

Kontrola souladu účetních výkazů neziskové organizace s platnou legislativou ČR

Bc. Soňa Riegelová

Diplomová práce
2012



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
akademický rok: 2012/2013

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Soňa Riegelová**
Osobní číslo: **M11856**
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**
Forma studia: **kombinovaná**

Téma práce: **Kontrola souladu účetních výkazů neziskové organizace s platnou legislativou ČR**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Literární rešerší charakterizujte základní pojmy sledované problematiky.
- Vymezte platnou legislativu ČR vztahující se k účetní jednotce – neziskové organizaci.

II. Praktická část

- Charakterizujte vybranou neziskovou organizaci.
- Provedte kontrolu správnosti vyhotovení účetních výkazů a zhodnoťte daný stav.
- Na základě zjištěných skutečností navrhněte postupy účtování tak, aby byly v souladu s platnou legislativou ČR.

Závěr

Rozsah diplomové práce: **cca 70**
Rozsah příloh:
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

KLAINOVÁ, Naděžda. Společenství vlastníků jednotek. 1. vyd. Praha: Balance, 2004, 150 s. ISBN 80-86371-45-X.

NEPLECHOVÁ, Marta a Martin DUREC. Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků jednotek od A do Z. 1. vyd. Olomouc: Anag, 2011, 396 s. ISBN 978-80-7263-686-0.

OTRUSINOVÁ, Milana a Dana KUBÍČKOVÁ. Finanční hospodaření municipálních účetních jednotek. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2011, 176 s. ISBN 978-80-7400-342-4.

PEŠTUKA, Jaroslav. Účetnictví nevýdělečných organizací. 1. vyd. Praha: Eurounion Praha, 2008, 286 s. ISBN 978-80-7317-067-7.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Milana Otrusinová, Ph.D.**
Ústav financí a účetnictví
Datum zadání diplomové práce: **3. února 2013**
Termín odevzdání diplomové práce: **2. května 2013**

Ve Zlíně dne 3. února 2013

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka



RNDr. Oldřich Hájek, Ph.D.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzdáním diplomové práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby¹;
- diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému,
- na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3²;
- podle § 60³ odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

¹ zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací:

- (1) Vysoká škola nevydělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.
- (2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlížení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výtisky, opisy nebo rozmnoženiny.
- (3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

² zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 35 odst. 3:

- (3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacímu zařízení (školní dílo).

³ zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Odpírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

- podle § 60⁴ odst. 2 a 3 mohou užít své dílo – diplomovou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování diplomové práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

- jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a použité informační zdroje jsem citovala;
- odevzdaná verze diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 2.5.2013



⁴ zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

(2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.

(3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlídí k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

ABSTRAKT

Předkládaná diplomová práce se zabývá kontrolou souladu účetních výkazů vybrané neziskové organizace Společenství vlastníků jednotek s platnou legislativou České republiky. Je rozdělena na dvě části. Teoretickou, kde jsou na základě kritické literární rešerše charakterizovány základní pojmy sledované problematiky včetně vymezení platné legislativy ČR vztahující se k této účetní jednotce. A praktickou, která vybranou neziskovou organizaci charakterizuje, analyzuje stav vyhotovených a předložených výkazů účetní závěrky a hodnotí je. Na základě zjištěných skutečností je vše uzavřeno definováním problémových míst a doporučenými postupy účtování včetně vyhotovení výkazů účetní závěrky dle platné legislativy ČR.

Klíčová slova: Společenství vlastníků jednotek, legislativa, účetní výkazy, účetní závěrka, účetní jednotka.

ABSTRACT

Presented Master thesis deals with control of conformity of the accounting statements of selected non-profit organization Unit owners association with the valid legislation of the Czech Republic. It is divided into two parts. The theoretical part, based on the critical research, where main terms of followed topic are characterized, including mentioning of valid legislation of the Czech Republic related to this accounting unit. The practical part which describes the selected non-profit organization, analyses the status of issued and submitted statements of final accounts and evaluates them. Based on the findings, the problem points are defined and the process of accounting including the issuing of the statements of final accounts according to the valid legislation of the Czech Republic is recommended.

Keywords: Unit owners association, legislation, accounting statements, final accounts, accounting unit.

