

**ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI**  
**FAKULTA EKONOMICKÁ**

Bakalářská práce

Účetní a daňová specifika společenství vlastníků jednotek  
Accounting and tax specificities of the community of owners  
of units

Miroslava Běhalová

Plzeň 2016

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Miroslava BĚHALOVÁ**  
Osobní číslo: **K13B0033K**  
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **Podniková ekonomika a management**  
Název tématu: **Účetní a daňová specifika společenství vlastníků jednotek**  
Zadávající katedra: **Katedra financí a účetnictví**

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

1. Zpracujte úvod do problematiky společenství vlastníků jednotek, definujte cíle a metodiku.
2. Charakterizujte účetní a daňová specifika dle dostupných literárních zdrojů.
3. Představte vybraná společenství vlastníků jednotek.
4. Analyzujte účetní a daňová specifika vybraných SVJ a případné nedostatky, navrhněte zlepšení a komparujte řešení s podnikatelskými subjekty.
5. Shrňte problematiku účetních a daňových specifik, vypracujte závěr.



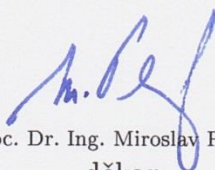
Rozsah grafických prací: **neuveden**  
Rozsah kvalifikační práce: **40 - 60 stran**  
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**

Seznam odborné literatury:


- **NEPLECHOVÁ, Marta; DUREC Martin.** *Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků od A do Z. 2. aktualizované vydání.* Olomouc: ANAG, 2014. 359s. ISBN 978-80-7263-899-4
- **PRAŽÁK, Zbyněk.** *Společenství vlastníků jednotek: praktická příručka. 3. přepracované vydání.* Praha: Leges, 2010. 277 s. ISBN 978-80-87212-35-6
- **SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla.** *Praktický rádce pro společenství vlastníků jednotek: praktická příručka pro členy výboru a pověřené vlastníky SVJ, subjekty zabývající se správou SVJ, bytová družstva aj.* Praha: Dashöfer, 2008. ISSN 1803-1595

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Jana Hinke, Ph.D.**  
Katedra financí a účetnictví

Datum zadání bakalářské práce: **23. října 2015**  
Termín odevzdání bakalářské práce: **25. dubna 2016**

  
Doc. Dr. Ing. Miroslav Plevný  
děkan



  
Prof. Ing. Lilia Dvořáková, CSc.  
vedoucí katedry

V Plzni dne 23. října 2015

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma

*„Účetní a daňová specifika společenství vlastníků jednotek“*

vypracovala samostatně pod odborným dohledem vedoucí bakalářské práce za použití pramenů uvedených v příložené bibliografii.

Tachov dne 21. 3. 2016

.....

podpis autora

## **Poděkování**

Tímto bych ráda poděkovala své vedoucí práce Ing. Janě Hinke, Ph.D. za vedení práce, odbornou pomoc, cenné rady, poskytnutý čas a trpělivost, které mi pomohly při zpracování bakalářské práce. Zároveň bych chtěla poděkovat společenstvím vlastníků jednotek a účetním firmám za poskytnutí materiálů k vypracování bakalářské práce.

## Obsah

ÚVOD.....	7
<b>1. Cíl práce a metodika.....</b>	<b>8</b>
<b>2. Základní údaje o společenství vlastníků jednotek .....</b>	<b>10</b>
2.1 Založení a vznik, právní postavení a zánik společenství vlastníků .....	10
2.2 Orgány společenství vlastníků .....	11
2.3 Stanovy společenství vlastníků .....	11
2.4 Práva a povinnosti společenství vlastníků .....	12
<b>3. Financování společenství vlastníků .....</b>	<b>14</b>
3.1 Zdroje příjmů – zálohy vlastníků bytů .....	14
3.2 Bankovní úvěr, stavební spoření .....	16
<b>4. Účetní specifika vlastníků jednotek.....</b>	<b>18</b>
4.1 Účetní předpisy .....	19
4.2 Účetní metody.....	22
4.3 Účetní závěrka.....	23
<b>5. Daňová specifika společenství vlastníků .....</b>	<b>26</b>
5.1 Daň z příjmů, daň z funkčních požitků .....	26
5.2 Daň z přidané hodnoty .....	29
5.3 Daň z nemovitých věcí .....	30
<b>6. Analýza účetních a daňových specifík vybraných společenství vlastníků .....</b>	<b>31</b>
<b>6.1 Účtování a vykazování.....</b>	<b>32</b>
6.1.1 Analýza nákladů .....	32
6.1.2 Analýza výnosů.....	37
6.1.3 Závazky a pohledávky .....	40
6.1.4 Majetek .....	45
6.1.5 Účetní závěrka .....	47
<b>6.2 Zdaňování příjmu společenství vlastníků.....</b>	<b>50</b>
6.2.1 Společenství vlastníků jako poplatník .....	51
6.2.2 Společenství vlastníků jako plátce .....	51
<b>7. Komparace se společností s ručením omezeným .....</b>	<b>52</b>
7.1 Rozdíly v oblasti účetnictví .....	53
7.2 Rozdíly v oblasti daní .....	57
<b>Závěr .....</b>	<b>59</b>
<b>Seznam tabulek a grafů.....</b>	<b>60</b>
<b>Seznam použitých zkratk .....</b>	<b>61</b>
<b>Seznam použité literatury .....</b>	<b>62</b>
<b>Seznam příloh.....</b>	<b>64</b>

## ÚVOD

Přechod na tržně orientované hospodářství po roce 1989 sebou přinesl zásadní změnu v pohledu na majetkové poměry a vlastnické právo v České republice. Podstatná část bytového fondu byla zákonem č. 172/1991 Sb. převedena do vlastnictví obcí, na které přešla spolu s majetkem i povinnost svěřený majetek spravovat a udržovat.

Narůstala tendence převodu bytů do osobního vlastnictví, k čemuž přispěl i další zákon č.42/1992 Sb., tzv. transformační zákon, který upravoval převod družstevních bytů do osobního vlastnictví.

V bytových domech tak vznikla potřeba řešit společné části domu a pozemku na základě legislativně stanovených pravidel. V roce 1994 nabyl účinnosti první zákon - č.72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, který poprvé definoval termín společenství vlastníků jednotek a upravoval spoluvlastnické vztahy k budovám a společným částem budov.

Právní postavení společenství vlastníků jednotek přineslo určitá specifika do oblasti účetní a daňové.

Nárůstem bytových jednotek v osobním vlastnictví a praktických zkušeností docházelo k dalším úpravám tohoto zákona.

Skutečnost, že je řešení bytového spoluvlastnictví velmi aktuální, dokazuje nárůst počtu bytů v osobním vlastnictví a s tím související nárůst společenství vlastníků jednotek, zatímco počet bytových družstev každoročně klesá.

Praktické zkušenosti za dobu existence společenství jednotek vlastníků se odrazily v zákonné legislativě, kdy s účinností od 1. 1. 2014 došlo k přijetí nového zákona č.89/2012 Sb. Ten nově vymezuje postavení společenství vlastníků a zároveň mění pohled na jejich účetní a daňovou problematiku.

## **1. Cíl práce a metodika**

### **Cíl**

Tato bakalářská práce si klade za cíl provést deskripci účetních a daňových specifik společenství vlastníků jednotek. V praktické části bude proveden rozbor účetních a daňových specifik na třech vybraných společenstvích vlastníků a provedena komparace s jiným podnikatelským subjektem. V případě zjištění nedostatků při analýze účetních a daňových specifik společenství vlastníků bude navrženo zlepšení řešení.

### **Metodika**

V práci budou uplatněny tyto metody:

- deskripce právních předpisů upravujících společenství vlastníků,
- analýza specifik společenství vlastníků v oblasti účetnictví a daní.

V teoretické části je čerpáno z dostupných literárních zdrojů, které zahrnují změnu legislativy vůči SV k 1. 1. 2014. Jedná se především o monografie, zákony, internetové zdroje a podklady ze školících kurzů.

Praktická část je vypracována za použití metody:

- komparace splnění zákonných povinností u třech vybraných společenství,
- komparace zákonných povinností společenství vlastníků se společnostmi s ručením omezeným.

Nejdříve jsou charakterizována vybraná společenství. Protože si tato společenství nepřála uvedení konkrétních názvů, jsou označena A, B, C. Pro jejich výběr byla určující podobnost oblasti bytového domu a podobný počet bytových jednotek. Jednomu společenství vede účetnictví stavební bytové družstvo, jednomu účetní společnost a jednomu také účetní společnost, která však účetnictví převzala na počátku roku 2014 od soukromé účetní pracovnice. Vedení účetnictví externími subjekty probíhá na základě mandátních smluv.

Jednotlivé kapitoly rozebírají účetní případy a daňové povinnosti vybraných jednotek za účetní období 2014. Získané informace jsou analyzovány a porovnány s teoretickou rešerší, v případě zjištěných nedostatků bude navrženo řešení daného rozdílu. V daňové oblasti jsou analyzovány pouze daně, které se u společenství vlastníků vyskytují.



Na závěr bude provedena komparace se společností s ručením omezeným.

Podklady pro praktickou část jsou čerpány z dostupných zdrojů jednotlivých společností, jako jsou výkazy, účetní osnovy, smlouvy, a konzultovány s jednotlivými pracovníky, zodpovědnými za vedení účetnictví společností vlastníků.

## 2. Základní údaje o společenství vlastníků jednotek

### 2.1 Založení a vznik, právní postavení a zánik společenství vlastníků

Zatímco do 31. 12. 2013 řešil právní postavení společenství vlastníků jednotek (SVJ) zákon č.72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů, od roku 2014 je právní problematika SVJ definována v novém občanském zákoníku č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ). Ten charakterizuje nově společenství vlastníků (SV) jako „*právníckou osobu založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.*“

NOZ rozděluje právnícké osoby do tří kategorií – korporace, fundace, ústav. SV je právníckou osobu korporálního typu, podobně jako akciová společnost, spol. s r.o., komanditní společnost, v.o.s., družstvo a spolek. Pokud z ustanovení o společenství vlastníků nevyplývá něco jiného, využijí se ustanovení v přiměřeném rozsahu jako pro spolek s výjimkou ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích nebo o náhradní členské schůzi. (Kabelková, 2015)

Založení společenství vlastníků je realizováno:

- a) prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci,
- b) smlouvou o výstavbě,
- c) schválením stanov, je-li v domě alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce,
- d) na základě dobrovolnosti, pokud je v domě méně než pět jednotek a se založením souhlasí všichni vlastníci. (Kabelková, 2015)

Schválené stanovy vyžadují formu veřejné listiny a musí být odsouhlaseny všemi vlastníky všech jednotek v bytovém domě. V případě dobrovolného založení společenství je možné nahradit stanovy notářsky ověřenou veřejnou listinou, která musí být taktéž odsouhlasena všemi vlastníky jednotek. Zakládá-li se společenství prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci, ujednáním ve smlouvě o výstavbě, nemusí stanovy tuto podmínku splňovat.

Společenství vlastníků vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku. V případě, že nebude prokázán vznik SV (při povinném založení), dojde při převodu vlastnického práva k dalším jednotkám k blokaci zápisu do katastru nemovitostí dle § 1198 NOZ.

K zániku SV může dojít v případě, že vlastníci rozhodnou o zrušení, pokud SV založili dobrovolně nebo počet jednotek SV bude menší než pět. Dále je SV zrušeno v případě zániku vlastnického práva ke všem jednotkám. Při zrušení se neprovádí likvidace. (Zákon č. 89/2012 Sb.)

## **2.2 Orgány společenství vlastníků**

Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků jednotek a tvoří ho všichni vlastníci jednotek. Velikost podílu vlastníka na společných částech domu odpovídá velikosti jeho hlasu ve shromáždění.

Statutárním orgánem je výbor, pokud stanovy neurčí statutárním orgánem předsedu společenství vlastníků. Může jím být i třetí osoba bez ohledu na vlastnictví jednotky. Zasedání shromáždění probíhá nejméně jedenkrát ročně na základě svolání statutárním orgánem.

Shromáždění je způsobilé usnášet se za předpokladu přítomnosti většiny hlasů. K přijetí rozhodnutí je zapotřebí souhlas většiny přítomných hlasů, tzv. nadpoloviční většina. V případě, že by se shromáždění nebylo schopné usnášet, přináší NOZ možnost tzv. *rozhodnutí mimo zasedání*, které nemusí upraveno stanovami. Pokud by se SV rozhodlo k tomuto způsobu rozhodování standardně, muselo by ve stanovách pravidla nastavit. (Kabelková, 2015)

Stanovami lze určit i další orgány, např. revizní komise, které ale nemohou převzít působnost vyhrazenou NOZ shromáždění nebo statutárnímu orgánu. Způsobilost být členem voleného orgánu má ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu živnostenského zákona. (Nesnidal, 2012)

## **2.3 Stanovy společenství vlastníků**

Stanovy společenství navazují na existenci společenství danou zákonem a upravují konkrétní vztahy a poměry daného bytového domu. Většina společenství při založení vychází ze vzorových stanov, vydaných nařízením vlády č. 371/2004 Sb., které sice pozbylo platnosti vydáním nového občanského zákoníku, přesto je možné z těchto

stanov vycházet (Kabelková, 2015). Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o vzorové stanovy, které pouze nastiňují, jaké oblasti by měly být ve stanovách zakotveny, měla by společenství přistoupit k jejich vlastní úpravě, která bude určovat strukturu, chod, hospodaření vlastního domu. Dle odkazu na § 1 odst. 2 zákona č.89/2012 Sb. je umožněno uspořádání soukromých práv a povinností odchylně od zákonné úpravy, nedojde-li tím k porušení:

- výslovného zákonného zákazu,
- dobrých mravů,
- veřejného pořádku,
- práv týkajících se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti.

Stanovy obsahují alespoň:

- v názvu slovo „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který společenství vzniklo,
- sídlo v domě, pro který vzniká společenství vlastníků,
- členská práva a povinnosti vlastníků jednotek, způsob jejich uplatňování,
- určení orgánů, jejich působnost, počet členů volených orgánů a funkční období, způsob svolávání, jednání a usnášení těchto orgánů,
- určení prvních členů statutárního orgánu,
- pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí,
- pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek. (Zákon č. 89/2012 Sb.)

#### **2.4 Práva a povinnosti společenství vlastníků**

Hlavní povinností SV je zajištění správy a provozu společných částí domu a pozemku v souladu s platnou legislativou a přijatými stanovami jako osoba odpovědná za správu (§ 1190 zákona č. 89/2012 Sb.). V této souvislosti zajišťuje řádnou péči o chod domu a pozemků zejména uzavíráním smluv na dodávku služeb spojených s užíváním jednotek, nájemních smluv na společných částech domu a pozemku apod. Zodpovídá za pravidelné kontroly a povinné revize v domě, sjednává případné opravy. Vykonává činnosti vedoucí k zachování nebo zlepšení společných částí nebo zařízení v domě. Spravuje příspěvky vlastníků, určené na úhradu nákladů spojených s domem, a řádně hospodaří s majetkem a finančními prostředky společenství ([www.plzenskyservis.cz](http://www.plzenskyservis.cz)).

Společenství vlastníků nesmí nabývat majetek a nakládat s ním za jiným účelem, než je správa domu a pozemku.

Nová právní úprava umožňuje volnost při stanovení vlastních pravidel bytového domu formou vlastních stanov. Z pohledu zákona je přímo doporučeno vycházet z dosavadních zkušeností a přizpůsobit chod a organizaci provozu každodenním potřebám daného domu. Tak lze odlišně od zákona upravit např. rozúčtování služeb podle vlastních kritérií, stanovenou lhůtu k vyúčtování služeb.

Na druhou stranu je úprava stanov z titulu platnosti NOZ povinná a musí být doručena nejpozději do 31. 12. 2016 (do tří let ode dne nabytí účinnosti NOZ) příslušnému rejstříkovému soudu.

### 3. Financování společenství vlastníků

#### 3.1 Zdroje příjmů – zálohy vlastníků bytů

Hlavním zdrojem příjmu společenství vlastníků jsou příspěvky hrazené členy společenství. Povinnost podílet se na vytváření zdrojů na úhradu nákladů spojených s provozem, opravou či modernizací společenství je stanovena v NOZ. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství jsou dále určena ve stanovách. NOZ vymezuje tři základní položky, které jsou vlastníci povinni hradit:

dle § 1180 – příspěvek na správu domu a pozemku

a příspěvek na vlastní správní činnost,

dle § 1181- záloha na služby.

Příspěvek na správu domu a pozemku, tzv. fond oprav, je tvořen dle velikosti podílu na společných částech, nebylo-li stanoveno jinak. Z toho vyplývá možnost odchylky stanovené výše příspěvků dle rozhodnutí shromáždění zakotvené ve stanovách. Tento příspěvek zahrnuje především náklady:

- na provoz, údržbu, opravy, stavební úpravy společných částí domu,
- revize technických sítí, společných technických zařízení domu,
- údržbu pozemku a přístupových cest k pozemku.

Z účetního pohledu se jedná o přijatou zálohu, která se na konci účetního období vyúčtuje se skutečnými náklady na správu domu a pozemku. Vypořádají se pouze přeplatky/nedoplatky mezi vlastníkem a SV na předepsaných příspěvcích.

Protože se jedná o nejdůležitější zdroj příjmu SV a zahrnuje jak krátkodobé, tak dlouhodobé (budoucí) náklady, je vhodné příspěvek účetně rozdělit do dvou částí:

- 1) vlastní správa (roční provozní záloha)
- 2) dlouhodobá záloha na financování oprav, technické zhodnocení společných částí domu a pozemku (Nepřechová, 2014)

Toto rozdělení je výhodné z pohledu samotných vlastníků jednotek např. v případě, že některý z vlastníků požádá o vyčíslení konkrétních položek příspěvku na správu z důvodu doložení nákladů do vlastního účetnictví. Příklad účtování příspěvku zobrazuje tabulka č. 1.



Tabulka č. 1: Příspěvek na správu domu a pozemku

Pořadové číslo	Popis účetní operace	MD	DAL
1.	Krátkodobá záloha - předpis	311	324
2.	Dlouhodobá záloha - předpis	311	955
3.	Úhrada zálohy vlastníkem	221	311

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Účetní operace uvedené v tabulce č. 1 odpovídají účtování dle směrné účtové osnovy pro účetní jednotky, jejichž předmětem činnosti není podnikání (příloha B).

