplá voda	798 000 Kč		
Vodné, stočné - studená voda	319 000 Kč		
Společná elektřina	81 300 Kč		
Úklid	82 900 Kč		
Výtahy	120 000 Kč		
STA	24 870 Kč		
Správní poplatky	180 000 Kč		
INVESTIČNÍ ČÁST	9 324 000 Kč		7 000 000 Kč
Elektroinstalace ve společných prostorech	6 000 000 Kč	Úvěr	7 000 000 Kč
Okapový chodníček, hydroizolace	1 500 000 Kč		
Odpady	896 000 Kč		
Dešť osvody	748 000 Kč		
Kamery	180 000 Kč		
CELKEM	11 990 170 Kč	CELKEM	12 971 394 Kč
ROZDÍL			981 224 Kč

Vlastní zpracování

Při realizaci navrhovaného rozpočtu A, by SVJ po uhrazení veškerých provozních a plánovaných investičních nákladů na konci roku 2021 zbylo 981 224 Kč. A to vzhledem k příjmům ve formě plánovaných příspěvků do fondu oprav, navrhovaného využití úvěru ve výši 7 mil. Kč a finančních prostředků na BÚ. Zbylá hodnota by odpovídala nezbytné výši rezervních prostředků, které chce mít vždy společenství na svém účtu. Tento rozpočet je velice přívětivý k množství plánovaných investic.

Tabulka 23 - Rozpočet na rok 2021 - B

ROZPOČET NA ROK 2021 - B			
VÝDAJE		PŘÍJMY	
	HODNOTA		HODNOTA
PROVOZNÍ ČÁST	2 666 170 Kč		5 971 394 Kč
Oprava balkónového zábradlí ve vchodě 1195	56 500 Kč	BÚ	3 983 494 Kč
Oprava plynové kapličky	150 000 Kč	Plánovaný příspěvek do fondu oprav	1 987 900 Kč
Drobné opravy omítky domu	3 500 Kč		
Výměna kanalizační stoupačky	22 100 Kč		
Popelnice	95 500 Kč		
Teplo	732 500 Kč		
Teplá voda	798 000 Kč		
Vodné, stočné - studená voda	319 000 Kč		
Společná elektřina	81 300 Kč		
Úklid	82 900 Kč		
Výtahy	120 000 Kč		
STA	24 870 Kč		
Správní poplatek	180 000 Kč		
INVESTIČNÍ ČÁST	10 000 000 Kč		7 000 000 Kč
Elektroinstalace ve společných prostorech	6 000 000 Kč	Úvěr	7 000 000 Kč
Výtahy	4 000 000 Kč		
CELKEM	12 666 170 Kč	CELKEM	12 971 394 Kč
ROZDÍL			305 224 Kč

Vlastní zpracování

Na rozdíl rozpočet B, zahrnuje mimo provozních nákladů, které jsou shodné jako v rozpočtu A, dvě nejpodstatnější investice a to novou elektroinstalaci a výměnu výtahů. Součástí plánovaných příjmů, je navržený bankovní úvěr ve výši 7 mil. Kč, který by však bylo nutné při plánovaných investicích navýšit. Vyšší úvěr by byl nezbytný především z důvodu výsledné zbylé hodnoty, která by měla být zhruba 1 mil. Kč.

Po zhodnocení obou možných rozpočtů je jasné, že rozpočet A je vzhledem k výši rozdílu, který zbyde SVJ po realizaci všech akcí a stejné výši úvěru příznivější. Naopak rozpočet B zahrnuje ty nejvýše ohodnocené položky z hodnocení priorit. SVJ se vždy snaží mít na běžném účtu zhruba 1 mil. Kč na neplánované opravy a zálohy, což by u rozpočtu B absolutně nebylo dodrženo. Záleželo by tedy na rozhodnutí shromáždění, který rozpočet by upřednostnilo. Je zde také možnost zvážit vyšší úvěr než je navrženo, který by bylo možné následně využít i na další možné akce. Je však otázkou zda je vhodné, tak velmi společenství zadlužovat.