Ráda bych na tomto místě poděkovala vedoucí mé diplomové práce paní doktorce Milaně Otrusinové za vstřícnost, odbornou pomoc, cenné rady a informace, připomínky a věnovaný čas, které mi pro mou práci poskytla.

Poděkování za podporu a trpělivost během celé doby mého studia platí rovněž celé mé rodině a přátelům.

Prohlašuji, že odevzdaná verze diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

OBSAH

ÚVOD	10
I TEORETICKÁ ČÁST	12
1 DEFINOVÁNÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ	13
2 PLATNÁ LEGISLATIVA ČR VZTAHUJÍCÍ SE K ÚČETNÍ JEDNOTCE SVJ	16
2.1 LEGISLATIVA OBLASTI ÚČETNICTVÍ	16
2.1.1 Zákon č. 563/1991 Sb. o účetnictví.....	16
2.1.2 Vyhláška č. 504/2002 Sb., která je prováděcím právním předpisem zákona o účetnictví pro ÚJ, u kterých hlavní předmětem činnosti není podnikání.....	19
2.1.2.1 Výkazy účetní závěrky dle vyhlášky č. 504/2002 Sb.:.....	19
2.1.2.2 Směrná účtová osnova	21
2.1.3 České účetní standardy pro ÚJ, které účtují dle vyhlášky č. 504/2002 Sb.....	21
2.2 LEGISLATIVA ZAKLÁDAJÍCÍ SVJ A DAŇOVÁ PROBLEMATIKA	30
2.2.1 Zákon č. 103/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů a obecná charakteristika ÚJ Společenství.....	30
2.2.2 Daňová problematika	33
2.2.2.1 Daň z příjmů právnických osob - zákon č. 586/1992 Sb., vybraná ustanovení rok 2011	33
2.2.2.2 Daňový řád - zákon č. 280/2009 Sb., vybrané ustanovení rok 2011 ..	34
II PRAKTICKÁ ČÁST	36
3 CHARAKTERISTIKA ÚČETNÍ JEDNOTKY SVJ STŘEDOVÁ 4594, ZLÍN	37
3.1 SPOLEČENSTVÍ Č.P. 4594, STŘEDOVÁ VE ZLÍNĚ.....	37
3.1.1 Orgány charakterizovaného SVJ	37
3.1.2 Stanovy Společenství vlastníků jednotek	38
3.2 SMLUVNÍ VZTAHY TÝKAJÍCÍ SE ÚČETNÍCH VÝKAZŮ	39
3.2.1.1 Mandátní smlouva se Správcem domu	39
3.2.1.2 Smlouva o úvěru	39
3.2.1.3 Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s. - dotace "Programu PANEL" 40	
4 ROZBOR VYHOTOVENÝCH VÝKAZŮ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPRÁVCEM ROK 2011 A VLASTNÍ ZHODNOCENÍ	41
4.1 ROZVAHA	42
4.1.1 Rozbor jednotlivých položek	42
4.1.2 Zhodnocení vyhotoveného výkazu - Rozvaha	46
4.2 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	47
4.2.1 Rozbor jednotlivých položek	47
4.2.2 Zhodnocení vyhotoveného výkazu - VVZ	48

4.3	PŘÍLOHA.....	49
4.3.1	Informace ve vyhotoveném výkazu.....	49
4.3.2	Chybějící údaje ve výkazu.....	49
4.4	CELKOVÉ ZHODNOCENÍ VYHOTOVENÝCH VÝKAZŮ SPRÁVCEM.....	50
5	DOPORUČENÝ POSTUP ÚČTOVÁNÍ V SOULADU S PLATNOU LEGISLATIVOU ČR	51
5.1	VYTVOŘENÍ ÚČTOVÉHO ROZVRHU.....	51
5.2	ÚČTOVÁNÍ JEDNOTLIVÝCH ÚČETNÍCH PŘÍPADŮ	52
5.2.1	Účtování o zálohách na služby.....	52
5.2.2	Účtování o zálohách na odměnu správci.....	53
5.2.3	Účtování o výběru peněz z BÚ do pokladny.....	54
5.2.4	Účtování o zálohách na splátky úvěru a nákladů s ním souvisejících.....	54
5.2.5	Účtování o dotaci "Programu PANEL" ze státního rozpočtu	55
5.2.6	Účtování o zálohách na správu domu, včetně převodu na 955	55
5.2.7	Účtování o přijatých úrocích z běžného účtu, včetně převodu do FO.....	56
5.2.8	Účtování o odměně statutárních orgánů.....	57
5.3	ÚČETNÍ VÝKAZY - VYHOTOVENÉ DLE DOPORUČENÉHO POSTUPU ÚČTOVÁNÍ.....	58
5.3.1	Rozvaha k 31. 12. 2011	58
5.3.2	Výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2011	60
5.3.3	Příloha účetní závěrky za rok 2011	61
5.3.4	Celkové zhodnocení vyhotovených výkazů ÚZ dle doporučených postupů účtování	63
	ZÁVĚR	64
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	67
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	70
	SEZNAM OBRÁZKŮ	72
	SEZNAM TABULEK.....	73
	SEZNAM PŘÍLOH.....	74