Příspěvek na vlastní správní činnost určuje § 8 a § 17 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., a zahrnuje náklady na správní a administrativní činnosti spojené s bytovým domem. Na rozdíl od předchozího příspěvku jsou rozvrženy na každou jednotku stejně a není umožněna odchylka od způsobu jeho určení. ([www.zakonyprolidi.cz](http://www.zakonyprolidi.cz))

Zálohy na služby jsou vymezeny zákonem č. 67/2013 Sb. Zahrnují zejména zálohy na dodávku tepla, centralizované poskytování teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, provoz a čištění komínů. Výše uvedený zákon taktéž stanoví způsob rozúčtování:

- dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody,
- provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
- umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
- provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,

ale opět s možností případné odchylky dle rozhodnutí shromáždění. (Zákon č. 67/2013 Sb.)

K vyúčtování záloh na služby dochází nejpozději do 4 měsíců od konce ukončeného účetního období. Nedoplatek či přeplatek na těchto zálohách je splatný do 3 měsíců od předložení vyúčtování.

Další zdroje příjmu SV tvoří:

- úroky z vkladů na bankovních účtech SV,
- penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty, zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných SV,
- pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných SV, bonifikace z pojistného,
- příjmy plynoucí z nakládání s majetkem SV. (Pražák, 2010)

### **3.2 Bankovní úvěr, stavební spoření**

V případě, kdy SV nemá dostatek vlastních zdrojů a nechce nebo nemůže čekat s finančně nákladnou akcí týkající se správy domu, může využít bankovní úvěr nebo stavební spoření. Rozhodnutím, proč investovat dřív, než bude naspořeno z vlastních zdrojů, může být např. havarijný stav domu či zařízení, dosažení úspor nákladů zateplením domu či výměnou oken, využití státních dotačních programů, modernizace, příznivé ceny stavebních materiálů. Pokud společenství přistoupí na rekonstrukci či modernizaci formou úvěru, musí být tato akce schválena nadpoloviční většinou hlasů shromáždění, není-li stanoveno jinak. K předejití případných neshod by mělo usnesení o schválení úvěru obsahovat podmínky poskytnutí úvěru, především maximální výši úvěru, úrokovou sazbu, dobu splatnosti, formu zajištění. V případě zajištění úvěru může banka požadovat zástavu nemovitostí, což jsou v případě SV jednotlivé byty vlastníků.

Pro vlastníky jednotek ve většině případů znamená přijetí úvěru také navýšení příspěvku na správu domu a pozemku (fond oprav).

Jeden z možných účetních zápisů v případě existence bankovního úvěru naznačuje tabulka č. 2.

Tabulka č. 2: Účtování bankovního úvěru

Popis účetní operace	MD	DAL
Faktura dodavatele (FD)	959	321
Přijetí bankovního úvěru	221	951
Pohledávka za vlastníky domu	378	959
Předpis platby do dlouhodobých záloh	311	378
Splátka bankovního úvěru	951	221

Zdroj: vlastní zpracování dle interních dokladů účetní firmy, 2016

Kromě bankovního úvěru nabízí finanční ústavy pro SV úvěry ze stavebního spoření, u kterých je výhodou možnost využití překlenovacího úvěru. Právnícké osoby sice nemají u stavebního spoření nárok na státní podporu, jejich vklady jsou ale zhodnocovány vyššími úroky, než nabízí běžný účet.

Volba formy zadlužení záleží zejména na výhodnosti nabízených variant a podmínek úvěrových nástrojů. Významnou roli při rozhodování může sehrát také možnost využití dotací, kterými stát podporuje bytový rozvoj.

Z pohledu účetního poskytnutá dotace nezvyšuje pořizovací cenu nemovitosti, v konečném vyúčtování je tedy pořizovací cena navýšená o úvěr ponížena o dotaci:

**Dotace příjem MD 221 / DAL 346**

**Zúčtování dotace MD 346 / DAL 021**

Pro finanční ústav je poskytnutí úvěru pro SV obchod s velmi malou rizikovostí. I když se jedná o závazek SV, vlastníci mají povinnost ručit za závazky SV dle svého podílu na společných částech domu a pozemku a banka po nich může bez velkých právních průtahů svou pohledávku vymáhat. (Pražák, 2010)

#### 4. Účetní specifika vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jako právnická osoba je z hlediska zákona o účetnictví *účetní jednotkou*, a proto je povinna vést účetnictví ode dne svého vzniku až do konce svého zániku. Patří mezi účetní jednotky, které se mohou rozhodnout, zda povedou účetnictví v plném nebo zjednodušeném rozsahu, od r. 2016 jen je-li malou účetní jednotkou nebo mikro účetní jednotkou a nemá povinnost ověřené účetní závěrky auditorem.

Tabulka č. 3: Kategorizace účetních jednotek

Kritérium	Mikro	Malá	Střední	Velká
Aktiva celkem v Kč	9 000 000	100 000 000	500 000 000	500 000 000
Roční čistý obrat v Kč	18 000 000	200 000 000	1 000 000 000	1 000 000 000
Počet zaměstnanců	10	50	250	250
Ostatní				subjekt veř.zájmu či vybraná úč.j.
Zařazení je závislé na dosažení alespoň 2 ze 3 kritérií				

Zdroj: vlastní zpracování dle zákona č. 563/1991 Sb., 2016

Prvořadým kritériem pro stanovení účetních postupů je činnost společenství a platí pro něj tyto účetní předpisy:

- Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví (ZÚ)
- Vyhláška č. 504/2002 Sb., 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 (PVZÚ)
- České účetní standardy č. 401 až č. 414 vydané MF ČR pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání a které účtují podle vyhlášky č. 504/2002 Sb. (ČSÚ)

V případě vedení účetnictví na základě zjednodušeného rozsahu účetnictví (§ 13a ZÚ) je možné:

- sestavit účtový rozvrh, v němž lze vést pouze účtové skupiny, nevyžaduje-li právní předpis členění podrobnější,
- spojit účtování v deníku s účtováním v hlavní knize,
- účtovat odpisy majetku ale,
- neúčtovat o rezervách a opravných položkách, s výjimkou rezerv a opravných položek podle zvláštních předpisů,

- nepoužívat ustanovení ZÚ o oceňování majetku a závazků tzv. reálnou hodnotou,
- neúčtovat v knihách analytických a podrozvahových účtů,
- sestavit účetní závěrku ve zjednodušeném rozsahu.

Pro zajištění přijatelného množství údajů pro rozhodování a řízení hospodaření, popř. přehlednosti, je doporučováno raději zvolit účtování v plném rozsahu nebo alespoň podrobněji členit účty v rozsahu zjednodušeném. Toto rozhodnutí závisí především na míře činnosti a velikosti SV.

Účetnictví může být vedeno prostřednictvím zaměstnanců společenství vlastníků nebo na smluvním základě s jinou právnickou či fyzickou osobou s příslušným oprávněním pro vedení účetnictví.

Účetní období je pouze kalendářní rok, neboť se jedná o účetní jednotku vzniklou na základě zvláštního zákona. Dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, není u takových jednotek možné účtovat v hospodářském roce. (Brychta, 2015)

#### **4.1 Účetní předpisy**

V praxi často dochází k rozdílnému pohledu na princip účtování o hospodaření společenství vlastníků. Existují dvě možnosti, které se liší rozdílným výkladem charakteru činnosti SV.

Jedná se o princip **rozvahový** – bez použití výnosových a nákladových účtů. SV vystupuje jako zprostředkovatel ve vztahu dodavatel – vlastník. Zajišťuje vybírání finančních prostředků od vlastníků a úhrady dodavatelům. Nejedná se o náklady či výnosy SV, účtování probíhá v rámci zúčtovacích vztahů, používají se účty tříd 0, 1, 2, 3, 9 dle směrné účtové osnovy, příloha č. 3 PVZÚ (Brychta, 2015). Princip účtování rozvahově naznačuje tabulka č. 4.

Tabulka č. 4: Příklady účetních případů – rozvahové účtování

Účetní případ	MD	DAL
Záloha na služby přijatá od vlastníků – předpis	378	324
Záloha na mzdové náklady – předpis	378	324
Příspěvky na správu domu – předpis	378	324
Dlouhodobé zálohy (FO) přijaté od vlastníků - předpis	378	955
Mzdové náklady podle dohod - předpis	955	331
Srážková daň ze mzdy - předpis	955	342
Vyúčtování mzdy podle dohod	324	955
Zaplacení mzdy zaměstnancům	331	221
Odvod daně správci daně	342	221
Faktura od dodavatele (oprava)	955	321
Zaplacení faktury dodavateli	321	221

Zdroj: vlastní zpracování dle školících materiálů, 2016

V tabulce č. 4 jsou uvedeny možnosti zaúčtování předepsaných záloh a příspěvků od vlastníků bytových jednotek, zaúčtování mezd za činnost pro SV a zaúčtování přijaté faktury od dodavatele za provedenou opravu, která je čerpána z účtu dlouhodobých záloh (fondu oprav).

Druhou možností účtování je způsob na základě **výsledkového** principu, který spočívá v účtování nákladových a výnosových položek prostřednictvím účtů tříd 5 Náklady a 6 Výnosy. Účtování účetních položek pomocí nákladových a výnosových účtů názorně ukazuje tabulka č. 5.



Tabulka č. 5: Příklady účetních případů – výsledkové účtování

Účetní případ	MD	DAL
Záloha na služby přijatá od vlastníků – předpis	311	324
Záloha na mzdové náklady – předpis	311	324
Příspěvky na správu domu – předpis	311	602
Dlouhodobé zálohy (FO) přijaté od vlastníků - předpis	311	955
Mzdové náklady podle dohod - předpis	521	331
Srážková daň ze mzdy - předpis	538	342
Vyúčtování mzdy podle dohod	324	649
Zaplacení mzdy zaměstnancům	331	221
Odvod daně správci daně	342	221
Faktura od dodavatele (oprava)	511	321
Vyúčtování opravy z dlouhodobých záloh	955	649
Zaplacení faktury dodavateli	321	221

Zdroj: vlastní zpracování dle školících materiálů, 2016

Pro demonstraci rozdílů mezi rozvahovým a výsledkovým principem účtování byly do tabulky č. 4 a do tabulky č. 5 zahrnuty stejné účetní případy. Výsledkový princip přesněji vymezuje způsob určení a využití účetních položek, a to zejména při rozlišení krátkodobých a dlouhodobých příspěvků a záloh na správu domu a pozemku.

Pro přehlednost a vypovídací schopnost účetních operací je u obou principů účtování vhodné rozdělení na analytické účty podle vlastníků nebo čísel bytových jednotek.

Dle ustanovení § 1195 NOZ může SV pořídit hmotný či nehmotný majetek výhradně pro účely spojené se správou domu a pozemku. Stanovení hranice výše pořizovací ceny pro dlouhodobý hmotný a dlouhodobý nehmotný majetek záleží na rozhodnutí vlastníků a měl by být zpracován do vnitřních směrnic. Pokud je pořizovací cena nižší než stanovená, účtuje se do nákladů a SV jej může vést na podrozkaze jako drobný hmotný majetek. Překročí-li stanovenou hranici, je účtován do aktiv standardním způsobem. Většinou je hrazen z dlouhodobých záloh a je nutné ho souvztažně zaúčtovat do vlastního jmění, jak dokládá tabulka č. 6.

Tabulka č. 6: Účtování majetku

Účetní případ	MD	DAL
Pořízení DHM		
- faktura dodavatele	042	321
- převedení do užívání	022	042
- navýšení vlastního jmění	955	901
Odpisy	551	082
Pořízení drobného majetku		
- doklad o pořízení	501	221
podrozvaha	97. 99.	

Zdroj: Neplechová, 2014

Účetní případy zahrnuté v tabulce č. 6 znázorňují výsledkový princip účtování o pořízení majetku.

V případě technického zhodnocení společných částí domu se nejedná o majetek ve vlastnictví SV, ale ve vlastnictví jednotlivých členů. Zaúčtování proběhne prostřednictvím účtu dlouhodobých záloh:

**Faktura dodavatele MD 955 / DAL 321      Úhrada faktury MD 321 / DAL 221**

#### 4.2 Účetní metody

Vzhledem ke svému specifickému charakteru nelze vždy u společenství vlastníků použít pro běžnou praxi některé účetní metody uváděné v účetních předpisech. V zásadě musí postup účtování vycházet z ustanovení ZÚ §7, tak *aby účetní závěrka podávala věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky* a informaci o zvolených účetních metodách uvést v příloze účetní závěrky.

I přes možné odlišnosti je nutné dodržet některé základní účetní metody:

- **metoda účtování časového rozlišení** (ČSÚ 401, bod 2.2)
  - náklady a výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisejí,
  - opravy nákladů nebo výnosů minulých účetních období se účtují na účtech N a V, kterých se týkají,
  - náhrady vynaložených nákladů minulých účetních období se účtují do výnosů běžného roku,
  - náklady a výdaje budoucích období je nutno časově rozlišit na:
    - náklady příštích období (účet 381),
    - výdaje příštích období (účet 383),

- výnosy a příjmy budoucích období je nutno časově rozlišit na:
  - výnosy příštích období (účet 384),
  - příjem příštích období (účet 385),
- podmínkou pro účtování účetních případů časového rozlišení je skutečnost, že je znám účet, částka a období, kterých se týkají,
- účty časového rozlišení podléhají inventarizaci (posouzení jejich výše a odůvodněnosti),
- **vymezení účtů účtové skupiny 38** (ČSÚ 411, body 4.8)
  - na účtech se časově rozlišují náklady a výnosy
    - v určité známé výši (účty 381, 383, 384, 385),
    - v dohadné výši (388, 389),
  - časově nelze rozlišovat pokuty, penále, manka a škody. (Brychta, 2015)

### 4.3 Účetní závěrka

Povinnost sestavit účetní závěrku platí pro SV stejně jako pro každou jinou účetní jednotku. Závěrka se zpracovává za každé ukončené účetní období, kterým je kalendářní rok k 31. 12. a zahrnuje:

- rozvahu,
- výkaz zisku a ztráty,
- přílohu k účetní závěrce.

Vybrané účetní jednotky sestavují navíc:

- přehled o peněžních tocích (Cash-flow),
- přehled o změnách vlastního kapitálu.

**Rozvaha** se dělí na stranu *aktiv a pasiv*.

Na straně aktiv je účtováno o majetku SV, nejčastěji obsahuje zůstatek na běžném účtu a pokladní hotovost, na straně pasiv se účtuje o závazcích, které z větší části tvoří předepsané zálohy vlastníků jednotek. Dlouhodobé zálohy se na rozdíl od krátkodobých záloh finančně nevyrovnávají a zůstávají na straně pasiv, jako závazek viz 3.1.

**Výkaz zisku a ztráty** zahrnuje náklady a výnosy SV. Výkaz podává informaci o výsledku hospodaření za sledované období. Z jednotlivých položek výkazu lze získat přehled, co a v jaké výši představuje náklady účetní jednotky v základním členění, např. mzdové náklady, spotřeba materiálu, a jaké jsou hlavní výnosy.

**Příloha k účetní závěrce** obsahuje podrobnější informace o účtovaných údajích. Pro vlastníky jednotek představuje ucelený přehled o činnosti SV a finanční situaci za účetní období, pro výbor SV podklad pro budoucí rozhodování. V neposlední řadě jsou zde stanoveny použité účetní metody. Proto je na její zpracování kladen velký důraz.

Následující dva výkazy účetní závěrky jsou povinny sestavovat vybrané účetní jednotky, které k rozvahovému dni a za bezprostředně předcházející účetní období překročí hodnotu aktiv ve výši 40 milionů Kč a zároveň činí roční úhrn čistého obrátu více než 80 milionů Kč. (Zákon č. 563/1991 Sb.)

Jedná se o:

- **přehled o peněžních tocích**, který zahrnuje údaje o pohybu peněžních prostředků z hlediska provozní činnosti, toků investic a toků spojených se změnami vlastního kapitálu, dlouhodobých závazků a dlouhodobých pohledávek ([www.kpmg.com](http://www.kpmg.com)),
- **přehled o změnách vlastního kapitálu**, který upřesňuje údaje o změnách vlastního kapitálu, jež nejsou zřejmé z rozvahy ([www.grinex.cz](http://www.grinex.cz)).

Sestavení těchto dvou výkazů není povinné pro malé účetní jednotky a mikro účetní jednotky (§ 18 zákona č. 563/1991 Sb.) a společenství vlastníků uvedená v bakalářské práci je nesestavují.

S účetní závěrkou úzce souvisí povinnost ověření stavu majetku a závazků. Provádí se dokladovou nebo fyzickou **inventurou** k rozvahovému dni.

Účetní závěrka musí být schválena shromážděním vlastníků. Lhůtu pro její schválení je vhodné upravit ve stanovách, neboť není stanovena zákonem.

Do působnosti shromáždění patří dále (§ 1208 NOZ):

- schválení vypořádání výsledků hospodaření,
- schválení zprávy o hospodaření SV a správě domu,
- schválení celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období,
- rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků.

S účinností od 1. 1. 2016 se na základě zákona č. 221/2015 Sb., rozšiřuje povinnost zveřejnění účetní závěrky také pro SV (osoba zapsaná do veřejného rejstříku), a to uložením do sbírky listin v rejstříku společenství vlastníků.

Podle přechodných ustanovení novely zákona o účetnictví platí tato povinnost i zpětně:

do 31. 1. 2016 – uložit závěrku za rok 2014,

do 30. 11. 2017 – uložit závěrku za rok 2015,

následné závěrky do 12 měsíců po skončení účetního období.

Povinné části zveřejnění tvoří rozvaha a příloha k účetní závěrce. (Zákon č. 221/2015 Sb.)

## **5. Daňová specifika společenství vlastníků**

### **5.1 Daň z příjmů, daň z funkčních požitků**

Registrační povinnost může vzniknout SV ze dvou pohledů:

- poplatník – některé z daní (např. z příjmů),
- plátce – při povinnosti odvádět správci daně daň vybranou od poplatníků (např. od zaměstnanců).

Vymezení registrace upravuje zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu (ZDP), § 39a a § 39b a následně zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád.

Od 1. 1. 2014 dochází ke změně postavení SV, kdy již není označováno za neziskový právnický subjekt, nově podle § 17a odst. 2 písm. e zákona č. 586/1992 Sb., není veřejně prospěšným poplatníkem, má však určitá zvýhodnění ve stanovení základu daně.