5 Zhodnocení výsledků a doporučení

Prostřednictvím finanční analýzy a vybraných ukazatelů bylo analyzováno hospodaření společenství vlastníků jednotek Vondroušova. Po finanční analýze následovalo uvedení čtyř skupin různých plánovaných investic a jejich následné ohodnocení podle důležitosti, vhodnosti a současného stavu. Poté byla stanovena priorita mezi uvedenými investicemi. Podle výsledků a výpočtů zobrazených v tabulkách, je v této části shrnuto celkové doporučení pro vybrané SVJ.

Finanční analýza byla provedena na základě veřejně dostupných, ale i interně uložených informací. Jednotlivé analýzy, které bylo možné pro zvolené SVJ vypracovat obecně vykazují, že si společenství vede velmi dobře. Porovnání v průřezu let 2017 až 2020 zobrazuje postupné zvyšování krátkodobého majetku a cizích zdrojů.

Nejvýznamnější položkou krátkodobého majetku je krátkodobý finanční majetek, který zahrnuje peněžní prostředky na BÚ účtu, na kterém má SVJ uloženy veškeré dostupné finanční prostředky. Bylo by tedy vhodné a přínosné zavedení rezervního fondu na samostatném bankovním účtu a oddělit tak od sebe prostředky na provozní náklady a prostředky šetřené na budoucí investice.

Součástí cizích zdrojů jsou nejvyšší položkou dlouhodobé závazky, které zahrnují přijaté dlouhodobé zálohy. Naopak v porovnání dochází k průběžnému snižování krátkodobých závazků, které obsahují veškeré akce probíhající v průběhu roku. Pro jejich další snižování je možné společenství doporučit investování do investic směřujících ke snížení provozních nákladů. Do této skupiny byla zařazena instalace solárních panelů, výměna vchodových a vestibulových dveří, výměna výtahů. Pouhá výměna dveří by snížila krátkodobé závazky o zbytečně opakující se služby dveří a zámků. Stejně tak, by tomu bylo díky výměně stávajících výtahů, jejichž servis zbytečně finančně zatěžuje SVJ.

SVJ v současné době disponuje dostatečnými volnými finančními prostředky a podle výsledků rozdílových ukazatelů je schopno hradit své závazky bez jakýchkoli komplikací. Avšak k realizaci veškerých investičních projektů by bylo zapotřebí zauvažovat o bankovním úvěru v minimální výši 7 mil. Kč. Dále stojí za úvahu využití již zmíněného dotačního programu Nová zelená úsporám, který by SVJ pomohl v realizaci instalace solárních panelů a využívání solární energie.

Bylo by také přínosné odkoupení zbylých nebytových prostor stále vlastněných MČ. To by však znamenalo vynaložení dalších nákladů, které by se mohly postupně navrátit realizací vlastní kotelny v suterénu domu.

Po analýze nákladů na služby je zřejmé jejich každoroční narůstání, což ovšem také souvisí se stářím domu. Největší položkou je příspěvek do fondu oprav skládající se z příspěvku na správu domu a pozemku a správní činnosti. Tato položka se bude však z důvodu plánovaných investic v následujícím roce opětovně zvyšovat.

Vhledem k tomu v jakém stavu se dům nachází, je investování tím správním směrem rozložení volných finančních prostředků. Znamenalo by i postupné snižování nákladů na služby hrazené vlastníky.

6 Závěr

Společenství vlastníků jednotek patří obecně mezi soukromé (nestátní) neziskové organizace, které nejsou zakládány státem a jsou zřizovány za účelem podpory obecně prospěšných činností. Členem společenství je bez výhrad každý vlastník bytové jednotky. Jedná se o nejčastější formu bytového spoluvlastnictví, jehož financování je formou příspěvků členů, které jsou zákonem povinné.

Diplomová práce se zabývala finanční analýzou hospodaření společenství vlastníků jednotek a následným ohodnocením plánovaných investic z pohledu dostupnosti, důležitosti, priorit a finančních možností zvoleného SVJ. Cílem bylo sestavit pro SVJ relevantní doporučení týkající se zlepšení financování, výhodnosti a důležitosti plánovaných investic.