ÚVOD

Neziskové organizace jsou dnes neodmyslitelnou součástí každodenního života většiny ekonomik světa. V případě České republiky (dále v textu i jako ČR) se jedná většinou o právnické osoby, které nejsou založeny za účelem zisku, ale za účelem uspokojování potřeb určitých skupin či osob. Člení se na státní a nestátní. Nestátní neziskový sektor hraje v naší společnosti důležitou a nezastupitelnou roli. Zabývá se především oblastmi lidského života, které nejsou dostatečně řešeny soukromým ani veřejným sektorem, jako například řešení určitých společných zájmů vybrané skupiny obyvatel či veřejně prospěšnými činnostmi, jakými jsou zejména ochrana lidského života, ochrana lidských práv a životního prostředí, sociální péče, humanitární pomoc, práce s dětmi a mládeží, vzdělávání, zdravotní osvěta, kultura apod.

Pro svou diplomovou práci jsem si vybrala velmi specifickou nestátní neziskovou organizaci, kterou je Společenství vlastníků jednotek (dále v textu i jako SVJ či Společenství). Instituce není zřízena za účelem veřejně prospěšné činnosti, nýbrž za účelem zájmů uzavřené skupiny obyvatel určitého domu. Jedná se o činnosti související se správou a údržbou společných částí domu. Organizace většinou nevlastní žádný majetek a nemá žádné vlastní zdroje. Hospodaří tedy s cizími finanční prostředky, které jsou tvořeny z větší části vklady jednotlivých vlastníků bytových jednotek formou měsíčních záloh na služby a správu domu a dále úvěry získanými především za účelem rozsáhlejších a finančně náročnějších akcí, jako je například celková revitalizace budovy (zateplení domu, oprava střechy či výtahu apod.). Dalším ovšem velmi malým finančním zdrojem mohou být úroky z běžného či termínovaného účtu.

Předkládaná diplomová práce se zabývá kontrolou souladu účetních výkazů SVJ roku 2011 s platnou legislativou ČR. Skládá se ze dvou částí rozdělených do 5 kapitol. První dvě se věnují teoretické části, ve které jsou na základě odborné literatury charakterizovány základní pojmy sledované problematiky. Tato část je uzavřena vymezením platné legislativy ČR vztahující se k této účetní jednotce (dále v textu i jako ÚJ) v oblasti účetnictví, daňové problematiky a norem zakládajících organizaci. Praktická část ve svém úvodu představuje a charakterizuje Společenství č.p. 4594, Středová ve Zlíně, věnuje se jejím orgánům, stanovám a smluvním vztahům týkajících se účetních výkazů. Následuje provedení analýzy vyhotovených a předložených výkazů účetní závěrky roku 2011 sledované ÚJ Správcem, tedy rozbor jednotlivých položek výkazů Rozvahy, Výkazu zisku a ztráty a Přílohy. Kapitola je zakončena zhodnocením jejich stávajícího stavu. Na základě zjištění problémových míst bude práce uzavřena

vytvořením doporučených postupů účtování jednotlivých účetních případů včetně vyhotovení výkazů účetní závěrky dle platné legislativy ČR.

Cílem mé diplomové práce je provedení kontroly vyhotovených výkazů účetní závěrky sledovaného Společenství na základě provedení jejich analýzy a dle zjištěných skutečností navrhnout v souladu s platnou legislativou České republiky doporučený postup účtování včetně vyhotovení výkazů účetní závěrky. Pro její zpracování jsem zvolila metodu sběru sekundárních dat, tzv. rešerše, především z odborné literatury, platných právních norem České republiky a elektronicky dostupných zdrojů.