Povinnost registrace SV jako poplatníka k dani z příjmu vzniká v okamžiku, kdy začne vykonávat činnost, která je zdrojem příjmů, nebo začne přijímat příjmy, kromě příjmů:

- které nejsou předmětem daně,
- které jsou osvobozené od daně,
- z nichž je daň vybírána srážkou. (Zákon č. 586/1992 Sb.)

Dle právního ustanovení NOZ je vyloučena způsobilost společenství vlastníků k podnikání nebo účasti na podnikání jiných osob (§ 1194 NOZ). Jeho činnost nemá charakter podnikání, avšak ve smyslu daňových předpisů není jako v minulosti považováno za neziskovou organizaci. (Neplechová, 2014)

Proto je třeba definovat, jaké jsou možné zdroje příjmů u SV, viz tabulka č. 7.



Tabulka č. 7: Předmět zdanění

Typ příjmu	Vlastník příjmu	Předmět daně SV	Registrace k dani
Příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku	SV	NE	NE
Dotace	SV	NE	NE
Úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a nebytových prostor	SV	NE	NE
Úroky z bankovních účtů běžných i vkladových	SV	ANO srážková daň 19%	NE
Uhrazené úroky z prodlení od vlastníků z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku	SV	ANO	
Sankce zaplacené třetími osobami za porušení povinnosti ze smluv sjednaných SV	SV	ANO	
Výsledkově účtované pojistné plnění z poj. smluv, týkajících se společných částí domu	SV	ANO	ANO
Příjmy z nájemného ze společných částí domu	Vlastníci jednotek	NE	---
Ostatní příjmy plynoucí ze společných částí domu, popř. plynoucích z provozování technických zařízení v domě (umístění televizní antény, reklamy)	Vlastníci jednotek	NE	---
Úroky z půjček jiným než bankovním subjektům	SV	ANO	ANO
Příjmy z nakládání s majetkem ve vlastnictví SV	SV	ANO	ANO

Zdroj: Neplechová, 2014

Z uvedené tabulky vyplývá, že příjmy z nájemného společných prostor, stejně jako příjmy od třetích osob plynoucích z provozování technických zařízení v domě nejsou příjmem SV, ale příjmem jednotlivých vlastníků jednotek. Jsou předmětem daně u jednotlivých vlastníků, bez ohledu na to, zda jim budou fyzicky vyplaceny nebo ponechány ve společenství vlastníků jako „mimořádná záloha na správu domu“. (Neplechová, 2014)

Nevznikla-li povinnost podat přiznání k dani z příjmu, nemusí SV tuto skutečnost sdělovat správci daně (§ 38mc ZDP). V opačném případě podává přihlášku k registraci daně do 15 dnů od vzniku povinnosti k dani u příslušného správce daně (místně příslušný finanční úřad dle bytového domu SV).

Za činnosti spojené se správou domu může SV jako každá právnická osoba vyplácet **odměny** (mzdy). Většinou se jedná o odměnu za práci v orgánech SV, služby spojené s úklidem či s údržbou domu, a to jak členům, tak třetím osobám. SV se stává plátcem daně a má povinnost odvést správci daně daň vybranou od poplatníků nebo sraženou poplatníkům. (slovník pojmů)

Forma odměny je řešena zpravidla následujícími způsoby:

- dohodou o provedení práce (se členy i jinými osobami),
- pracovní smlouvou (se členy i jinými osobami),
- dohodou o pracovní činnosti (se členy i jinými osobami),
- odměnami vyplácenými za činnost v orgánech SV.

Zásadním rozdílem uvedených možností je jejich zdanění a úhrada zdravotního, sociálního pojištění, včetně povinných registrací.

Tabulka č. 8: Přehled zdanění a povinných odvodů

Forma odměny	Zdanění	Zdravotní pojištění	Sociální pojištění
Pracovní poměr (smlouva)	Záloha	Ano	Ano
Dohoda o pracovní činnosti	Záloha	Ano	Ano
Dohoda o provedení práce	Záloha nebo srážková daň	Do 10000 Kč/měsíc ne	Do 10000 Kč/měsíc ne
Činnosti v orgánech SV	záloha	Ano	Do 2499 Kč včetně ne

Zdroj: Brychta, 2015

Dohoda o provedení práce - lze ji uzavřít za předpokladu, že maximální rozsah sjednané práce nepřesáhne 300 hodin za kalendářní rok u jednoho zaměstnavatele. (§ 75 zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce)

Zdaňování odměny srážkovou daní ve výši 15% lze za předpokladu, že:

- zaměstnanec nepodepsal pro SV prohlášení k dani,
- úhrnná výše příjmu před zvýšením o povinné pojistné  $\leq 10000$ /měsíc.

Tak to sražená daň je pro SV (zaměstnavatele) daní konečnou a do 1. 4. následujícího roku podává správci daně vyúčtování o sražené dani.

V případě, že zaměstnanec podepíše prohlášení k dani s SV, uplatní se zálohová daň z příjmu FO ve výši 15%. Do 1. 3. následujícího roku podává SV správci daně vyúčtování daně FO ze závislé činnosti, kde je vykázán případný přeplatek/nedoplatek na dani.

Pokud je celková výše mzdy  $\geq 10000$  Kč uplatní se vždy zálohová daň a dále odvody na zdravotním a sociálním pojištění. SV má za povinnost podat přihlášku do registru zaměstnavatelů a oznámení o nástupu do zaměstnání jednotlivých zaměstnanců příslušnému pracovišti Správy sociálního zabezpečení. Ve vztahu ke zdravotní pojišťovně podává přihlášku zaměstnavatele hromadné oznámení zaměstnavatele.

U obou institucí vzniká povinnost registrace do 8 dnů od jejího vzniku.

Pracovní smlouva a dohoda o pracovní činnosti – vždy podléhají dani zálohové a odvodům do zdravotního a sociálního pojištění. Výjimku tvoří dohoda o pracovní činnosti se mzdou nižší než 2500 Kč hrubého měsíčně, která podléhá jen zálohové dani.

Vzhledem k nízkým částkám za práci pro společenství volí SV obvykle odměňování formou dohody o provedení práce, která je pro zpracování a povinné odvody přijatelnější.

Odměna vyplácená za činnost v orgánech právnických osob - jejich vyplácení může být realizováno na základě schválení shromážděním SV nebo na základě smlouvy o výkonu funkce. Forma této odměny vychází z ustanovení platných především pro obchodní společnosti a družstva (zákon č. 90/2012 Sb.), pro SV není stanovena striktně.

## **5.2 Daň z přidané hodnoty**

Vzhledem k omezené činnosti SV je pravděpodobnost *plátcovství* daně z přidané hodnoty (DPH) velmi nízká.

Ve vztahu k DPH je dle § 5 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (ZDPH), „osoba povinná k dani fyzická nebo právnická osoba, která samostatně uskutečňuje ekonomické činnosti, pokud tento zákon nestanoví v § 5a jinak. Osobou povinnou k dani je i právnická osoba, která nebyla založena nebo zřízena za účelem podnikání, pokud

*uskutečňuje ekonomické činnosti.*“ Dále se vždy za osobu povinnou k DPH považuje osoba, která mimo jiné:

- dodává vodu, plyn, teplo chlad a elektřinu (příloha č. 1 ZDPH).

Např. provoz kotelny a dodání tepla třetím osobám by mohla být jednou z mála možností pro registraci a povinnost platby DPH. (Nepelchová, 2014)

Vedle dobrovolné registrace se stane plátcem DPH a je povinna se registrovat k této dani osoba, která překročila obrat 1 000 000 Kč za 12 předcházejících po sobě jdoucích kalendářních měsíců. (Zákon č. 235/2004 Sb.)

### **5.3 Daň z nemovitých věcí**

Poplatníkem **daně z nemovitých věcí** se SV stává ve velmi ojedinělých případech, kdy pro účely správy domu vlastní nějaké nemovité věci. Předmět daně je pak zdaněn běžným způsobem dle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí.

Ve většině případů jsou vlastníkem nemovité věci a tedy i poplatníkem daně jednotliví vlastníci jednotek. (Nepelchová, 2014)

## 6. Analýza účetních a daňových specifik vybraných společenství vlastníků

Společenství vybraná pro bakalářskou práci mají podobný charakter, který je pro danou oblast nejtypičtější. Většinou se jedná o domy nebo samostatné vchody bytového komplexu s 10-20 bytovými jednotkami. Z důvodu nesouhlasu všech společenství s uvedením konkrétního názvu jsou pro bakalářskou práci označeny písmeny A, B, C. Všechna uvedená společenství mají právní formu společenství vlastníků jednotek.

**Společenství A** vzniklo 1. 9. 2003 pod názvem Společenství vlastníků bytových jednotek a do veřejného rejstříku SVJ bylo zapsáno 2. 3. 2004. Je tvořeno dvěma samostatnými vchody se 16 bytovými jednotkami; všechny jsou v osobním vlastnictví. Orgány společenství tvoří shromáždění a výbor. Účetnictví je vedeno účetní firmou.

**Společenství B** má v názvu označení „Společenství vlastníků jednotek domu“. Vzniklo 1. 10. 2003 a zápis do veřejného rejstříku byl uskutečněn 2. 4. 2004. Je tvořeno 18 byty v osobním vlastnictví v jednom samostatném vchodu bytového komplexu. Orgány jsou shromáždění a výbor. Pro společenství vede od roku 2014 účetní firma.

Nejpozději zřízené **společenství C** vzniklo 1. 11. 2010 se zápisem do veřejného rejstříku k 16. 4. 2011 pod názvem „Společenství pro dům“. Z 12 bytových jednotek samostatného vchodu v bytovém komplexu je deset v osobním vlastnictví a dvě ve vlastnictví bytového družstva. Povinné orgány společenství shromáždění a výbor jsou rozšířené o kontrolní komisi. Společenství po svém založení ponechalo vedení účetnictví u bytového družstva, pod které v minulosti patřilo.

Ze samotných názvů SV je patrná rozdílnost platné legislativy v době vzniku jednotlivých SV. Zatímco A a B mají v názvu „společenství vlastníků“, u C v té době toto označení nebylo povoleno. Nově podle NOZ musí C prostřednictvím změny stanov svůj název změnit.

## 6.1 Účtování a vykazování

### 6.1.1 Analýza nákladů

Společenství vlastníků jako účetní jednotky vykazují náklady, které přímo souvisejí s jejich činnostmi. U vybraných SV jsou identifikována specifika v oblasti nákladů formou rozboru účetních položek, které jsou s vykazováním nákladů spojeny. U společenství A je ukázáno, jakým způsobem jsou rozděleny příspěvky a zálohy vlastníků jednotek hrazené na účet SV, jaké je rozdělení nákladů na vlastní správu domu a přehled příspěvků do fondu oprav. U společenství B je prezentováno složení nákladů v účetním období. U společenství C je analyzováno účtování záloh vlastníků v souvislosti s účtováním položek, které tvoří náklady.

**Společenství A** přijímá formou záloh měsíční úhrady od vlastníků a nájemníků jednotek na bankovní účet. Přijaté úhrady jsou rozděleny na zálohy na služby a na příspěvky na správu domu a pozemku a vlastní správní činnost. Příspěvky jsou dále rozděleny na krátkodobé a dlouhodobé (fond oprav).

Všechny účty v účtové osnově jsou dále děleny analyticky na jednotlivé vchody a každý byt je v účetním programu veden jako samostatné středisko. Tím je zajištěna přehlednost účtování pro každý vchod i byt samostatně.

Tabulka č. 9: Měsíční zálohy vlastníků bytů na služby vchod 1 – účetní předpis

Měsíční zálohy na služby	MD	DAL
Elektrika společné prostory	311.001	324.001
Odpad		324.002
Vodné, stočné		324.003
Topení		324.004
Pojištění domu		315.001
Dlouhodobé zálohy (FO)		955.001
Krátkodobé zálohy - správa		602.001
Přijaté úhrady od vlastníků		221.001

Zdroj: vlastní zpracování dle podkladů účetní firmy, 2016

Zálohy na služby – elektrika, topení, odpad, vodné, stočné podléhají ročnímu vyúčtování, které účetní firma vyhotovuje do 4 měsíců od ukončeného účetního období, tzn. vyúčtování záloh se skutečnou spotřebou a zúčtování přeplatků/nedoplatků je zaúčtováno v následujícím účetním období.

Dlouhodobé zálohy jsou vedeny na účtu třídy 9, skupina 95 a slouží k úhradě významnějších oprav, rekonstrukcí a technickému zhodnocení.



Zálohy přijaté na vlastní správu se účtují do účtové třídy 6, analytika 602 Tržby z prodeje služeb.

Úhrada nákladů na vlastní správu domu je průběžně v kalendářním roce účtována na účty třídy 5, rozdělené na skupiny:

50 – spotřeba materiálu,

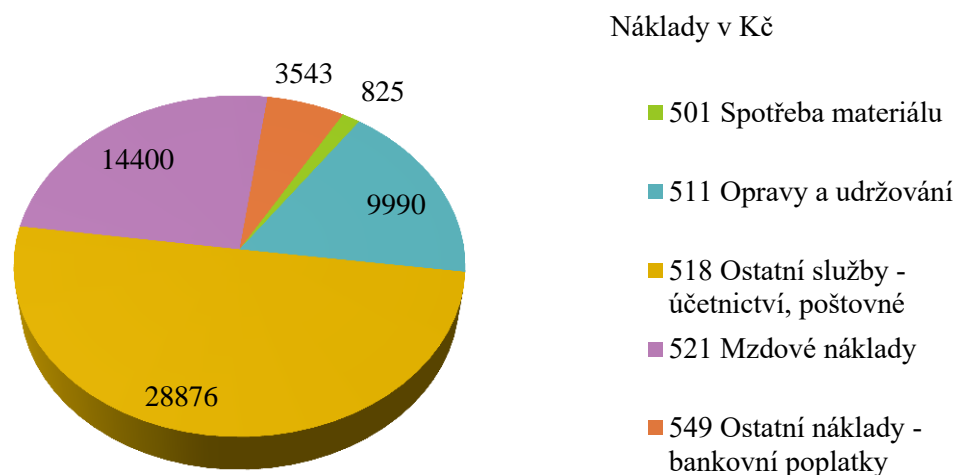
51 – opravy a udržování,

52 - mzdové náklady,

54 – jiné ostatní náklady – poplatky bance.

Strukturu nákladů společenství A v roce 2014 zachycuje následující graf č. 1.

Graf č. 1: Náklady společenství A za rok 2014



Zdroj: vlastní zpracování dle podkladů účetní firmy, 2016

Celkové náklady na vlastní správu domu společenství A jsou v roce 2014 ve výši 57.634,65 Kč, přičemž největší podíl tvoří položka ostatní služby, která zahrnuje zejména platby za účetnictví. Je nutné konstatovat, že příspěvky vlastníků na vlastní správu domu činí v roce 2014 částku ve výši 28.800,00 Kč a nepokrývají vynaložené náklady. Vzniklý rozdíl je zahrnut společenstvím do ročního vyúčtování a doplacen vlastníky na základě schválené zprávy o hospodaření za účetní období, které je výbor SV povinen předložit shromáždění.

Do fondů oprav jsou příspěvky placeny vlastníky podle velikosti podílu na společných částech domu. V roce 2014 byla z fondů oprav čerpána částka ve výši 24.373,00 Kč.

Rozdíl přijatých příspěvků a čerpaných prostředků se převádí do dalšího období. V tabulce č. 10 je prezentován přehled vyúčtování příspěvků a čerpání z účtu 955.001 Dlouhodobé zálohy (FO) za vchod č.1.

Tabulka č. 10: Dlouhodobé zálohy - přehled vyúčtování

Byt	k 31. 12. 2013	Opravy 2014	Platby 2014	k 31. 12. 2014
783/1	94405,98	1583,14	13272	106094,84
783/2	124165,57	2108,90	17664	139720,67
783/3	94408,26	1583,14	13272	106097,12
783/4	124322,43	2108,90	17724	139937,53
783/5	94488,74	1586,08	13284	106186,66
783/6	125204,81	2114,78	17736	140826,03
783/7	94375,93	1583,14	13272	106064,79
783/8	124079,19	2105,92	17652	139625,27
Celkem fond oprav	875450,91	14774,00	123876	984552,91

Zdroj: Pomocná tabulka účetní firmy, 2015

Z tabulky č. 10 je patrný nárůst zůstatku k 31. 12. 2014, neboť zatímco vlastníci jednotek vchodu č. 1 uhradili do fondu oprav 123.876,00 Kč, vyčerpáno bylo pouze 14.774,00 Kč.

Účetní firma mimo účetní program vytváří podrobné tabulky s rozpisem záloh a čerpání nákladů v aplikaci Excel, na základě kterých má společenství i vlastníci jasný a ucelený přehled o svém hospodaření.

**Společenství B** podrobněji dělí náklady spojené s vlastní správou domu v účetní osnově dle jejich druhu, viz tabulka č. 11, ale nerozčleňuje jednotlivé byty formou středisek.

Tabulka č. 11: Náklady společenství B v roce 2014

Účet MD	Popis	Částka v Kč
501.001	Spotřeba materiálu – drobné výdaje (tiskopisy)	50,00
501.002	Spotřeba materiálu – drobný majetek	3105,00
511.001	Opravy a udržování – drobné opravy domu	7591,00
518.001	Ostatní služby – telefon, poštovné	124,00
518.002	Ostatní služby – účetnictví	20086,00
518.003	Ostatní služby – kontroly a revize	6032,40
518.004	Ostatní služby – právní služby	14689,00
521.001	Mzdové náklady – Správa	14400,00
521.002	Mzdové náklady – Výtah	9120,00
521.003	Mzdové náklady – Úklid	25440,00
549.001	Jiné ostatní náklady – poplatky bance	3444,85
Celkem	Náklady	104082,25

Zdroj: vlastní zpracování dle podkladů účetní firmy, 2016

Zálohově byla v roce 2014 uhrazena na účely vlastní správy domu částka ve výši 65.160,00 Kč, která nestačí na pokrytí nákladů viz tabulka č. 11. Společenství B zahrnuje rozdíl do vyúčtování a na základě rozhodnutí shromáždění doplatilo v dalším účetním období dle rozpisu stanoveného stanovami.

Rozúčtování záloh a příspěvků, stejně jako skutečné náklady jednotlivých vlastníků vede společenství B formou pomocných tabulek v aplikaci Excel, které umožňují přehledné získání informací pro potřeby vlastníků.