Finanční analýza je bezpochyby velmi cenou a přínosnou metodou při analyzování finančního zdraví jak podniku, tak i společenství vlastníků jednotek. Ačkoli není tento nástroj přímo stvořen pro hodnocení SVJ, bylo možné některé typy analýz modifikovat přímo pro společenství. Jako přizpůsobené analýzy byly využity horizontální a vertikální analýza nákladů na služby, grafická analýza příspěvku do fondu oprav a interní analýza pojatá jako celkové shrnutí výsledků finanční analýzy pro předložení výboru SVJ.

Na základě studia literárních a internetových zdrojů, jejich zpracováním v podobě teoretické části práce a prostřednictvím zvolených analýz a ukazatelů bylo zhodnoceno finanční zdraví SVJ Vondroušova. Pro jednotlivé nástroje analýz bylo využito dat z finančních výkazů. Podle výsledných čísel je možné jednoznačně říci, že zvolené společenství si finančně vede velmi dobře a je schopno včas hradit své závazky. Ty hradí prostřednictvím běžného účtu, na kterém má v SVJ v současné době uloženy všechny finanční prostředky. Jedním z doporučení je tedy rozhodně založení rezervního fondu, díky kterému je možné oddělit finanční prostředky určeny pro každodenní provoz od prostředků stanovených na investice.

V současné době je SVJ postaveno před situací realizace nezbytných oprav a plánování dlouhodobějších a finančně náročnějších investic. Díky výsledkům z finanční analýzy je jasné, že zásluhou poměrně velkého množství vlastních finančních prostředků, má společenství dobré předpoklady pro realizaci některých vymezených investic. Ačkoli je náročnost některých investic vysoká s pomocí bankovního úvěru či dotace, je možné je realizovat. Společenství bylo tedy doporučeno, využití bankovního úvěru a to v minimální výši 7 mil. Kč., aby mohlo realizovat ty nejdůležitější a největší investice. Následně by bylo

vhodné se v blízké době pokusit o získání dotace z programu Nová zelená úsporám na solární panely. Současně je velmi správným krokem pro 2022 zvýšení příspěvku do fondu oprav, díky kterému společenství získá větší objem finančních prostředků.

Pro správné a zodpovědné vedení a hospodaření SVJ je nezbytná znalost veškerých finančních možností a důvěra vlastníků ve zvolený výbor. Vzhledem k výsledkům analýzy po hodnocení tohoto společenství lze říci, že výbor spravuje SVJ především ve prospěch všech svých členů.

Obecně je možné z práce odvodit, že celkové vedení SVJ není tak lehkou záležitostí, jak si někteří vlastníci představují. Je důležité, aby každé společenství myslelo především na své členy a jejich bezpečnost, i když to znamená využití úvěru, nebo zvýšení příspěvku do fondu oprav. Základním doporučením je tedy pravidelná analýza jak ze strany finanční, tak ze strany celkového stavu domu.

7 Seznam použitých zdrojů

KNIŽNÍ ZDROJE:

BHALLA, V.K., 2014. *Financial Management*. First Edition. New Delhi: By Rajendra Ravindra Printers. ISBN 81-219-4321-3.

DUREC, Martin, 2019. *Účetnictví společenství vlastníků jednotek: v praxi*. Druhé vydání. Praha: Grada Publishing. Účetnictví a daně. ISBN 978-80-271-2252-3.

HINDLS, Richard, NOVÁK Ilja, KAŇOKOVÁ Jara, 1997. *Metody statistické analýzy pro ekonomy*. Vyd. 1. Praha: Management Press. ISBN 80-85943-44-1.

KNÁPKOVÁ, Adriana, PAVELKOVÁ Drahomíra, 2010. *Finanční analýza: komplexní průvodce s příklady*. 1. vyd. Praha: Grada. Prosperita firmy. ISBN 978-80-247-3349-4.

KNÁPKOVÁ, Adriana, PAVELKOVÁ, Drahomíra, ŠTEKER Karel, 2013. *Finanční analýza: komplexní průvodce s příklady*. 2., rozš. vyd. Praha: Grada. Prosperita firmy. ISBN 978-80-247-4456-8.