Téma mé diplomové práce jsem zvolila zejména z důvodu mého blízkého vztahu k sledované organizaci. Dlouhodobě se problematikou účetních postupů a účetních výkazů této organizace zabývám, proto bych ráda svou prací dopomohla k odstranění nedostatků v této oblasti, se kterými se v praxi neustále setkávám.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 DEFINOVÁNÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

Nezisková organizace - tento pojem není v ČR přímo upraven v žádném platném předpisu. I když úvahy o jeho vzniku již dlouho trvají. Obvykle se proto vychází ze zákona o dani z příjmu, kde je definována jako subjekt, který je právnickou osobou, která není založena za účelem podnikání, ale za účelem uspokojování konkrétních potřeb komunit a občanů. Jejím cílem je tvorba užítku nikoliv zisku. Zisku dosahovat může, ale musí jej použít na realizaci svého poslání, tedy na svou hlavní činnost. (Otrusinová a Kubíčková, 2011, s. 1-2)

„Neziskovostí se rozumí skutečnost, že jakýkoliv zisk těchto organizací nesmí být rozdělen mezi zakladatele, členy orgánů nebo pracovníky, ale musí být použit pro další činnost neziskových organizací.“ (Takáčová, 2009, s. 5)

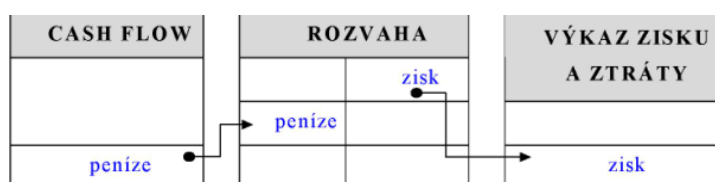
Neziskové organizace lze členit na *Nestátní neziskové organizace* (Společenství vlastníků jednotek, Círky a náboženské společnosti, Nadace a nadační fondy, Politické strany a politická hnutí, Občanská sdružení, Obecně prospěšné společnosti, Zájmová sdružení právnických osob, Veřejné vysoké školy, Organizace s mezinárodním prvkem a jiné účetní jednotky, které nebyly založeny a zřízeny za účelem podnikání, s výjimkou obchodních společností.) a *Státní neziskové organizace* (Fondy, Státní fondy, Příspěvkové organizace, Územní samosprávné celky a Organizační složky). (Otrusinová, 2010, s. 8)

Dle právního vymezení je nestátní nezisková organizace „založena na základě konkrétního zákona stanovenou formou se stanovenými orgány podléhající daňovým zákonům.“ (Boukal, 2009, s. 14)

Společenství vlastníků jednotek - (dále v textu i jako Společenství nebo SVJ) definuje zákon č. 103/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, který vymezuje tuto organizaci jako „právnickou osobu, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat činnost související s provozováním technického zařízení v domě, které slouží i jiným subjektům.“ (Nepřechová a Durec, 2011, s. 103)

Účetní výkazy SVJ - účetní jednotky sestavují tzv. účetní závěrku (dále v textu i jako ÚZ), která je nedílný celek. Dle zákona o účetnictví a vyhlášky č. 504/2002 Sb. jsou povinnými výkazy účetní závěrky:

- Rozvaha neboli bilance - obraz o majetkové a kapitálové struktuře účetní jednotky (stavové veličiny). Stav aktiv (jaký majetek účetní jednotka vlastní) a stav pasiv (a jak jej má kryt). Jejich stavy se musí vždy rovnat v daných účetních obdobích (tzv. bilanční princip). Jednotlivá období na sebe musí vzájemně navazovat (tzv. bilanční kontinuita). Rozsah, způsob sestavení, uspořádání a označení položek výkazu v ÚZ je dán § 3 -5 vyhl. č. 504/2002 Sb. viz kapitola 2.1.2.1.
- Výkaz zisku a ztráty (dále v textu i jako VZZ) neboli výsledovka - jak majetek účetní jednotka využívá (tokové veličiny), výsledek činnosti účetní jednotky tedy tzv. "Výsledek hospodaření" (zda dosahuje zisku či ztráty), ke konci účetního období musí mít tento výkaz vždy nulový stav. Výsledek hospodaření se následně převádí do Rozvahy na stranu Pasiv do položky Účet výsledku hospodaření. Rozsah, způsob sestavení, uspořádání a označení položek výkazu v ÚZ je dán § 3 a 6 vyhl. č. 504/2002 Sb. viz kapitola 2.1.2.1.
- Příloha - „Příloha vysvětluje a doplňuje informace obsažené v rozvaze (bilanci) a výkazu zisku a ztráty.“ (§ 3 bod 4, vyhláška č. 504/2002 Sb.)
Uspořádání a obsahové vymezení výkazu je dáno dle § 18 odst. 2. z. č. 563/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů a dle § 29 a § 30 vyhlášky č. 504/2002 Sb. viz kapitola 2.1.2.1. „Příloha se sestavuje popisným způsobem nebo ve formě tabulek k zajištění přehlednosti a srozumitelnosti předkládaných informací. Účetní jednotky sestavují přílohu s ohledem na zvláštní právní předpisy.“ (§ 29 odst. 1 a 2, vyhláška č. 504/2002 Sb.)
- Dále může zahrnovat i nepovinný výkaz Přehled o peněžních tocích tzv. Cash flow.