Účet třídy 9 Dlouhodobé přijaté zálohy je analytikou rozdělen na Fond oprav 955.001 a Výtah 955.002. Toto analytické členění účtu vzniklo na počátku při založení účetnictví a není nijak spojeno s rozdělením přijatých záloh, které jsou celé účtovány na účet 955.001. Naopak z účetní osnovy nelze poznat splácení bankovního úvěru, jehož splátky včetně úroků jsou čerpány právě z účtu 955.001. Z přijatých záloh vlastníků nelze rozpoznat, jaká částka je určena na splácení bankovního úvěru a stejně tak z čerpané částky, která v roce 2014 činila 114.766,11 Kč, nelze rozpoznat, kolik tvořily opravy, kolik splátka jistiny a úvěru. Informaci o výši příspěvku na úvěr lze tak získat ze zápisu shromáždění při schválení úvěru a informaci o splátkách a výši úvěru z výpisu úvěrového účtu. Stav splátek a úroků za účetní období včetně zůstatku nesplacené části úvěru by proto bylo vhodné uvést do přílohy k účetní závěrce.

Na rozdíl od obou předchozích společenství, která vedou účetnictví výsledkovou metodou, účtuje **společenství C** o svém hospodaření rozvahově v rámci zúčtovacích vztahů, nejsou tedy používány účty třídy 5 a 6.

Předpis záloh vlastníkům probíhá mezi účty MD 378 / DAL 324, úhrada záloh od vlastníků prostřednictvím bankovního účtu MD 221 / DAL 378.

Vnitřním účetním dokladem je zajištěno rozdělení zálohy na jednotlivé částky dle účelu použití, jak uvádí tabulka č. 12.

Tabulka č. 12: Předkонтační doklad – rozúčtování záloh měsíční (v Kč)

Text	Účet	Částka MD	Částka DAL
Předpis nájmu	378.010	50338,00	
Dlouhodobá záloha	955.010		12929,00
Předpis mzda výboru	324.040		780,00
Předpis záloh STA	324.035		1530,00
Předpis el.energie	324.031		478,00
Předpis vodné, stočné	324.021		3211,00
Předpis daň z nemovitostí	324.015		71,00
Předpis pojištění	324.013		230,00
Předpis TUV	324.012		8607,00
Předpis topení	324.011		21152,00
Předpis správa	324.010		1350,00
Celkem		50338,00	50338,00

Zdroj: vlastní zpracování dle podkladů bytového družstva, 2016

Předpisy záloh na jednotlivé vlastníky jsou zpracovány pomocnými tabulkami mimo účetní program.

Účet 955.010 Dlouhodobé zálohy slouží k účtování veškerých položek, které jsou spojeny s náklady společenství C, jak krátkodobého, tak dlouhodobého charakteru.

Účtem procházejí servisní práce a opravy, pravidelné kontroly společných částí domu, bankovní, poštovní poplatky, drobná vydání, stejně jako rekonstrukce společných částí domu, stavební úpravy. Na účet 955.010 je 1x ročně přeúčtován také předpis záloh na mzdu výboru, která je jednou za rok vyplácena na základě dohody o provedení práce, zápisem MD 324.040 / DAL 955.010. Následně z účtu 955.010 rozúčtovány platby jednotlivým členům MD 331.010 / DAL 955.010 a srážková daň MD 342.020 / DAL 955.010. Naproti tomu účet 324.010, určený na poplatky bytovému družstvu za administrativní a účetní úkony, dále přeúčtován na 955.010 není. Po ročním vyúčtování je zaúčtováno proti účtu 315.010 Pohledávky za správu, na který jsou v průběhu účetního období poplatky fakturovány.

Zatímco společenství A a společenství B vedou účetnictví na výsledkovém principu, společenství C využívá rozvahový způsob.

Náklady uvedených společenství jsou velmi podobné. Jedná o drobná vydání na tiskopisy, poštovné, telefonní a bankovní poplatky, vedení účetnictví, kontroly a revize, drobné opravy. Dále o náklady na mzdy pracovníkům, ve všech případech formou dohody o provedení práce.

Pro přehledné informace o zálohách a příspěvcích používají všechna uvedená společenství pomocné tabulky. V případě společenství A a společenství B jsou pomocné tabulky využívány k rozúčtování zálohových položek, které jsou po ukončení účetního období vyúčtovány; k nákladům, které byly za účetní období vynaloženy; a dále k příspěvkům na dlouhodobé zálohy, u kterých nedochází k vyúčtování a přenášejí se na další období.

U společenství C lze z pomocných tabulek vyhledat částky záloh a příspěvků na jednotlivé položky, v případě čerpání nákladů na správu domu a pozemku a vlastní správní činnost se souhrnný přehled na jednotlivé vlastníky za účetní období nevyhotovuje. Navíc jsou náklady účtovány prostřednictvím jednoho účtu třídy 9. V případě potřeby lze rozúčtování ze zaúčtovaných položek v účetnictví vypracovat. Rozlišení položek krátkodobé a dlouhodobé povahy bude ale složitější a bez jednoznačného popisu v textu účetního dokladu by se musel případně doklad vyhledat fyzicky.

### **6.1.2 Analýza výnosů**

Vybraná SV nemají ve svém vlastnictví majetek a neprovozují podnikatelskou činnost. Jejich výnosy jsou tvořeny především z příspěvků vlastníků. U společenství A a společenství B je pomocí grafů představen přehled výnosů účetních jednotek. U společenství C je popsán způsob účtování příjmů na základě rozvahového principu.

V účtové osnově **společenství A** jsou výnosy tvořeny především z příspěvků na správu vlastní činnosti, a to na vrub účtu 602 viz tabulka č. 9. Analyticky jsou rozlišeny příspěvky za každý vchod a z obrátové předvahy lze vyčíst částku za každou bytovou jednotku.

Další výnosovou položku tvoří úroky z běžného účtu, účtované na vrub účtové skupiny 64, a opět rozdělené na oba vchody analyticky. V úvahu by mohly připadat ještě výnosy z prodlení s platbami vlastníků. Ty však probíhají pravidelně bezproblémově a společenství o jejich účtování nerozhodlo.

V roce 2014 účtovalo společenství A o výnosech dle následující tabulky č. 13:

Tabulka č. 13: Výnosy společenství A rok 2014

Účet DAL	Popis	Částka v Kč
602.001	Tržby z prodeje služeb – správa vchod 1	14400,00
602.001	Tržby z prodeje služeb – správa vchod 2	14400,00
644.001	Úroky – vchod 1	1167,73
644.002	Úroky – vchod 2	1167,73
Celkem	Výnosy	31135,46

Zdroj: vlastní zpracování dle podkladů účetní firmy, 2016

Grafické vyjádření údajů z tabulky č. 13 dle účtových skupin vyjadřuje graf č. 2.

Graf č. 2: Výnosy společenství A za rok 2014



Zdroj: vlastní zpracování dle podkladů účetní firmy, 2016

Tabulka č. 13 a graf č. 2 jednoznačně demonstrují podíl příspěvků vlastníků na tvorbě výnosů společenství A.

Rozdíl mezi náklady ve výši 57.634,65 a výnosy ve výši 31.135,46 Kč je zachycen na účtu 688.001 Zúčtování vnitro nákladů a výnosů. Za rok 2014 činí 26.499,19 Kč (příloha F). Tím je zajištěn nulový výsledek hospodaření. V rámci ročního vyúčtování bude v tomto případě nedoplatek vyúčtován a vrácen vlastníky domu.

Vzhledem k výsledkovému způsobu účtování podobně postupuje i **společenství B**, jak je uvedeno v tabulce č. 14.

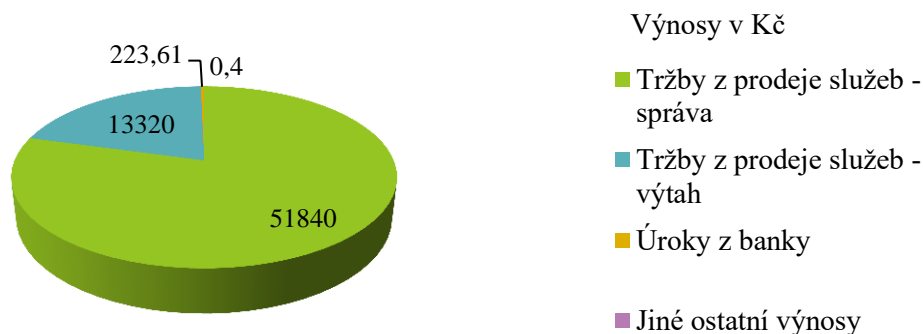
Tabulka č. 14 : Výnosy společenství B rok 2014

Účet DAL	Popis	Částka v Kč
602.001	Tržby z prodeje služeb – správa	51840,00
602.002	Tržby z prodeje služeb – výtah	13320,00
649.001	Jiné ostatní výnosy - Úroky z banky	223,61
649.100	Jiné ostatní výnosy	0,40
Celkem	Výnosy	65384,01

Zdroj: vlastní zpracování dle podkladů účetní firmy, 2016

Graf č. 3 vizuálně představuje podíl jednotlivých položek výnosů z celku.

Graf č. 3: Výnosy společenství B za rok 2014



Zdroj: vlastní zpracování dle podkladů účetní firmy, 2016

Společenství B má analyticky rozdělený účet 602 a účtuje odděleně příspěvky na správu domu, které tvoří největší část, a příspěvky na výtah. Podíl úroků v celkové sumě je zanedbatelný.

Nulový výsledek hospodaření výsledek je zajištěn zaúčtováním rozdílu mezi náklady a výnosy na účet 688.001 Vnitroučtování – zúčtování nákladů a výnosů (příloha G). Ztráta za rok 2014 ve výši 38.698,24 Kč je po ukončení účetního období předepsána k doplacení vlastníkům.

U rozvahového principu účtování **společenství C** probíhá tok příjmů v rámci zúčtovacích vztahů. Zálohy vybírané na správní náklady, které zahrnují poplatek za administrativní a účetní úkony bytového družstva, jsou zúčtovány proti pohledávce za vlastníky MD 324.010 / DAL 315.010, přičemž dochází k ročnímu vyúčtování obdobně jako u výsledkového způsobu předchozích společenství. Platby přijaté od vlastníků na dlouhodobou zálohu (viz tabulka č. 14) a výnosy z bankovních úroků jsou zachyceny na účtu 955.010 Dlouhodobá záloha FO a zvyšují stav tohoto účtu, o hospodářském výsledku se neúčtuje.

Vzhledem k charakteru SV jako právnické osobě, kdy nejsou založena za účelem podnikání, je možnost existence výnosů velmi omezena. Jedná se především o příspěvky vlastníků na správu vlastní činnosti, úroky z běžných účtů či termínovaných vkladů, poplatků z prodlení u plateb vlastníků, jsou-li schváleny shromážděním. Méně častou, ale možnou variantou, jsou výnosy zajištěné poskytnutím vlastní služby, např. dodávka tepla z kotelny společenství. Pokud dochází k pronájmu společných částí domu

a pozemku třetím osobám, nejedná se o výnosy SV, ale o výnosy vlastníků, které pak musí být jednotlivým vlastníkům rozúčtovány pro účely jejich zdanění.

Stejně jako u nákladů, tak i výnosů je patrný rozdíl ve způsobu vedení účetnictví uvedených společenství. Výsledkové účtování společenství A a B poskytuje větší a rychlejší přehled o tom, za co se utratilo a kolik se získalo. Na druhou stranu je potřeba vzájemně zúčtovat náklady a výnosy a vytvořený rozdíl – výsledek hospodaření na základě rozhodnutí shromáždění vypořádat. U rozvahového účtování bez účtových tříd 5 a 6, které používá společenství C, dojde k navýšení účtu třídy 9. Pro lepší přehlednost o přijatých položkách by mohl být účet třídy 9 analyticky rozdělen.

### **6.1.3 Závazky a pohledávky**

Zúčtovací vztahy pohledávek a závazků jsou v účtové osnově společenství zachyceny prostřednictvím účtové třídy 3 na straně aktiv a účtové třídy 3 a 9 na straně pasiv.

Závazkem jsou v účetnictví především zálohy vlastníků na provoz domu a pozemku a na služby. Další skupinu tvoří závazky vůči třetím osobám – dodavatelům, případně bankovní úvěry.

**Společenství A** účtuje o závazcích vůči vlastníkům prostřednictvím syntetického účtu 324 a v průběhu účetního období jsou na něm evidovány zálohy na služby, rozdělené analyticky - elektrika, odpad vodné a stočné, topení pro každý vchod zvlášť. V účetním programu je dále členění účtů na jednotlivé byty formou zavedených středisek (provozoven).

Při ročním zúčtování je každému vlastníkovvi vyhotoven opravný daňový doklad, na základě kterého jsou zrušeny zálohové položky a vyúčtovány podle skutečně vynaložených nákladů z poskytnutých záloh dodavatelům (na straně aktiv) v průběhu předchozího účetního období. Účetní zápis je uveden v tabulce č. 15.



Tabulka č. 15: Opravný daňový doklad vchod 1

Měsíční zálohy na služby	MD	DAL
Elektrika společné prostory	- 311.001	- 324.001
Odpad		- 324.002
Vodné, stočné		- 324.003
Topení		- 324.004
Vyúčtování - Elektrika společné prostory	+311.001	+314.001
Vyúčtování - Odpad		+314.002
Vyúčtování - Vodné, stočné		+314.003
Vyúčtování - Topení		+314.003

Zdroj: vlastní zpracování dle podkladů účetní firmy, 2016

Při porovnání účetních položek v tabulce č. 9 a v tabulce č. 15 je patrné, že pojištění domu je zaúčtováno na účet pohledávek 315.001, v ročním vyúčtování vlastníkům se neobjevuje. Stejně tak dlouhodobé zálohy odcházejí od vlastníků na účet 955.001 a nepodléhají ročnímu zúčtování.

Syntetický účet 955 je v rozvaze vykazován jako dlouhodobý závazek – dlouhodobé přijaté zálohy na straně pasiv (příloha C). Vzhledem k tomu, že se v roce 2014 neprováděla žádná významná investice do oprav či technického zhodnocení, tvoří největší položku.

Do krátkodobých závazků účtovaných společenstvím A patří vedle zmíněných záloh vlastníků závazky z obchodních vztahů evidované na syntetickém účtu 321 Dodavatelé. Prostřednictvím účtu je zajištěno přeúčtování vynaložených nákladů mezi vlastníky a třetími osobami.

Zúčtovací vztah za práci vykonanou pro společenství na základě dohody o provedení práce probíhá průběžně v účetním období prostřednictvím závazkového účtu 331 Zaměstnanci a účtu 342 Ostatní přímé daně. V rozvaze na konci účetního období vykazují oba účty nulový zůstatek.

Přehled předepsaných a uhrazených záloh k vlastníků jednotek je evidován prostřednictvím syntetického účtu 311 Odběratelé viz tabulka č. 9. Neuhrazená záloha se stává pohledávkou vůči vlastníků společenství.

Společenství A dále účtuje o pohledávkách na straně MD syntetického účtu 314 v souvislosti se zálohami dodavatelům služeb za elektřinu, odpad, vodné, stočné

a topení. Na straně DAL probíhá roční vyúčtování služeb vlastníkům jednotek za předchozí období viz tabulka č. 15.

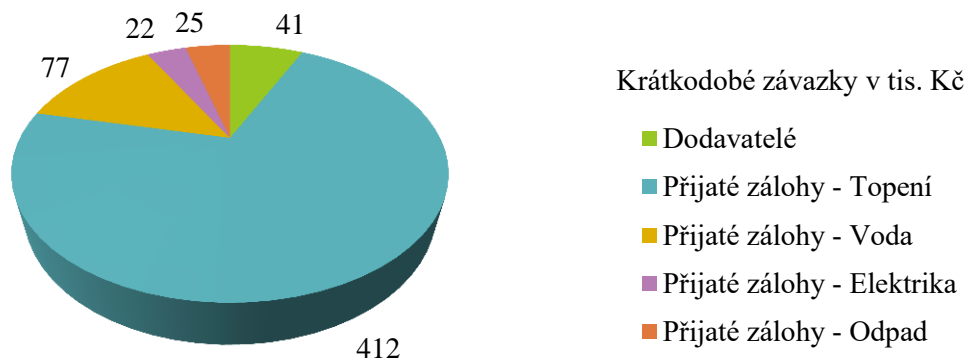
**Společenství B** na straně krátkodobých závazků účtuje o přijatých zálohách na služby od vlastníků prostřednictvím účtu 324, který je analyticky rozdělen na zálohy na topení, vodu, elektřiku, odpad. Podobně jako u společenství A při ročním vyúčtování zálohy za předchozí rok zruší a skutečnou spotřebu vlastníků zaúčtuje na účet aktiv 314, který je stejným způsobem analyticky rozdělen podle služeb.

Ve skupině 33 Zaměstnanci na straně pasiv jsou zachyceny závazky vůči zaměstnancům. Odměny za činnost ve výboru, za údržbu výtahu a úklid společných prostor domu jsou vypláceny na základě dohody o provedení práce. Z odměn je srážena daň ve výši 15%, která je zachycena na účtu skupiny 34 Ostatní přímé daně.

Do krátkodobých závazků společenství B je dále zahrnut účet 321 Dodavatelé, jehož prostřednictvím se účtují faktury od dodavatelů za dodané služby a provedené práce.

Na základě údajů z rozvahy za rok 2014 (příloha D) je v grafu č. 4 zobrazena struktura krátkodobých závazků společenství B.

Graf č. 4: Struktura krátkodobých závazků společenství B za rok 2014



Zdroj: vlastní zpracování dle podkladů účetní firmy, 2016

Mezi dlouhodobé závazky patří účet 955 Dlouhodobé přijaté zálohy, který je analyticky rozdělen na dvě části fond oprav a výtah (viz kapitola 6.1.1). Z účetního hlediska by bylo vhodnější rozdělení účtu např. na fond oprav a bankovní úvěr, který není veden v rozvaze pod dlouhodobými bankovními úvěry, ale společně na účtu fondu oprav.

Při analýze rozvahy tak nelze poznat, že společenství B má bankovní úvěr ani v jaké výši.