KOLAJOVÁ, Lenka, 2006. *Týmová spolupráce: jak efektivně vést tým pro dosažení nejlepších výsledků*. 1. vyd. Praha: Grada. Poradce pro praxi. ISBN 80-247-1764-6.

KRECHOVSKÁ, Michaela, HEJDUKOVÁ Pavlína, HOMMEROVÁ Dita , 2018. *Řízení neziskových organizací: klíčové oblasti pro jejich udržitelnost*. První vydání. Praha: Grada Publishing. ISBN 978-80-247-3075-2.

MARTINOVIČOVÁ, Dana, KONEČNÝ Miloš, VAVŘINA Jan, 2019. *Úvod do podnikové ekonomiky*. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing. ISBN 978-80-271-2034-5.

NEPLECHOVÁ, Marta, DUREC Martin, 2011. *Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků jednotek od A do Z*. 1. vyd. Jihlava: ANAG. ISBN 978-80-7263-686-0.

NOVÁKOVÁ, Helena, 2007. *Rádce člena společenství vlastníků jednotek: se vzory potřebných písemností*. 3. vyd., aktualiz. a dopl. Praha: BOVA POLYGON. ISBN 978-80-7273-144-2.

OCHRANA, František, 2019. *Metodologie, metody a metodika vědeckého výzkumu*. První vydání. Praha: Univerzita Karlova, nakladatelství Karolinum. ISBN 978-80-246-4200-0.

RŮČKOVÁ, Petra, 2019. *Finanční analýza: metody, ukazatele, využití v praxi*. 6. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing. Finanční řízení. ISBN 978-80-271-2028-4.

SAMONAS, Michael, 2015. *Financial forecasting, analysis, and modelling: a framework for long-term forecasting*. Chichester, West Sussex, United Kingdom: Wiley. ISBN 9781118921081. ISBN-10 : 1118921089.

SKÁLOVÁ, Jana, 2019. *Podvojný účetnictví*. 1. vydání. Praha: Grada. Účetnictví a daně (Grada). ISBN 978-80-271-2249-3.

SLAVÍK, Jakub, 2013. *Finanční průvodce nefinančního manažera: jak se rychle zorientovat v podnikových a projektových financích*. 1. vyd. Praha: Grada. ISBN 978-80-247-4593-0.

SYNEK, Miloslav, 2011. *Manažerská ekonomika*. 5., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Grada. Expert. ISBN 978-80-247-3494-1.

VOCHOZKA, Marek, 2020. *Metody komplexního hodnocení podniku*. 2. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing. Finance. ISBN 978-80-271-1701-7.

VYBÍHAL, Václav, kol., 2021. *Mzdové účetnictví 2021*. Dvacáté čtvrté vydání. Praha: GRADA Publishing, a.s. ISBN 978-80-271-3108-2.

INTERNETOVÉ ZDROJE:

100sprava, *Optimalizace odměn členů SVJ a statutárního orgánu BD* [online]. 2021 [cit. 2021-09-21]. Dostupné z: <https://100sprava.cz/odmeny-clenu-svj/>.

100sprava, *REJSTŘÍK SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK* [online]. 2014 [cit. 2021-09-21]. Dostupné z: <https://100sprava.cz/aktuality/rejstrik-spolecenstvi-vlastniku-jednotek/>.

Businessinfo, *Techniky a metody finanční analýzy* [online]. 2009 [cit. 2021-04-03]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/techniky-a-metody-financni-analyzy/>.

CMSSVJ, *Na co si dát pozor při uzavírání pojistné smlouvy na bytový dům* [online]. 2016 [cit. 2021-09-06]. Dostupné z: <https://cmssvj.cz/na-co-si-dat-pozor-pri-uzavirani-pojistne-smlouvy-na-bytovy-dum/>.

CZSO, *Bytová družstva a společenství vlastníků jednotek - časové řady, Bytová družstva a společenství vlastníků jednotek - časové řady* [online]. 2018 [cit. 2021-09-22]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/bds_cr.

E15, *Družstevní bydlení je taky vlastnické. Experti vyvrací mýty o družstvech* [online]. 2021 [cit. 2021-09-21]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/finexpert/bydlime/druzstevni-bydleni-je-taky-vlastnicke-experti-vyvraci-myty-o-druzstvech-1379139>.