Obr. 1. Vzájemné vazby mezi účetními výkazy (zdroj:

Paseková, 2008, s. 18)

Kontrola - obecně lze definovat jako zjišťování skutečného stavu a jeho srovnání se stavem požadovaným.

Legislativa - soubor platných právních norem.

2 PLATNÁ LEGISLATIVA ČR VZTAHUJÍCÍ SE K ÚČETNÍ JEDNOTCE SVJ

Tato kapitola je rozdělena na dvě části. První část se zabývá právními předpisy v oblasti účetnictví a druhá zakládajícím zákonem a daňovou problematikou sledované účetní jednotky (dále v textu i jako ÚJ).

2.1 Legislativa oblasti účetnictví

2.1.1 Zákon č. 563/1991 Sb. o účetnictví

Zákon o účetnictví je základní právní normou pro všechny typy ÚJ. Stanovuje rozsah a způsob vedení účetnictví a požadavky na jeho průkaznost. Přesně vymezuje účetní jednotky, na něž se vztahuje (§ 1 a § 2 bod 2, písm. a) z. č. 563/1991 Sb.).

SVJ je právnickou osobou, která účtuje v soustavě podvojného účetnictví, a to buď v plném či zjednodušeném rozsahu (§ 9 odst. 1 a 3 z. č. 563/1991 Sb.).

Zákon č. 563/1991 Sb. účetní jednotce SVJ především ukládá povinnost:

- účtovat o stavu a pohybu majetku a dalších aktivech, závazcích a dalších pasivech, kromě toho také o nákladech, o výnosech, o výsledku hospodaření (§ 2);
- „vést účetnictví ode dne svého vzniku až do dne svého zániku“ (§ 4 odst. 1);
- dodržovat především směrnou účtovou osnovu, uspořádání a označování položek účetní závěrky (včetně obsahového vymezení), metody účtování a další podmínky, které blíže specifikuje prováděcí předpis pro vybranou ÚJ (§ 4 odst. 8);
- vedení jednoho účetnictví za ÚJ jako celku (§ 4 odst. 9);
- „vést účetnictví v peněžních jednotkách české měny“ (§ 4 odst. 12);
- „vést účetnictví v českém jazyce“ (§ 4 odst. 13);
- kdy „účetní jednotky mohou pověřit vedením svého účetnictví i jinou právnickou nebo fyzickou osobu“ (§ 5 odst. 1);
- že tímto pověřením podle odstavce 1 se však nezabývá účetní jednotka odpovědností za vedení účetnictví (§ 5 odst. 2);
- „zachycovat skutečnosti, které jsou předmětem účetnictví“ (§ 6 odst. 1);