Jak bylo výše zmíněno, o pohledávkách na straně aktiv se účtuje v souvislosti s ročním vyúčtováním služeb (syntetický účet 314), které jsou nejdříve zálohově účtovány na účty 324 a při ročním vyúčtování služeb dle skutečného stavu zaúčtovány na účty 314. Ke korektnímu zaúčtování záloh a rozúčtování skutečných nákladů vlastníků je nutné využít pomocné tabulky, které pro společenství účetní pracovnice vyhotovuje. Pojištění domu, které nepodléhá ročnímu vyúčtování, je účtováno na účtu 315 Ostatní pohledávky. Na tento jsou měsíčně účtovány příspěvky jednotlivých vlastníků MD 311/ DAL 315. Po obdržení faktury od pojišťovny se stav účtu sníží MD 315/ DAL 321.

Předpisy záloh a příspěvků vlastníků včetně jejich úhrady jsou v souladu s účtovou osnovou evidovány na účtu 311 Odběratelé. Společenství B vede několik analytik v této skupině, viz tabulka č. 16.

Tabulka č. 16: Odběratelé – analytické členění

Účet MD	Popis	Zůstatek na konci r. 2014 v Kč
311.001	Odběratelé – předpis měsíčních záloh	0,00
311.100	Odběratelé	1502,00
311.102	Odběratelé – byt č. 8	39968,75
311.103	Odběratelé – byt č. 10	148831,27
Celkem	Účet 311	190302,02

Zdroj: vlastní zpracování dle podkladů společenství B

Výše uvedené dělení společenství zavedlo pro přehlednost evidence pohledávek za vlastníky. Na účtu 311.100 vznikla pohledávka za bývalým vlastníkem, která je nevymahatelná. Na základě rozhodnutí shromáždění bude v dalším účetním období odepsána. Účty 311.102 a 311.103 evidují dlužné částky bývalých vlastníků, kteří na sebe v minulosti vyhlásili konkurz. V rámci insolvenčního řízení jim byly soudně vyměřeny splátky dlužného nájemného, které tito vlastníci postupně splácejí na bankovní účet.

**Společenství C** zajišťuje prostřednictvím účtů závazků a pohledávek veškeré platby a úhrady mezi vlastníky a třetími osobami. Strana pasiv zahrnuje závazkové účty synteticky rozdělené na:

321 Dodavatelé,  
 324/AE Předpis záloh,  
 331 Zaměstnanci,  
 342 Srážková daň  
 955 Dlouhodobá záloha.

Účet 324 a 955 zahrnuje předpis měsíčních záloh vlastníků jednotek viz tabulka č. 12 na straně DAL. Na straně MD účtu 324 se vykazuje roční vyúčtování z předepsaných záloh. U účtu 955 se roční vyúčtování neprovádí.

Účty pohledávek na straně aktiv rozvahy tvoří:

311/AE Odběratelé  
 314/AE Poskytnuté provozní zálohy  
 315/AE Pohledávky  
 378 Pohledávky – předpis nájmu

Analytické členění účtů dále konkretizuje druh použití, jako například členění účtů týkajících se správních nákladů, uvedených v tabulce č. 17.

Tabulka č. 17: Poplatek za správní náklady (SN) roční

Popis účetní operace	MD	DAL	Částka v Kč
Předpis zálohy SN	378.010	324.010	19035,00
Úhrada zálohy vlastníky	221.010	378.010	19035,00
Vyúčtování SN r. 2013	324.010	315.010	19980,00
Faktura došlá SN 1-12/2014	315.010	321.010	19035,00
Platba došlé faktury	321.010	221.010	19035,00

Zdroj: vlastní zpracování dle podkladů účetní firmy, 2016

V tabulce č. 17 je patrný rozdíl mezi předpisem záloh a vyúčtováním skutečných nákladů předchozího účetního období.

Tabulka č. 18: Dlouhodobá záloha – účtování

Popis účetní operace	MD	DAL	Částka v Kč
Předpis zálohy vlastníkům	378.010	955.010	155148,00
Úhrada zálohy vlastníky	221.010	378.010	155148,00
Faktura došlá servis výtahu	955.010	321.010	725,00
Platba došlé faktury	321.010	221.010	725,00

Zdroj: Vlastní zpracování dle podkladů účetní firmy, 2016

Na rozdíl od předchozích společností, která zálohy a úhrady vlastníků účtují za pomoci účtu 311 Odběratelé, používá společnost C účet 378 Jiné pohledávky a závazky.

#### 6.1.4 Majetek

Vzhledem ke skutečnosti, že dle NOZ § 1195 mohou společenství vlastníků „*nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku*“, není přehled majetku vybraných SV příliš obsáhlý. Společné části domu a pozemku jsou ve vlastnictví jednotlivých členů SV, tudíž připadá modernizace, nástavby apod. zvyšují majetek samotných vlastníků.

Pořízení dlouhodobého majetku připadá v úvahu především pro vlastní činnost orgánů SV, např. pořízení kancelářských prostor, pořízení počítače pro administrativní účely. Společenství vybraná pro bakalářskou práci dlouhodobý majetek nevlastní. V rozvaze na straně aktiv je zachycen pouze krátkodobý majetek, který zahrnuje:

pohledávky (viz kapitola 6.1.3) a krátkodobý finanční majetek.

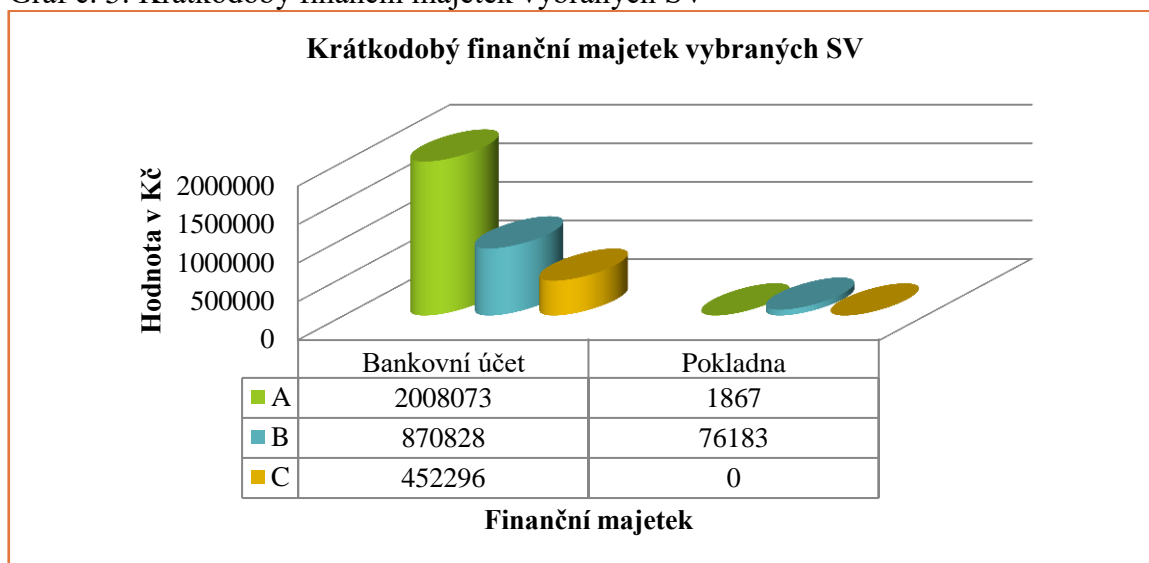
Krátkodobý finanční majetek **společenství A** zahrnuje pokladnu a bankovní účet.

Hotovost v pokladně slouží k platbám za drobné výdaje společenství.

Podstatná část transakcí spojených s financemi tak probíhá bezhotovostně pomocí bankovního účtu. Jeho prostřednictvím jsou hrazeny zálohy a příspěvky vlastníků a placeny zálohy a vyúčtování služeb, plnění dodavatelům, mzdy a platby vůči správci daně. Zůstatek bankovního účtu je nejvyšší položkou na straně aktiv rozvahy (viz příloha rozvaha k 31. 12. 2014).

**Společenství B** také účtuje o majetku pouze v souvislosti s pohledávkami a krátkodobým finančním majetkem, který tvoří pokladní hotovost a bankovní účet. V porovnání s ostatními společenstvími A dle tabulky č. 19, je zůstatek pokladny poměrně vysoký. Důvodem jsou úhrady předepsaných záloh vlastníků nejen na bankovní účet, ale i hotově do pokladny. Společenství v pokladně hotovost ponechává a neukládá na bankovní účet a při vyúčtování z pokladny vyplácí vlastníkům případné přeplatky na zálohách. V hotovosti jsou také vypláceny mzdy za práci pro společenství.

Graf č. 5: Krátkodobý finanční majetek vybraných SV



Zdroj: vlastní zpracování dle podkladů účetních firem, 2016

Z grafu č. 5 je patrné, že u **společnosti C** je bankovní účet jedinou položkou krátkodobého finančního majetku a spolu s účty pohledávek, které byly uvedeny v kapitole 6.1.3, jediným majetkem společnosti. O pokladně ve smyslu vedení účtu skupiny 21 dle účtové osnovy společnosti neúčtuje. Hotovost, kterou má k dispozici k pokrytí drobných provozních výdajů, je účetně zaznamenána v tabulce č. 19.

Tabulka č. 19: Hotovost společnosti C

Popis účetní operace	MD	DAL	Částka v Kč
Záloha hotovosti	314.010 Poskytnutá provozní záloha	221.010 Běžný účet	4000,00
Vyúčtování skutečných výdajů	955.010 Dlouhodobá záloha - FO	314.010 Poskytnutá provozní záloha	2796,00

Zdroj: Vlastní zpracování dle pokladů účetní firmy, 2016

Počáteční zůstatek účtu 314.010 na začátku období a rozdíl mezi poskytnutou zálohou a skutečnými výdaji v průběhu účetního období je roven fyzickému stavu hotovosti. Na konci účetního období musí být k účtu provedena inventarizace, stejně jako u účtu 211 Pokladna.

### 6.1.5 Účetní závěrka

Vybraná společenství podléhají povinnosti sestavení účetní závěrky na konci účetního období, kterým je kalendářní rok.

V souladu s Vyhláškou č. 504/2002 Sb. byly společenstvím A a společenstvím B v roce 2014 zpracovány v rámci účetní závěrky následující výkazy:

- rozvaha,
- výkaz zisku a ztráty,

a povinná součást účetní závěrky:

- příloha k účetní závěrce.

U společenství C, které nepoužívá účtové třídy 5 a 6, je plnohodnotným výkazem rozvaha, doplněná povinnou přílohou k účetní závěrce. Případné vyhotovení výkazu zisku a ztráty zůstane nulové.

Přehled o peněžních tocích (Cash Flow) a přehled o změnách vlastního kapitálu, které byly pro účetní jednotky SV v roce 2014 pouze dobrovolné, výše uvedená SV nevyhotovila.

Rozvahy pro vybraná společenství a výkazy zisku a ztráty společenství A a společenství B jsou doplněny v přílohové části bakalářské práce (přílohy C až G).

I když společenství používají podrobné analytické členění účtů, ze souhrnných údajů rozvahy a výkazu zisku a ztráty není možné získat odpovídající informace o činnosti společenství. Proto je **příloha** důležitou součástí účetní závěrky a měla by obsahovat všechny podstatné údaje za účetní období tak, aby shromáždění vlastníků mělo dostatečné informace k řádnému schválení hospodaření svého společenství.

Náležitosti přílohy upravuje § 30 Vyhlášky č. 504/2002 Sb.

V souladu s platnou legislativou uvádějí všechna vybraná společenství ve svých přílohách základní informace:

- identifikaci právnické osoby, název, sídlo, identifikační číslo
- předmět činnosti,
- rozvahový den,
- informaci o použitých účetních metodách,
- informaci o členech statutárního orgánu společenství.

Informace o členech statutárních orgánů jsou uvedeny s ohledem na zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, tak, aby neumožnily určit postavení určitého člena nebo osoby (Brychta, 2015).

Nedílnou náležitostí přílohy je uvedení data sestavení a podpis statutárního orgánu, které jsou u všech níže zmíněných příloh uvedeny.

Další informace by měly podat přehled o významných událostech a přesněji identifikovat činnost za účetní období jednotlivých společenství.

Společenství A dále uvádí v příloze za rok 2014 údaj o zůstatku účtu 955 Dlouhodobé zálohy pro jednotlivé vchody. Zůstatek, který je v rozvaze na straně pasiv pod položkou B II. / 4 ve výši 2.027 (v tis. Kč) je přílohou upřesněn na částku 984.552,91 Kč pro vchod 1 a 1.042.943,36 Kč pro vchod 2.

Obdobná situace je i u společenství B, které v příloze uvedlo přesný zůstatek účtu 955 Dlouhodobé zálohy ve výši 820.180,03 Kč s doplněním, že uvedená částka je včetně poskytnutého bankovního úvěru.

Společenství C doplnilo přílohu k účetní závěrce za účetní období následovně:

- změny a dodatky v obchodním rejstříku – nejsou,
- změny ve vlastnictví bytových jednotek – nebyly žádné,
- pohledávky po lhůtě splatnosti 180 a více dní – nejsou,
- závazky po lhůtě splatnosti – nejsou,
- stav fondu oprav /dlouhodobé zálohy/ - 430.629,84 Kč.

V zájmu samotných majitelů a nájemníků bytových jednotek je mít dostatečný přehled o hospodaření svého společenství. V zájmu výboru společenství je pak podat ucelené údaje o činnosti společenství, potažmo činnosti výboru. Výše uvedené přílohy splňují požadavky vyhlášky, obsahují však obecné údaje, které nijak nezpřesňují hospodaření účetní jednotky. Do přílohové části bakalářské práce jsou vloženy návrhy (příloha H, příloha CH, příloha I), jak by mohly být přílohy jednotlivých SV dále rozvedeny.

V případě **společenství A**, které účtuje o nákladech a výnosech, by bylo vhodné uvést údaj o výši rozdílu mezi náklady a výnosy a zároveň informaci, jak byl záporný výsledek vyrovnán (viz kapitola 6.1.1). Ve vztahu k nákladům by bylo možné stručně vyčíslit vynaložené položky především na mzdy a vyplacené odměny, dále např. na drobné opravy a služby.



U výnosů by mohla být uvedena informace, z čeho byly vytvořeny. Kromě příspěvku vlastníků jsou v nich zahrnuty úroky z bankovního účtu.

Důležitou informací, která by měla být uvedena v příloze, je případné čerpání z fondu oprav, jaké práce, technické zhodnocení, apod., byly v účetním období financovány.

Informace, které doplní ucelený pohled na účetní jednotku, jako například:

- uzavřené obchodní smlouvy (vedení účetnictví, revizní a kontrolní činnosti),
- změny v obchodním rejstříku,
- změny ve vlastnictví bytových jednotek,

by měly být v příloze také zachyceny. I když neobsahují žádný nový údaj, jsou podkladem, že byly shromážděny sděleny.

**Společenství B** má poskytnutý bankovní úvěr. Jak bylo uvedeno v kapitole 6.1.1 je o něm účtováno dohromady na účtu 955 Dlouhodobé přijaté zálohy společně se zálohami do fondu oprav. Uvedení nedoplněného zůstatku bankovního úvěru by jednoznačně mělo být součástí přílohy k účetní závěrce. Údaj by měl obsahovat jak částku jistiny k doplacení, tak výši zaplacených úroků za účetní období. Byla by tak zároveň oddělena a vyčíslena část samotného fondu oprav.

V příloze by dále mohla být zaznamenán stručný přehled o čerpání z fondu oprav. Součástí přílohy by měl tvořit přehled pohledávek za dlužníky, které byly popsány v kapitole 6.1.3, doplněný sdělením, zda dochází k řádným splátkám ze strany dlužníků a pohledávka se snižuje.

U společenství B stejně jako v předchozím případě chybí informace o záporném výsledku hospodaření za rok 2014 a o jeho rozúčtování mezi vlastníky. Přesto, že je forma vypořádání rozdílu mezi náklady a výnosy zakotvena ve stanovách společenství, měl by konkrétní údaj o jeho výši za uzavřené účetní období tvořit součást přílohy k účetní závěrce.

Vzhledem ke skutečnosti, že obě výše uvedená společenství jsou založena za účelem správy domu a pozemku, nemají podnikatelský charakter a vykazují v rozvaze nulový hospodářský výsledek, nepodávají daňové přiznání. I výše uvedené sdělení by se mělo uvést do přílohy, jako tomu je v případě společenství C.

**Společenství C** zároveň uvedlo, že *„účtuje na rozvahových účtech, neúčtuje o nákladech a výnosech“*.

Jako v předchozích případech chybí u společenství C v příloze uvedení čerpání účtu 955 Dlouhodobá záloha. Navíc jsou prostřednictvím tohoto účtu účtované všechny nákladové položky, proto by rozpis alespoň vyšších položek měl být součástí přílohy.

Z minulosti, kdy bylo společenství C součástí bytového družstva, převzalo při svém založení do svých stanov ujednání o možnosti poskytnutí finančního příspěvku na výměnu oken. Majitelé bytů tuto možnost postupně využívají. Příspěvek lze poskytnout pouze jednou a je čerpán také z účtu 955 Dlouhodobé zálohy. Majitelé bytů postupně tuto možnost využívají. Také v roce 2014 byl příspěvek poskytnut, kromě nahlédnutí do samotného účetnictví není ale informace nikde evidována. Právě takový údaj by měl být v příloze zdůrazněn. Kontrola čerpání těchto příspěvků by byla jednoduše dohledatelná prostřednictvím záznamu v příloze k účetní závěrce.

Společenství C dále v roce 2014 provedlo rekonstrukci schodů a zábradlí, financovalo novou podlahovou krytinu ve všech chodbách domu. Z pohledu této účetní jednotky se jedná o vyšší částky, které je vhodné z rozvahy akcentovat.

Příloha účetní závěrky jako součást výkazů, která podléhá schválení shromáždění SV, rozšířením informací poskytne vhodný nástroj pro posouzení hospodaření a není jen formální záležitostí zákonné povinnosti.

Na základě zjištěných informací z účetních podkladů jednotlivých společenství byly vypracovány návrhy příloh k účetní závěrce pro SV. Návrhy byly vloženy do přílohové části bakalářské práce (přílohy H až I).

## **6.2 Zdaňování příjmu společenství vlastníků**

Z pohledu daní mohou společenství vlastníků vystupovat ve vztahu ke správci daně jako:

- poplatník,
- plátce.