Epravo, *Statutární orgán SVJ: nechtěná funkce s neúměrnou zodpovědností* [online]. 2018 [cit. 2021-06-12]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/statutarni-organ-svj-nechtena-funkce-s-neumerou-zodpovednosti-107869.html>.

Epravo, *SVJ a povinnost konat shromáždění v době pandemie koronaviru – hlasování per rollam* [online]. 2020 [cit. 2021-06-12]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/svj-a-povinnost-konat-shromazdeni-v-dobe-pandemie-koronaviru-hlasovani-per-rollam-112200.html>.

Epravo, *Novinky ve smlouvách o výkonu funkce* [online]. 2021 [cit. 2021-09-13]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/novinky-ve-smlouvach-o-vykonu-funkce-112473.html>.

Finanční správa, *Společenství vlastníků jednotek* [online]. 2021 [cit. 2021-06-12]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-prijmu/pravnicke-osoby/spolecenstvi-vlastniku-jednotek>.

KOREČEK, Jan Ing., *DU - Daně, účetnictví, právo, práce a mzdy pro profesionály. : Příklad k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku* [online]. 2020 [cit. 2022-02-20]. Dostupné z: https://www.du.cz/33/priklad-k-dani-z-nemovitych-veci-na-zdanovaci-obdobi-roku-2020-uniqueidmRRWSbk196FNf8jVUh4Ese1IEiNjoMQ98f_gh8JdTX0Iapw6uWajg/.

Nářízení vlády č. 366/2013 Sb., *Nářízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím* [online]. 2022 [cit. 2022-01-22]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-366>.

Nová zelená úsporám, *Bytové domy* [online]. 2022 [cit. 2022-01-27]. Dostupné z: <https://novazelenausporam.cz/bytove-domy/>.

Odborný svaz pracovníků peněžnictví a pojišťovnictví, *NEPLAČÍ A SVJ* [online]. 2021 [cit. 2021-09-13]. Dostupné z: <https://www.osppp.cz/nase-sluzby/bytove-poradenstvi/390-neplatici-a-svj>.

Portál POHODA, *Smlouva o výkonu funkce jednatele* [online]. 2020 [cit. 2021-09-13]. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/zakon-a-pravo/legislativa-pro-podnikatele/smlouva-o-vykonu-funkce-jednatele-v-s-r-o/>.

Portál POHODA, *Základy účetnictví a financí pro podnikatele – 4. část* [online]. 2014, STORMWARE s.r.o. [cit. 2021-04-03]. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/pro-podnikatele/uz-podnikam/zaklady-ucetnictvi-a-financi-pro-podnikatele-%E2%80%93-4-c/>.

Spoluvlastníci, *Jak sestavit rozpočet SVJ* [online]. 2020 [cit. 2021-10-09]. Dostupné z: <https://www.spoluvlastnici.cz/magazin/jak-sestavit-rozpocet-svj/>.

SVJ dotace, *Praha a městské části* [online]. 2021 [cit. 2021-09-06]. Dostupné z: <https://www.svjdotace.cz/praha-mestske-casti>.

SVJ předseda, *Základní pojmy a právní úprava spojené s vyúčtováním* [online]. 2021 [cit. 2021-09-13]. Dostupné z: <https://svjpredseda.cz/zakladni-pojmy-pravni-uprava-spojene-vyuctovanim/>.

Vyhláška č. 504/2002 Sb., *Vyhláška, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, pokud účtují v soustavě podvojného účetnictví* [online]. 2021 [cit. 2021-09-06].

Zákon č. 304/2013 Sb., *Zákon o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob* [online]. 2021 [cit. 2021-09-21]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-304>.

Zákon č. 338/1992 Sb., *Zákon České národní rady o dani z nemovitých věcí* [online]. 2021 [cit. 2021-09-21]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338>.

Zákon č. 67/2013 Sb., *Zákon, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty* [online]. 2021 [cit. 2021-09-06]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-67#p5>.

Zákon č. 89/2012 Sb., *Zákon občanský zákoník* [online]. 2021, *Zákony pro lidi* [cit. 2021-05-29]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>.