Společenství vlastníků mohou nabývat majetek pouze pro účely správy domu a pozemku a ze zákona nesmí podnikat ani se podílet na podnikání (NOZ, 2012), proto je případné vytváření zisku a odvádění daní velmi omezené, jak uvádí tabulka č. 8 v kapitole 5.1.1.

Případné příjmy ze společných částí domu jsou předmětem zdanění jednotlivých vlastníků.

### **6.2.1 Společenství vlastníků jako poplatník**

Společenství uvedená v bakalářské práci vystupují jako plátcí daně pouze v případě přijatých úroků z bankovních účtů, které jsou příjmem SV, ne vlastníků. Srážková daň ve výši 19 % je upravena v § 36 zákona č.586/1992 Sb., o daních z příjmu (ZDP). Je sražena přímo z bankovního účtu, SV tak nevzniká povinnost registrace a zároveň jsou dle § 38mb ZDP zbavena povinnosti podávat daňové přiznání. Úpravou NOZ od roku 2014 se tato úprava týká jak běžných, tak vkladových účtů. Před přijetím NOZ nebyly úroky z běžných účtů zdaňovány ([www.financnisprava.cz](http://www.financnisprava.cz)).

Společenství A jsou přijaté úroky účtovány do výnosů MD 211 / DAL 644, společenství B také uvádí úroky do výnosu MD 221 / DAL 649. U společenství C vstupují úroky na stranu DAL účtu 955.

Mezi teoretické možnosti registrace a platby daně by patřilo pojistné plnění z pojistných smluv týkajících se společných částí domu (Nepelchová, 2014).

Daň z nemovitosti není předmětem daně vybraných společenství, ale jednotlivých vlastníků, kteří ji samostatně odvádějí správci daně, příslušnému finančnímu úřadu. Přesto je v účtové osnově společenství C uveden účet 315 Pohledávky – daň z nemovitosti. Jedná se o daň z nemovitosti bytového družstva, které vlastní v domě dvě bytové jednotky. Společenství C zahrne daň do vyúčtování členům družstva MD 378 / DAL 315. Bytové družstvo vystaví fakturu na daň vůči společenství MD 315 DAL 321. Jde tedy pouze o zprostředkování výběru daně od nájemníků, kteří jako družstevníci platí daň z nemovitostí ve vlastnictví jejich družstva. Bytové družstvo následně daň odvede správci daně.

### **6.2.2 Společenství vlastníků jako plátce**

Všechna vybraná společenství vyplácejí odměny za práci, která je pro ně vykonávána shodně na základě dohody o provedení práce (DPP). DPP má pro SV tu výhodu, že je za daných pravidel (viz kapitola 5.3) jednorázově stržena ze mzdy ve výši 15 % a odvedena správci daně. Není z ní odváděno zdravotní ani sociální pojištění, nemusí se při ročním zúčtování daně dopočítávat a případně vyrovnávat zálohová daň. Společenství má pouze povinnost následující rok do 1. 4. podat správci daně vyúčtování o sražené dani.

## 7. Komparace se společností s ručením omezeným

Vedle společenství vlastníků, v rámci něž jsou byty v osobním vlastnictví jednotlivých členů a společné prostory domu a pozemku jsou předmětem podílového vlastnictví, existují další dvě možnosti, jakými je řešena privatizace bytového fondu:

- prodejem celých bytových domů,
- prodejem domů do podílového spoluvlastnictví nájemců.

Z tohoto pohledu tak naše právní legislativa umožňuje zvolit jednu ze tří právních forem:

- družstvo,
- společnost s ručením omezeným,
- společnost s právní subjektivitou. (Nepřechová, 2014)

Základním rozdílem je vlastnictví nemovité věci. Zatímco u společenství vlastníků je nemovitá věc - bytová jednotka - ve vlastnictví jednotlivců, jak je uvedeno výše, v případě společnosti s ručením omezeným (spol. s r.o.) a družstva je nemovitá věc - bytový dům - ve vlastnictví této právnické osoby.

Z odlišného charakteru vlastnictví tak vyplývají další rozdíly v právní, účetní a daňové rovině.

Podobně jako u SV doznala legislativních změn také právní úprava družstev a spol. s r.o. S účinností od 1. 1. 2014 je tato problematika vymezena v zákoně č. 90 /2012 Sb., o obchodních korporacích (ZOK).

Jedna z odlišností spol. s r.o. ve vztahu k SV vyplývá z charakteru obchodních korporací. Je zřejmé, že cílem spol. s r.o. je **podnikání**, naopak SV podnikat nemohou. Zařazením spol. s r.o. mezi „kapitálové společnosti“ dále diferencuje její pozici od SV skutečností, že „*kapitálovou společnost může založit jediný zakladatel*“ a „*může mít jediného společníka také v důsledku soustředění všech podílů v jeho rukou*“ (§ 11 ZOK), což jenom potvrzuje možnost neomezené podnikatelské aktivity.

Kromě příjmu z pronájmu bytových jednotek jsou i příjmy z pronájmu společných prostor domu a pozemku a příjmy plynoucí z provozování technických zařízení v domě předmětem daně spol. s r.o.

## 7.1 Rozdíly v oblasti účetnictví

Účetní problematika spol. s r.o. podléhá následující účetním předpisům:

- zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška č. 500/2002 Sb., prováděcí vyhláška,
- české účetní standardy pro podnikatele č. 001 až č. 023.

I v případě, že by spol. s r.o. byla založena pouze za účelem správy bytového domu a pozemku, vztahují se na ni výše uvedené účetní předpisy, což v první znamená vedení podvojného účetnictví a na rozdíl od SV musí vést účetnictví pouze v plném rozsahu. Zároveň v plném rozsahu vyhotovuje účetní závěrku, kterou spol. s r.o. povinně zveřejňuje doručením k rejstříkovému soudu, u kterého je vedena.

Při srovnání účetních postupů a finančních toků a účetních jsou mezi spol. s r.o. a SV určité odlišnosti.

Na první pohled nejvíce patrnou rozdílností ve formě vedení účetnictví je možnost volby výsledkového nebo rozvahového způsobu účtování u SV. Pokud SV zvolí rozvahový princip, neúčtuje o nákladech a výnosech, tudíž nepoužívá účtové třídy 5 a 6, které používá spol. s r.o. vždy.

Odlišnost ve směrných účtových osnovách používaných výše uvedenými subjekty ukazuje tabulka č. 20.

Tabulka č. 20: Rozdíly účtových tříd

Účtová třída	Společenství vlastníků	Společnost s ručením omezeným
4	Nepoužívá se	Kapitálové účty a dlouhodobé závazky
7	Podle vnitřního předpisu	Závěrkové a podrozvahové účty
8	Podle vnitřního předpisu	Vnitropodnikové účetnictví
9	Vlastní jmění, fondy, dlouhodobé zálohy, bankovní úvěry, závěrkové a podrozvahové účty	Vnitropodnikové účetnictví

Zdroj: vlastní zpracování dle směrných účtových osnov, 2016

Ve výše uvedené tabulce jsou uvedeny rozdíly pouze na úrovni účtových tříd. Pro spol. s r.o. je platná směrná účtová osnova dle vyhlášky č. 500/2002 Sb. (příloha A).

Samotný vznik uvedených společností poskytuje odlišný zápis v zahajovací rozvaze. Zatímco SV do r. 2013 vznikalo ze zákona, den založení byl shodný se dnem vzniku, neúčtovalo se o žádných souvisejících výdajích. Od r. 2014 lze zaúčtovat v zahajovací

rozvaze zřizovací výdaje, např. správní poplatky, služby notáře, a to na příslušné nákladové účty třídy 5 (Brychta, 2015).

Podobným způsobem zanesse zřizovací výdaje do svého účetnictví i spol. s r.o., ale rozdíl je v povinném vkladu společníků při vzniku společnosti (od r. 2014 činí minimální výše základního vkladu 1,- Kč). Vkladu společníků vyjadřuje následující účetní zápis:

#### **MD 211 Běžný účet / DAL 411 Základní kapitál.**

Jak již bylo zmíněno, SV nemusí vlastnit žádný majetek, proto na straně aktiv rozvahy v účtové třídě 1 nemusí být žádný zápis. Naproti tomu spol. s r.o. bude o majetku účtovat vždy, a to především v souvislosti s koupí bytového domu, příp. pořízením dalších nemovitých věcí. Účetně jednotka zaznamená pořízení dlouhodobého majetku, např. domu takto:

#### **MD 042 Nedokončený DNM a DHM / DAL 321 Dodavatelé**

Zařazení domu do hmotného majetku:

#### **MD 021 DHM odpisovaný / DAL 042 Nedokončený DNM a DHM**

V případě odepisování majetku umožňuje Vyhláška č. 500/ 2012 Sb. určitou výjimku, kdy nemusí uplatnit odpisy za předpokladu, že je „*právní osoba založená za účelem, aby se stala vlastníkem domu s byty v nájmu společníků ..., pokud neslouží k podnikání*“.

Předpokladem řádného zajištění správy domu a pozemku je pro spol. s r.o. především zajištění zdrojů, ze kterých budou hrazeny veškeré náklady s tím spojené.

K tomu je zapotřebí stanovit rozpočet nákladů, do kterého by měly být zahrnuty položky, zejména:

- náklady na opravu a údržbu,
- provozní náklady na správu,
- odměny za činnosti pro společnost,
- dlouhodobé zálohy na opravy,
- pojištění nemovité věci,
- daň z nemovitých věcí,
- odpisy,

- finanční náklady.

Při kalkulaci nákladů na opravu a údržbu, dlouhodobé zálohy na opravy by mělo být pamatováno nejen na dům, ale i na byty, které jsou vlastnictvím spol. s r.o. Rozvrhovou základnou pro výpočet bývá obvykle podlahová plocha bytu. (Neplechová, 2014)

Náklady předepsané nájemníkům bytových jednotek jsou účtovány do výnosů účetní jednotky. S ohledem na daňové předpisy je vhodné analytické členění podle plátce nájmu, tedy zda je nájemné od společníka (osvobozeno od daně z příjmu viz výše), nebo třetí osoby. V tabulce č. 21 je uveden možný příklad zaúčtování předepsaného nájemného.

Tabulka č. 21: Předpis nájemného nájemníkům

Položka	MD	DAL
Nájemné společníků	311	602.001
Nájemné třetích osob		602.002
Nájemné z nebytových prostor		602.003
Dlouhodobé zálohy od společníků		475.001
Přijaté úhrady od nájemníků	221	311

Zdroj: vlastní zpracování dle podkladů účetní společnosti, 2016

Ve výše uvedené tabulce nejsou zahrnuty zálohy nájemníků na služby spojené s užíváním bytů. V praxi mají většinou nájemníci uzavřené smlouvy přímo s dodavateli (vnitropodnikové školení).

V případě čerpání prostředků na opravu z účtu dlouhodobých záloh proběhne účetní případ následovně:

MD 475 Dlouhodobé zálohy / DAL 602 Tržby z prodeje služeb

MD 511 Opravy a udržování / DAL 321 Dodavatelé

Nákladné opravy, technické zhodnocení domu, rekonstrukce apod. lze hradit prostřednictvím bankovního úvěru. Výše poskytnutého úvěru je tak zaúčtována na stranu DAL 461 Dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím.

Splácení úvěrového účtu je předepsáno společníkům:

MD 311 Odběratelé / DAL 475 Dlouhodobé zálohy

Souběžně se splátkou úvěru je zaúčtováno čerpání z účtu záloh a navýšen základní kapitál (v případě technického zhodnocení):

MD 475 Dlouhodobé zálohy / 413 Ostatní kapitálové fondy

Úroky z úvěru jsou nákladem účetní jednotky, účtované na stranu MD 562 Úroky. Při úhradě se zároveň zaúčtuje jejich výše na MD 475 / DAL 648 Ostatní provozní výnosy.

Výše zmíněné zveřejnění účetní závěrky zahrnuje v případě spol. s r.o.

- rozvahu,
- výkaz zisku a ztráty,
- přílohu k účetní závěrce, která by podobně jako u SV měla blíže rozvést významné položky rozvahy a činnosti v účetním období.

Přehled o peněžních tocích a přehled o změnách vlastního kapitálu je povinný pro vybrané účetní jednotky, viz kapitola č. 4.3.

Účetní závěrka spol. s r.o. je schvalována nejvyšším orgánem, kterým je valná hromada.

Tabulka č. 22 porovnává obecná kritéria společenství vlastníků a spol. s r.o.

Tabulka č. 22: Komparace společenství vlastníků se spol. s r.o.

Předmět komparace	Společenství vlastníků	Společnost s ručením omezeným
Předmět činnosti	zajištění správy domu a pozemku	podnikání
Základní vklad při založení	ne	ano, minimálně 1,-- Kč
Nejvyšší orgán	shromáždění	valná hromada
Statutární orgán	výbor nebo předseda	jeden nebo více jednatelů
Vlastnictví jednotek	jednotliví vlastníci jednotek	společnost s r.o.
Typ účtování	podvojný	podvojný
Vedení účetnictví	v plném rozsahu nebo ve zjednodušeném rozsahu	v plném rozsahu
Princip účtování	rozvahový nebo výsledkový	výsledkový
Zveřejnění účetní závěrky ve veřejném rejstříku	ano, poprvé za rok 2014	ano
Povinné sestavy účetní závěrky	rozvaha příloha k účetní závěrce	rozvaha výkaz zisku a ztráty příloha k účetní závěrce
Vlastní kapitál/vlastní jmění	nemusí vlastnit	ano
Dlouhodobý majetek	nemusí vlastnit	ano
Předmět činnosti	zajištění správy domu a pozemku	podnikání

Zdroj: vlastní zpracování, 2016



Z výše uvedené tabulky je patrné, že základním rozdílem mezi SV a spol. s r.o. je charakter právnické osoby a účel jejich vzniku, předmět činnosti. Na základě těchto parametrů se odlišuje především vlastnění majetku a tvorba zisku.

## 7.2 Rozdíly v oblasti daní

V souvislosti s podstatou své činnosti má spol. s r.o. povinnost registrace k dani z příjmů dle ustanovení § 39a, odst. 1 ZDP **do 15 dnů od svého vzniku**. Vznikem společnosti se rozumí den zápisu obchodní společnosti do obchodního rejstříku.

Dle odstavce 4 výše uvedeného paragrafu platí povinnost registrace pro SV jen v případě, *„kdy začnou vykonávat činnost, která je zdrojem příjmu, nebo začnou přijímat příjmy“*.

V případě, že spol. s r.o. pronajímá bytové jednotky na základě nájemních smluv pouze společníkům, jsou příjmy z nájemného od daně osvobozeny (§19 odst. 1 ZDP). Ani v tomto případě však není společnost zbavena povinnosti, podávat správci daně daňové přiznání z příjmu.

Povinnost k dani z DPH se nijak od jiných subjektů neodlišuje. Problematika této daně souvisí s činností, kterou spol. s r.o. vykonává a je dle § 6 zákona č. 235/ 2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, odvozena od výše obratu.

Především se musí jednat o ekonomickou činnost, do které se nezahrnují plnění související s bytovými potřebami společníků – fyzických osob (stanovisko MF ČR ze dne 3. 8. 2004). V případě společníků - právnických osob se plnění související s bytovými potřebami za ekonomickou činnost považuje. Do ekonomické činnosti se dále započítávají např. výnosy za plnění poskytovaná třetím osobám za nájemné z bytů, nájemné z nebytových prostor, poplatky za administrativní úkony. (Kabelková, 2015)

Daňová povinnost vzniká spol. s r.o. v souvislosti s vlastnictvím bytového domu v podobě daně z nemovitých věcí, kterou upravuje zákon č. 338/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Stejně jako v případě daně z DPH není pro spol. s r.o. stanovena žádná daňová úleva, i kdyby její činností byla pouze správa bytového domu. Povinnost platit daň nepřechází na nájemce bytových jednotek, ale společnost může tuto položku zahrnout do výpočtu nájemného a požadovat ji ve splátkách nájemného. Na rozdíl od SV, kde v účetnictví tato daň nemusí vyskytnout, spol. s r.o. o ní účtuje vždy.

V porovnání možností vyplácení odměn za práci v orgánech společností musí spol. s r.o. na rozdíl od SV (viz tabulka č. 9) použít ustanovení § 59 ZOK. Odměňování členů statutárních orgánů je možné na základě smlouvy o výkonu funkce. Rozdíl spočívá v povinnosti odvodu daní a pojištění. Z odměny je spol. s r.o. jako plátce daně povinna odvést:

- zálohovou daň ve výši 15 %,
- zdravotní pojištění za společnost a za osobu dle platných sazeb,
- sociální pojištění v případě, že odměna činí 2.500,- Kč hrubého měsíčně a výše, za společnost a osobu dle platných sazeb.

V ostatních případech, kdy spol. s r.o. zaměstnává osoby, které nejsou členy statutárních orgánů, mohou být odměny uzavřeny formou dohod o pracovní činnosti, dohod o provedení práce, nebo pracovním poměrem.

V tabulce č. 23 je provedeno srovnání daňových povinností mezi SV a spol. s r.o.

Tabulka č. 23: Komparace daňové povinnosti SV se spol. s r.o.

Předmět komparace	Společenství vlastníků	Společnost s ručením omezeným
Povinnost registrace	do 15 dnů od vzniku povinnosti k dani	do 15 dnů od vzniku
Povinnost podat daňové přiznání	nemusí vzniknout	ano
Příjem z nájemného ze společných částí domu	není předmětem daně SV není vlastníkem	je předmětem daně
Příjem z nakládání s majetkem ve vlastnictví PO	je předmětem daně	je předmětem daně
DPH	ojedinele	dle objemu ekonomické činnosti
Daň z nemovitých věcí (bytový dům)	ne	ano
Silniční daň	ojedinele	ano

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Výše uvedená tabulka dokládá velké odlišnosti mezi SV a spol. s r.o. v daňové oblasti. Rozdíly vycházejí z právního postavení SV, která nejsou založena za účelem podnikání, proto je pravděpodobnost odvodu daně velmi omezená (viz kapitola 5).

## **Závěr**

V České republice každoročně přibývají byty v osobním vlastnictví, což je zároveň spojeno s nárůstem spolků založených za účelem správy domů a pozemků – společenství vlastníků. Dvě desetiletí po nabytí účinnosti prvního zákona, který řešil pravidla vlastnických vztahů na společných částech domu a pozemku, byl přijat zcela nový zákon – tzv. Nový občanský zákoník. Na základě předchozích zkušeností a vývoje bylo změněno právní postavení společenství vlastníků, se kterým úzce souvisí účetní a daňová problematika.

V bakalářské práci jsou porovnána účetní a daňová specifika tří společenství vlastníků. Uvedená společenství vlastníků se zabývají výhradně správou domu a pozemku, nevykazují podnikatelskou činnost a nemají ve vlastnictví žádný majetek. Z důvodu zajištění dodržování účetních a daňových předpisů nechávají společenství vlastníků vedení účetnictví na odborných účetních firmách.

Základním rozdílem ve vedení účetnictví je princip, kterým uvedené jednotky účtují. Zatímco dvě preferují výsledkový princip, třetí účtuje pouze rozvahovým způsobem. V pohledu na zvolený princip účtování se však rozchází i odborná veřejnost z řad účetních a daňových poradců a v odborných publikacích jsou doporučovány principy z pohledu autora. Obě varianty splňují stanovené účetní předpisy. I když je vybraná společenství dodržují, některé položky by mohly být v účtové osnově rozděleny přesněji. U společenství B by bylo vhodné oddělit bankovní úvěr od dlouhodobé zálohy do fondu oprav. U společenství C se účtují veškeré nákladové položky na jeden účet dlouhodobých záloh. Po čase by jejich případné rozklíčování bylo náročnější. Tyto potřeby rozdělení účtů však vycházejí ze zkušeností s potřebami a požadavky vlastníků.

V poslední kapitole je provedena komparace se společností s ručením omezeným. Základní rozdíl mezi oběma subjekty vychází především z právní charakteristiky jednotlivých subjektů a možnosti vykazování podnikatelské činnosti.

Se zvyšujícím se počtem nových společenství vlastníků roste nabídka externích firem s pomocí při zajišťování správy domu a pozemku. K tomu přispívá možnost zvolit statutárním orgánem společenství vlastníků třetí osobu, která nevlastní bytovou jednotku. S ohledem na časovou náročnost i zodpovědnost za dodržování právních, účetních a daňových předpisů tuto možnost řada společenství vlastníků ráda využije.

## **Seznam tabulek a grafů**

### Tabulky

Tabulka č. 1: Příspěvek na správu domu a pozemku

Tabulka č. 2: Účtování bankovního úvěru

Tabulka č. 3: Kategorizace účetních jednotek

Tabulka č. 4: Příklady účetních případů – rozvahové účtování

Tabulka č. 5: Příklady účetních případů – výsledkové účtování

Tabulka č. 6: Účtování majetku

Tabulka č. 7: Předmět zdanění

Tabulka č. 8: Přehled zdanění a povinných odvodů

Tabulka č. 9: Měsíční zálohy vlastníků bytů na služby vchod 1 – účetní předpis

Tabulka č. 10: Dlouhodobé zálohy - přehled vyúčtování

Tabulka č. 11: Náklady společenství B v roce 2014

Tabulka č. 12: Předkontační doklad – rozúčtování záloh měsíční (v Kč)

Tabulka č. 13: Výnosy společenství A rok 2014

Tabulka č. 14: Výnosy společenství A rok 2014

Tabulka č. 15: Opravný daňový doklad vchod 1

Tabulka č. 16: Odběratelé – analytické členění

Tabulka č. 17: Poplatek za správní náklady (SN) roční

Tabulka č. 18: Dlouhodobá záloha – účtování

Tabulka č. 19: Hotovost společenství C

Tabulka č. 20: Rozdíly účtových tříd

Tabulka č. 21: Předpis nájemného nájemníkům

Tabulka č. 22: Komparace společenství vlastníků se spol. s r.o.

Tabulka č. 23: Komparace daňové povinnosti SV se spol. s r.o.

### Grafy

Graf č. 1: Náklady společenství A za rok 2014

Graf č. 2: Výnosy společenství A za rok 2014

Graf č. 3: Výnosy společenství B za rok 2014

Graf č. 4: Struktura krátkodobých závazků společenství B za rok 2014

Graf č. 5: Krátkodobý finanční majetek vybraných SV

## Seznam použitých zkratek

AE	Analytická evidence v účetnictví
č.	číslo
ČSÚ	České účetní standardy
DAL	Strana „dal“ v účetnictví
DHM	Dlouhodobý hmotný majetek
DPH	Daň z přidané hodnoty
DPP	Dohoda o provedení práce
FD	Faktura dodavatele
FO	Fond oprav
Kč	Koruna česká
MD	Strana „má dáti“ v účetnictví
MF ČR	Ministerstvo financí České republiky
např.	například
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník
PO	Právnícká osoba
popř.	popřípadě
PVZÚ	Vyhláška č.504/2002 Sb.
SBD	Stavební bytové družstvo
spol. s r.o.	Společnost s ručením omezeným
SN	Správní náklady
SV	Společenství vlastníků
SVJ	Společenství vlastníků jednotek
tzv.	tak zvaný
viz	vidět, odkaz na jiné místo v textu
v.o.s.	Veřejně obchodní společnost
ZDP	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů
ZDPH	Zákon č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty
ZOK	Zákon č.90/2012 Sb., o obchodních korporacích
ZÚ	Zákon č.563/1991 Sb., o účetnictví

## **Seznam použité literatury**

### **Odborná literatura:**

NESNÍDAL, Jiří. *Občanský zákoník I. s komentářem*. Český Těšín: Poradce, 2012, 320 s. ISBN: 978-80-7365-336-1

NEPLECHOVÁ, Marta, DUREC, Martin. *Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků od A do Z*, 2. aktualizované vydání. Olomouc: ANAG, 2014. 360 s. ISBN 978-80-7263-899-4

PRAŽÁK, Zbyněk. *Společenství vlastníků jednotek: praktická příručka, 3. podstatně přepracované vydání*. Příbram: Leges, 2010. 288 s. ISBN 978-80-87212-35-6

### **Osobní sdělení:**

BRYCHTA Ivan. 20. 11. 2015. Praha. Materiály ze školení

KABELKOVÁ, Eva. 20. 11. 2015, Praha. Materiály ze školení

### **Právní předpisy:**

Nariadení vlády č. 366/2013 Sb.

Nariadení vlády č. 371/2004 Sb.

Vyhláška č. 500/2002 Sb., prováděcí vyhláška k podvojnému účetnictví

Vyhláška č. 504/2002 Sb., pro účetní jednotky, jejichž předmětem činnosti není podnikání

Zákon č.42/1992 Sb.

Zákon č. 67/2013 Sb.

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích

Zákon č. 172/1991 Sb.

Zákon č. 221/2015 Sb.

Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

Zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce

Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí

Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

### **Internetové zdroje:**

*Daně a pojistné*. Finanční správa [online]. [citace 2016-03-30] Dostupné z: <http://www.financnisprava.cz/cs/dane-a-pojistne/dane/dan-z-prijmu/informace-stanoviska-a-sdeleni/2014/upozorneni-na-novou-upravu-zdanovani-uroku-z-uctu-u-vybranych-verejne-prospesnych-poplatniku-a-svj-4741>

*Povinnosti společenství vlastníků jednotek* [online]. [citace 2016-02-15] Dostupné z: <http://www.plzenskyservis.cz/poradna/faq-spolecenstvi-vlastniku/povinnosti-spolecenstvi-vlastniku-jednotek.htm>

*Předpis č. 366/2013 Sb.* [online]. [citace 2016-02-17] Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-366>

*Přehled o změnách ve vlastním kapitálu* [online]. [citace 2016-04-05] Dostupné z: <http://www.grinex.cz/cs/komentare/prehled-o-zmenach-ve-vlastnim-kapitalu>

*Slovník pojmů* [online]. [citace 2016-03-10] Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pojmy/>

*Sestavení přehledu o peněžních tocích* [online]. [citace 2016-04-05] Dostupné z: <https://www.kpmg.com/CZ/cs/IssuesAndInsights/ArticlesPublications/Factsheets/Documents/KPMG-Sestaveni-prehledu-o-peneznich-tocich.pdf>

## **Seznam příloh**

Příloha A: Směrná účetní osnova dle Vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Příloha B: Směrná účetní osnova dle Vyhlášky č. 504/2002 Sb.

Příloha C: Rozvaha společenství vlastníků A

Příloha D: Rozvaha společenství vlastníků B

Příloha E: Souhrnná rozvaha společenství vlastníků C

Příloha F: Výkaz zisku a ztráty společenství vlastníků A

Příloha G: Výkaz zisku a ztráty společenství vlastníků B

Příloha H: Návrh přílohy k účetní závěrce pro společenství A

Příloha CH: Návrh přílohy k účetní závěrce pro společenství B

Příloha I: Návrh přílohy k účetní závěrce pro společenství C



**Směrná účtová osnova**

Příloha č. 4 k vyhlášce č. 500/2002 Sb.

**Účtová třída 0 - Dlouhodobý majetek**

- 01 - Dlouhodobý nehmotný majetek
- 02 - Dlouhodobý hmotný majetek odpisovaný
- 03 - Dlouhodobý hmotný majetek neodpisovaný
- 04 - Nedokončený dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek
- 05 - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý majetek
- 06 - Dlouhodobý finanční majetek
- 07 - Oprávky k dlouhodobému nehmotnému majetku
- 08 - Oprávky k dlouhodobému hmotnému majetku
- 09 - Opravné položky k dlouhodobému majetku

**Účtová třída 1 - Zásoby**

- 11 - Materiál
- 12 - Zásoby vlastní činnosti
- 13 - Zboží
- 15 - Poskytnuté zálohy na zásoby
- 19 - Opravné položky k zásobám

**Účtová třída 2 - Krátkodobý finanční majetek a peněžní prostředky**

- 21 - Peněžní prostředky v pokladně
- 22 - Peněžní prostředky na účtech
- 23 - Krátkodobé úvěry
- 24 - Krátkodobé finanční výpomoci
- 25 - Krátkodobý finanční majetek
- 26 - Převody mezi finančními účty
- 29 - Opravné položky ke krátkodobému finančnímu majetku

**Účtová třída 3 - Zúčtovací vztahy**

- 31 - Pohledávky (krátkodobé i dlouhodobé)
- 32 - Závazky (krátkodobé)
- 33 - Zúčtování se zaměstnanci a institucemi
- 34 - Zúčtování daní a dotací
- 35 - Pohledávky za společníky
- 36 - Závazky ke společníkům
- 37 - Jiné pohledávky a závazky
- 38 - Přechodné účty aktiv a pasiv
- 39 - Opravná položka k zúčtovacím vztahům a vnitřní zúčtování

**Účtová třída 4 - Kapitálové účty a dlouhodobé závazky**

- 41 - Základní kapitál a kapitálové fondy
- 42 - Fondy ze zisku a převedené výsledky hospodaření
- 43 - Výsledek hospodaření
- 45 - Rezervy
- 46 - Dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím
- 47 - Dlouhodobé závazky
- 48 - Odložený daňový závazek a pohledávka
- 49 - Individuální podnikatel

**Účtová třída 5 - Náklady**

- 50 - Spotřebované nákupy
- 51 - Služby
- 52 - Osobní náklady
- 53 - Daně a poplatek
- 54 - Jiné provozní náklady
- 55 - Odpisy, rezervy, komplexní náklady příštích období a opravné položky v provozní oblasti
- 56 - Finanční náklady
- 57 - Rezervy a opravné položky ve finanční oblasti
- 58 - Změna stavu zásob vlastní činnosti a aktivace
- 59 - Daně z příjmů, převodové účty a rezerva na daň z příjmů

**Účtová třída 6 - Výnosy**

- 60 - Tržby za vlastní výkony a zboží
- 64 - Jiné provozní výnosy
- 66 - Finanční výnosy
- 69 - Převodové účty

**Účtová třída 7 - Závěrkové a podrozvahové účty**

- 70 - Účty rozvažné
- 71 - Účet zisků a ztrát
- 75 až 79 - Podrozvahové účty

**Účtové třídy 8 a 9 - Vnitropodnikové účetnictví**



**Směrná účtová osnova - příloha č. 3 k vyhlášce č. 504/2002 Sb.**

Účtová třída 0 – Dlouhodobý majetek

Účtové skupiny:

- 01 – Dlouhodobý nehmotný majetek
- 02 – Dlouhodobý hmotný majetek odpisovaný
- 03 – Dlouhodobý hmotný majetek neodpisovaný
- 04 – Nedokončený dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek
- 05 – Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek
- 06 – Dlouhodobý finanční majetek
- 07 – Oprávky k dlouhodobému nehmotnému majetku
- 08 – Oprávky k dlouhodobému hmotnému majetku

Účtová třída 1 – Zásoby

Účtové skupiny:

- 11 – Materiál
- 12 – Zásoby vlastní výroby
- 13 – Zboží

Účtová třída 2 – Finanční účty

Účtové skupiny:

- 21 – Peněžní prostředky v pokladně
- 22 – Peněžní prostředky na účtech
- 23 – Krátkodobé úvěry
- 24 – Jiné krátkodobé finanční výpomoci
- 25 – Krátkodobý finanční majetek
- 26 – Převody mezi finančními účty

Účtová třída 3 – Zúčtovací vztahy

Účtové skupiny:

- 31 – Pohledávky
- 32 – Závazky
- 33 – Zúčtování se zaměstnanci a institucemi
- 34 – Zúčtování daní, dotací a ostatní zúčtování
- 35 – Pohledávky za společnostmi
- 36 – Závazky ke společnosti a závazky z upsaných nesplacených cenných papírů a vkladů
- 37 – Jiné pohledávky a závazky
- 38 – Přechodné účty aktiv a pasiv
- 39 – Opravná položka k zúčtovacím vztahům a vnitřní zúčtování

Účtová třída 4 – volná

Účtová třída 5 – Náklady

Účtové skupiny:

- 50 – Spotřebované nákupy
- 51 – Služby
- 52 – Osobní náklady

- 53 – Daně a poplatky
- 54 – Ostatní náklady
- 55 – Odpisy, prodaný majetek, tvorba a použití rezerv a opravných položek
- 56 - Změny stavu zásob vlastní činnosti
- 57 - Aktivace
- 58 – Poskytnuté příspěvky
- 59 – Daň z příjmů

Účtová třída 6 – Výnosy

Účtové skupiny:

- 60 – Tržby za vlastní výkony a za zboží
- 64 – Ostatní výnosy
- 65 – Tržby z prodeje majetku
- 68 – Přijaté příspěvky
- 69 – Provozní dotace

Účtová třída 7 a 8

Účetní jednotky použijí účty účtové třídy 7 a 8 podle vnitřního předpisu.

Účtová třída 9 – Vlastní jmění, fondy, výsledek hospodaření, rezervy, dlouhodobé úvěry a zápůjčky, závěrkové a podrozvahové účty

Účtové skupiny:

- 90 – Vlastní jmění
- 91 – Fondy
- 92 – Oceňovací rozdíly
- 93 – Výsledek hospodaření
- 94 – Rezervy
- 95 – Dlouhodobé úvěry a závazky
- 96 – Závěrkové účty
- 97 – 99 – Podrozvahové účty



ROZVAHA

sestavená k **31.12. 2014**  
(v tisících Kč)

IČO
XXXXXXXXXX

AKTIVA		řádek b	Stav k prvnímu dni účet. období	Stav k posled. dni účet. období
			1	2
<b>B. Krátkodobý majetek celkem</b>		041	2 262	2 523
<b>B.II. Pohledávky celkem</b>		052	482	513
1.	Odběratelé (311)	053	-11	-1
4.	Poskytnuté provozní zálohy (314)	056	484	505
5.	Ostatní pohledávky (315)	057	9	9
<b>B.III. Krátkodobý finanční majetek celkem</b>		072	1 779	2 010
1.	Pokladna (211)	073	1	2
3.	Bankovní účty (221)	075	1 779	2 008
<b>AKTIVA CELKEM ř. 1 + 41</b>		085	2 262	2 523

PREMIER system (c) 1995 - 2003

PASIVA		řádek b	Stav k prvnímu dni účet. období	Stav k posled. dni účet. období
			3	4
<b>B. Cizí zdroje</b>		095	2 262	2 523
<b>B.II. Dlouhodobé závazky celkem</b>		098	1 804	2 027
4.	Dlouhodobé přijaté zálohy (955)	102	1 804	2 027
<b>B.III. Krátkodobé závazky celkem</b>		106	458	495
1.	Dodavatelé (321)	107	3	41
3.	Přijaté zálohy (324)	109	455	455
<b>PASIVA CELKEM (ř.86+95)</b>		134	2 262	2 523

Odesláno dne:	Razítko:	Podpis odpovědné osoby:	Podpis osoby odpovědné za sestavení:	Okamžik sestavení:
---------------	----------	-------------------------	--------------------------------------	--------------------

ROZVAHA

sestavená k **31.12.2014**  
(v tisících Kč)

IČO
XXXXXXXXXX

AKTIVA	řádek b	Stav k prvnímu dni účet. období	Stav k posled. dni účet. období
		1	2
<b>B. Krátkodobý majetek celkem</b>	041	1 381	1 585
<b>B.II. Pohledávky celkem</b>	052	627	638
1. Odběratelé (311)	053	205	190
4. Poskytnuté provozní zálohy (314)	056	431	458
5. Ostatní pohledávky (315)	057	-9	-10
9. Ostatní přímé daně (342)	061		1
<b>B.III. Krátkodobý finanční majetek celkem</b>	072	754	947
1. Pokladna (211)	073	76	76
3. Bankovní účty (221)	075	677	871
<b>AKTIVA CELKEM ř. 1 + 41</b>	085	1 381	1 585

PREMIER system (c) 1995 - 2003

PASIVA	řádek b	Stav k prvnímu dni účet. období	Stav k posled. dni účet. období
		3	4
<b>B. Cizí zdroje</b>	095	1 381	1 585
<b>B.II. Dlouhodobé závazky celkem</b>	098	820	1 008
4. Dlouhodobé přijaté zálohy (955)	102	820	1 008
<b>B.III. Krátkodobé závazky celkem</b>	106	561	577
1. Dodavatelé (321)	107	3	41
3. Přijaté zálohy (324)	109	558	536
<b>PASIVA CELKEM (ř.86+95)</b>	134	1 381	1 585

Odesláno dne:	Razítko:	Podpis odpovědné osoby:	Podpis osoby odpovědné za sestavení:	Okamžik sestavení:
---------------	----------	-------------------------	--------------------------------------	--------------------



**SOUHRNNÁ ROZVAHA** tisk všech účtů osnovy

za měsíce 01..12/2014

ÚČET	NÁZEV ÚČTU	POČÁTEČNÍ ZÚSTATEK Kč	OBRATY MĀ DĀTI Kč	OBRATY DAL Kč	KONEČNÝ ZÚSTATEK Kč
<b>AKTIVA</b>					
221010	Běžný účet	339 463,80	745 594,02	632 761,98	452 295,84
311010	Odběratelé	41 388,00	44 477,00	41 388,00	44 477,00
311031	Odběratelé - SV, UV, PP	0,00	122,00	122,00	0,00
<b>311</b>		<b>41 388,00</b>	<b>44 599,00</b>	<b>41 510,00</b>	<b>44 477,00</b>
314010	poskytnutá provoz. záloha	643,00	4 000,00	2 796,00	1 847,00
314011	poskytnutá záloha- teplo	3 480,00	282 545,00	282 645,00	3 380,00
314014	Poskytnutá záloha el. energie	730,00	6 700,00	6 840,00	590,00
314021	záloha vodné	4 900,00	58 800,00	58 800,00	4 900,00
<b>314</b>		<b>9 753,00</b>	<b>352 045,00</b>	<b>351 081,00</b>	<b>10 717,00</b>
315010	Pohledávka - SN	19 980,00	19 035,00	19 980,00	19 035,00
315011	Pohledávka teplo	183 393,00	149 187,00	190 155,00	142 425,00
315012	Pohledávka TUV	75 713,00	72 075,45	75 713,00	72 075,45
315013	Pohledávka- pojistné	3 324,00	3 630,00	3 324,00	3 630,00
315015	Pohledávky - daň z nemovitosti	1 712,00	1 712,00	1 712,00	1 712,00
315021	Pohledávky -vodné, stočné	37 137,00	82 663,00	81 614,00	38 186,00
315031	Pohledávky- el. energie	6 827,00	6 670,00	6 827,00	6 670,00
315035	Pohledávky- TKR	23 140,00	19 800,00	23 140,00	19 800,00
<b>315</b>		<b>351 226,00</b>	<b>354 772,45</b>	<b>402 465,00</b>	<b>303 533,45</b>
378010	Pohledávka -předpis nájmu	6 996,00	612 419,00	619 415,00	0,00
<b>CELKEM ZA AKTIVA</b>		<b>748 826,80</b>	<b>2 109 429,47</b>	<b>2 047 232,98</b>	<b>811 023,29</b>
<b>PASIVA</b>					
321010	Dodavatelé	84 503,38	155 593,50	182 743,33	57 353,55
324010	Předpis záloh SN	-19 980,00	19 980,00	19 035,00	-19 035,00
324011	Předpis - záloha teplo	-239 499,00	239 499,00	249 374,00	-249 374,00
324012	Předpis záloha TUV	-111 404,00	111 404,00	102 584,00	-102 584,00
324013	Předpis záloh - pojištění	-2 695,00	2 695,00	2 735,00	-2 735,00
324015	Předpis záloh - daň z nemovitosti	-852,00	852,00	852,00	-852,00
324021	Předpis záloha- - vodné stočné	-40 947,00	40 947,00	37 782,00	-37 782,00
324031	Předpis záloh- el. energie	-5 991,00	5 991,00	5 585,00	-5 585,00
324035	Předpis - záloha TKR	-23 140,00	23 140,00	19 800,00	-19 800,00
324040	Předpis záloh- mzda výboru SVJ	0,00	9 360,00	9 360,00	0,00
<b>324</b>		<b>-444 508,00</b>	<b>453 868,00</b>	<b>447 107,00</b>	<b>-437 747,00</b>
331010	zaměstnanci- mzda,mzda výboru SVJ	0,00	7 956,00	7 956,00	0,00
342020	srážková daň	0,00	1 404,00	1 404,00	0,00
955010	Dlouhodobá záloha - FO	-388 822,18	122 867,98	164 675,64	-430 629,84
<b>CELKEM ZA PASIVA</b>		<b>-748 826,80</b>	<b>741 689,48</b>	<b>803 885,97</b>	<b>-811 023,29</b>
<b>Vytisknuto záznamů :</b>	<b>29</b>	<b>0,00</b>	<b>2 851 118,95</b>	<b>2 851 118,95</b>	<b>0,00</b>
<b>AKTIVA A PASIVA</b>					
Obraty za měsíce 01..12/2014			2 851 118,95	2 851 118,95	0,00
Celkový výsledek od počátku roku					0,00
<b>NÁKLADY A VÝNOSY</b>					
Obraty za měsíce 01..12/2014			0,00	0,00	0,00
Celkový výsledek od počátku roku					0,00

Upozornění : účty musí být v účetní osnově rozčleněny do jednotlivých skupin, jinak nemůže být zaručena správnost členění účtů při tisku rozvahy !

Ministerstvo financí

schváleno č.j. 283/76 102/2000  
a účinností pro účetní jednotky  
účtující podle účtové osnovy pro  
nevýdělečné organizace

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

sestavený k 31.12. 2014

(v celých tis. Kč)

Příloha F

Název a sídlo účetní jednotky

Společenství vlastníků A

IČO
XXXXXXXXXX

Název ukazatele	Činnosti			
	hlavní	hospodářská		celkem
	5	6	7	8
I. Spotřebované nákupy celkem	1			1
1. Spotřeba materiálu	1			1
II. Služby celkem	39			39
5. Opravy a udržování	10			10
8. Ostatní služby	29			29
III. Osobní náklady celkem	14			14
9. Mzdové náklady	14			14
V. Ostatní náklady celkem	4			4
24. Jiné ostatní náklady	4			4
<b>Náklady celkem</b>	<b>58</b>			<b>58</b>

Ministerstvo financí

schváleno č.j. 283/76 102/2000  
a účinností pro účetní jednotky  
účtující podle účtové osnovy pro  
nevýdělečné organizace

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

sestavený k 31.12. 2014

(v celých tis. Kč)

IČO
XXXXXXXXXX

Název ukazatele	Činnosti			
	hlavní	hospodářská		celkem
	5	6	7	8
I. Tržby za vlastní výkony a za zboží celkem	29			29
2. Tržby z prodeje služeb	29			29
IV. Ostatní výnosy celkem	29			29
10. Jiné ostatní výnosy	27			27
15. Úroky	2			2
<b>Výnosy celkem</b>	<b>58</b>			<b>58</b>

Odesláno dne:	Razítko :	Podpis odpovědné osoby :	Podpis osoby odpovědné za sestavení:
			Okamžik sestavení:
			Telefon :



Ministerstvo financí

schváleno č.j. 283/76 102/2000  
a účinností pro účetní jednotky  
účtující podle účtové osnovy pro  
nevýdělečné organizace

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

sestavený k 31.12. 2014

(v celých tis. Kč)

Příloha G

Název a sídlo účetní jednotky  
Společenství vlastníků B

IČO
XXXXXXXX

Název ukazatele	Činnosti			
	hlavní	hospodářská		celkem
	5	6	7	8
I. <b>Spotřebované nákupy celkem</b>	3			3
1. Spotřeba materiálu	3			3
II. <b>Služby celkem</b>	49			49
5. Opravy a udržování	8			8
8. Ostatní služby	41			41
III. <b>Osobní náklady celkem</b>	49			49
9. Mzdové náklady	49			49
V. <b>Ostatní náklady celkem</b>	3			3
24. Jiné ostatní náklady	3			3
<b>Náklady celkem</b>	<b>104</b>			<b>104</b>

Ministerstvo financí

schváleno č.j. 283/76 102/2000  
a účinností pro účetní jednotky  
účtující podle účtové osnovy pro  
nevýdělečné organizace

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

sestavený k 31.12. 2014

(v celých tis. Kč)

IČO
XXXXXXXX

Název ukazatele	Činnosti			
	hlavní	hospodářská		celkem
	5	6	7	8
I. <b>Tržby za vlastní výkony a za zboží celkem</b>	65			65
2. Tržby z prodeje služeb	65			65
IV. <b>Ostatní výnosy celkem</b>	39			39
18. Jiné ostatní výnosy	39			39
<b>Výnosy celkem</b>	<b>104</b>			<b>104</b>

Odesláno dne:	Razítko :	Podpis odpovědné osoby :	Podpis osoby odpovědné za sestavení: Okamžik sestavení:
			Telefon :

## NÁVRH

### **Příloha k účetní závěrce společenství vlastníků A za účetní období 2014**

**Název účetní jednotky:** Společenství vlastníků A

**Sídlo účetní jednotky:** dle výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek

**IČ:** dle výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek

**Vznik právní subjektivity:** 1. září 2003

**Právní forma:** společenství vlastníků jednotek

**Předmět činnosti:** pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí (viz rejstřík SVJ)

**Orgány společenství:** shromáždění vlastníků jednotek

výbor společenství

**Statutární orgán:** předseda výboru (jméno)

člen výboru (jméno)

člen (jméno)

**Změny a dodatky v rejstříku SVJ:** nebyly žádné

**Struktura vlastnictví bytových jednotek:**

- vchod 1 - 8 bytových jednotek v osobním vlastnictví členů,
- vchod 2 - 8 bytových jednotek v osobním vlastnictví členů,

za účetní období nedošlo k žádným změnám.

**Účetní období, rozvahový den:** kalendářní rok, 31. 12. 2014

**Použité účetní postupy:** Účetní jednotka účtuje v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, na základě Vyhlášky č. 504/2002 Sb. a Českých účetních standardů č. 40 až č. 414, vydaných MF ČR.

**Způsob zpracování:** účetnictví je zpracováno externí účetní firmou, na základě mandátní smlouvy.

Účetnictví je vedeno výsledkovým způsobem, je účtováno o nákladech a výnosech. Za účetní období byl vykázán nulový výsledek hospodaření. Společenství nevzniká povinnost podat daňové přiznání.

**Úschova účetních dokladů:** jeden rok po ukončení účetního období převezme doklady do úschovy předseda výboru

**Bankovní úvěry:** nebyl poskytnut

**Dotace:** nebyla poskytnuta

**Majetek ve vlastnictví SVJ:** žádný



**Pohledávky po lhůtě splatnosti 90 a více dní:** nejsou evidovány

**Závazky po lhůtě splatnosti 90 a více dní:** nejsou evidovány

**Stav účtu dlouhodobých záloh (fond oprav):** 2.027.496,27 Kč, z toho:

- vchod 1 - 984.552,91 Kč
- vchod 2 - 2.027.496,27 Kč

Za účetní období byla provedena oprava střechy ve výši 19.198,00 Kč.

**Náklady:** celkem 57.634,65, z toho činily mzdové náklady za oba vchody 14.400,- Kč, vedení účetnictví 28.876,- Kč, drobné opravy 4.995,15 Kč.

**Výnosy:** celkem 31.135,46, z toho 28.800,- Kč tvořily zálohy vlastníků a 2.335,46 Kč bankovní úroky.

Rozdíl ve výši 26.499,19 Kč byl předepsán vlastníkům do záloh a bude vyrovnán v dalším účetním období.

Sestaveno dne: .....

Sestavila: účetní firma

Podpis statutárního orgánu

.....

## NÁVRH

### **Příloha k účetní závěrce společenství vlastníků B za účetní období 2014**

**Název účetní jednotky:** Společenství vlastníků B

**Sídlo účetní jednotky:** dle výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek

**IČ:** dle výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek

**Vznik právní subjektivity:** 1. října 2003

**Právní forma:** společenství vlastníků jednotek

**Předmět činnosti:** pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí (viz rejstřík SVJ)

**Orgány společenství:** shromáždění vlastníků jednotek

výbor společenství

**Statutární orgán:** předseda výboru (jméno)

místopředseda výboru (jméno)

člen (jméno)

**Změny a dodatky v rejstříku SVJ:** nebyly žádné

**Struktura vlastnictví bytových jednotek:** 18 bytů v osobním vlastnictví členů, za účetní období nedošlo k žádným změnám.

**Účetní období, rozvahový den:** kalendářní rok, 31. 12. 2014

**Použité účetní postupy:** Účetní jednotka účtuje v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, na základě Vyhlášky č. 504/2002 Sb. a Českých účetních standardů č. 40 až č. 414, vydaných MF ČR.

**Způsob zpracování:** účetnictví je zpracováno externí účetní firmou, na základě mandátní smlouvy.

Účetnictví je vedeno výsledkovým způsobem, je účtováno o nákladech a výnosech. Za účetní období byl vykázán nulový výsledek hospodaření. Společenství nevzniká povinnost podat daňové přiznání.

**Úschova účetních dokladů:** jeden rok po ukončení účetního období převezme doklady do úschovy předseda výboru

**Bankovní úvěry:** poskytnut v roce 2006 za rok 2014 splaceno 91317,61 Kč včetně úroků

**Dotace:** nebyly poskytnuty

**Majetek ve vlastnictví SVJ:** žádný

**Pohledávky po lhůtě splatnosti 90 a více dní:** dlužné splátky za byt č. 8 a byt č. 9 jsou spláceny dle odsouhlaseného splátkového kalendáře.



**Závazky po lhůtě splatnosti 90 a více dní:** nejsou evidovány

**Stav účtu dlouhodobých záloh (fond oprav):** 1.007.861,92 Kč, součástí fondu oprav je částka určená na splátky bankovního úvěru. Za rok 2014 bylo z výše úvěru splaceno 91317,61 Kč včetně úroků.

Z fondu oprav byla v účetním období čerpána částka 21.952,00 Kč na výměnu radiátorů v havarijním stavu.

V roce 2014 tvořily náklady společenství 104.082,25 Kč, do výnosů ze záloh vlastníků jednotek a úroků z banky byla zaúčtována částka 65.384,01 Kč. Rozdíl ve výši 38.698,24 Kč byl předepsán vlastníkům do záloh a bude vyrovnán v dalším účetním období.

Sestaveno dne: .....

Sestavila: účetní firma

Podpis statutárního orgánu

.....

## NÁVRH

### **Příloha k účetní závěrce společenství vlastníků C za účetní období 2014**

**Název účetní jednotky:** Společenství vlastníků C

**Sídlo účetní jednotky:** dle výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek

**IČ:** dle výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek

**Vznik právní subjektivity:** 1. listopadu 2010

**Právní forma:** společenství vlastníků jednotek

**Předmět činnosti:** pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí (viz rejstřík SVJ)

**Orgány společenství:** shromáždění vlastníků jednotek

výbor společenství

kontrolní komise

**Statutární orgán:** předseda výboru (jméno)

místopředseda výboru (jméno)

člen (jméno)

**Změny a dodatky v rejstříku SVJ:** nebyly žádné

**Struktura vlastnictví bytových jednotek:** 10 bytů v osobním vlastnictví členů, 2 byty ve vlastnictví bytového družstva, za účetní období nedošlo k žádným změnám.

**Účetní období, rozvahový den:** kalendářní rok, 31. 12. 2014

**Použité účetní postupy:** Účetní jednotka účtuje v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, na základě Vyhlášky č. 504/2002 Sb. a Českých účetních standardů č. 40 až č. 414, vydaných MF ČR.

**Způsob zpracování:** účetnictví je zpracováno externí firmou SBD Tachov, na základě mandátní smlouvy.

Účetnictví je vedeno na rozvahových účtech, není účtováno o nákladech a výnosech, není vykazován výsledek hospodaření. Společenství nevzniká povinnost podat daňové přiznání.

**Úschova účetních dokladů:** po dobu 3 let u účetní firmy SBD Tachov, poté u předsedy výboru

**Bankovní úvěry:** nebyly poskytnuty

**Dotace:** nebyly poskytnuty

**Majetek ve vlastnictví SVJ:** žádný

**Pohledávky po lhůtě splatnosti 90 a více dní:** nejsou evidovány

**Závazky po lhůtě splatnosti 90 a více dní:** nejsou evidovány



**Stav účtu dlouhodobých záloh (fond oprav):** 430.629,84 Kč, oproti předchozímu účetnímu období se stav účtu zvýšil o 41.807,66 Kč.

**Výdaje nad 10.000,- Kč vynaložené na opravy, rekonstrukce, technické zhodnocení:**

37.480,- Kč rekonstrukce schodů a zábradlí

33.155,- Kč pokládka nové podlahové krytiny v bytovém domě

**Čerpání prostředků na výměnu oken dle schválení shromáždění:**

byt č. 8 ve výši 5.000,- Kč,

byt č. 4 ve výši 15.000,- Kč.

Příspěvek na výměnu oken dosud nevyužil vlastník bytu č. 6.

Sestaveno dne: .....

Sestavila: účetní SBD Tachov

Podpis statutárního orgánu

.....

## **Abstrakt**

BĚHALOVÁ, M. *Účetní a daňová specifika společenství vlastníků jednotek*. Bakalářská práce. Plzeň: Fakulta ekonomická ZČU v Plzni, 81 s., 2016

Klíčová slova: společenství vlastníků, účetní specifika, daňová specifika.

Bakalářská práce je zaměřena na analýzu účetních a daňových specifík společenství jednotek. Hlavním obsahem teoretické části je charakteristika společenství jednotek z hlediska právního postavení a popis jejich účetních a daňových aspektů.

V praktické části jsou nejdříve představena tři vybraná společenství vlastníků. V jednotlivých kapitolách je proveden rozbor účetního a daňového režimu vybraných společenství vlastníků za účetní období 2014. Podklady pro praktickou část jsou čerpány ze zdrojů předložených jednotlivými společenstvími. Součástí práce je doporučení pro výstižnější zpracování přílohy, která tvoří nedílnou součást účetní závěrky.

Poslední kapitola bakalářské práce zahrnuje komparaci účetnictví společenství vlastníků se společnostmi s ručením omezeným.



## **Abstract**

BĚHALOVÁ, M. *Accounting and tax specificities of the community of owners of units.*  
Bachelor thesis. Plzeň: Faculty of Economics, University for West Bohemia Plzeň, 81 p.,  
2016

Keywords: Community of owners, accounting specificities, tax specificities

This bachelor thesis is aimed at the analysis of accounting and tax specifics of the community units.

The main content of the theoretical part is characterization of community units in terms of legal status and description of its financial and tax aspects.

In practical part are introduced three chosen community owners. In separated chapters are analysed financial and tax arrangements of chosen community owners for accounting period 2014. Sources for practical part are derived from resources provided by each community. The part of the thesis is also suggestion for accurate processing of appendix which is integral part of tax deadline.

The last chapter of bachelor thesis contains comparison between accounting of community owners and Limited Liability Company.