- „zaznamenávat účetní případy v účetních knihách pouze na základě průkazných účetních záznamů dle odst. 1“ (§ 6 odst. 2);
- inventarizace závazků a majetku dle §29 a § 30 (§ 6 odst. 3);
- sestavovat řádnou účetní závěrku (§ 6 odst. 4);
- „podávat *věrný* (obsah položek účetní závěrky odpovídá skutečnému stavu) a *poctivý* (když jsou při něm použity účetní metody způsobem, který vede k dosažení věrnosti) obraz předmětu účetnictví a finanční situaci ÚJ při vedení účetnictví a účetní závěrce“ (§ 7 odst. 1);
- „Uspořádání a označování položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty a jejich obsahové vymezení a způsoby oceňování použité v jednom účetním období nesmí účetní jednotky změnit v následujícím účetním období.“ Změna je povolena např. při změně předmětu podnikání, přičemž tato změna musí být uvedena v příloze účetní závěrky s řádným zdůvodněním (§ 7 odst. 4);
- „v příloze účetní závěrky podat bližší informace o použité metodě účtování, popřípadě o odchylkách od těchto metod účtování s řádným zdůvodněním a s uvedením jejich vlivu na majetek, závazky, finanční situaci a výsledek hospodaření“ (§ 7 odst. 3 a 5);
- vést účetnictví *správné* (jestliže účetnictví je vedeno tak, že to neodporuje tomuto zákonu a ostatním právním předpisům ani neobchází jejich účel“), *úplné* (jestliže, jsou zaúčtovány v účetních knihách v daném účetním období všechny účetní případy“), *průkazné* („účetní záznamy tohoto účetnictví jsou průkazné § 33 a ÚJ provedla inventarizaci“), *srozumitelné* („jestliže účetnictví umožňuje jednotlivě i v souvislostech spolehlivě a jednoznačně určit obsah účetních případů a účetních záznamů“), *přehledné* a způsobem zaručujícím *trvalost* („jestliže je ÚJ schopna splnit povinnosti s jejich úschovou a zpracováním dle § 31, § 32 a § 33 odst. 3 a 7 po celou dobu, po níž jsou tímto zákonem uloženy“) účetních záznamů (§ 8);
- kdy ÚJ účtující v plném rozsahu účtují:
 - „a) v *deníku* (denících), v němž účetní zápisy uspořádají z hlediska časového (chronologicky) a jímž prokazují zaúčtování všech účetních případů v účetním období,
 - b) v *hlavní knize*, v níž účetní zápisy uspořádají z hlediska věcného (systematicky),
 - c) v *knihách analytických účtů*, v nichž podrobně rozvádějí účetní zápisy hlavní knihy,
 - d) v *knihách podrozvahových účtů*“ (§ 13);
- dodržet stanovenou směrnou účtovou osnovu (dále v textu i jako SÚO), blíže dále upravuje vyhláška č. 504/2002 Sb. (§ 14 odst. 1);

- sestavit účtový rozvrh, tento je možno v průběhu roku doplňovat dle vzniklých účetních případů (§ 14 odst. 2 a 3);
- zejména otevřít účetní knihy „ke dni vzniku povinnosti vést účetnictví či k prvnímu dni účetního období“ (§ 17 odst. 1);
- zejména uzavřít účetní knihy „ke dni zániku povinnosti vést účetnictví či k poslednímu dni účetního období“ (§ 17 odst. 2);
- sestavit Účetní závěrku (rozvaha, výkaz zisku a ztráty a příloha), sestavují ji k rozvahovému dni (den kdy jsou uzavřeny ÚJ účetní knihy, v případě řádné ÚZ je tato sestavena k poslednímu dni účetního období), v ní uvádí informace dle stavu ke konci rozvahového dne, přičemž dodržují bilanční kontinuitu a jsou dále povinny v příloze ÚZ uvést informace, které významným způsobem mění pohled na finanční situaci ÚJ mezi obdobími počínajícím koncem rozvahového dne a sestavením účetní závěrky (§ 18 a 19);
- zveřejnit ÚZ v rozsahu, v jakém jimi byla sestavena prostřednictvím Obchodního rejstříku (§ 21a odst. 1);
- oceňovat majetek a závazky „k okamžiku uskutečnění účetního případu nebo ke konci rozvahového dne“ (§ 24 odst. 2);
- oceňovat peněžní prostředky, pohledávky a závazky jmenovitou hodnotou (§ 25 odst. 1);
- inventarizace majetku a závazků odst. 3. „prokázat provedení inventarizace u veškerého majetku a závazků po dobu 5 let po jejím provedení“ (§ 29 a 30);
- uschovávat účetní záznamy:
 - účetní závěrka 10 let,
 - účetní doklady, knihy, záznamy, inventurní soupisy, účtový rozvrh 5 let (§ 31 a § 32);
- průkaznosti účetního záznamu (§ 33a);
- použití ČÚS, které stanovují bližší popis účetních metod a postupů účtování. ÚJ Společensví se může od těchto standardů odchýlit, vždy musí být ale zachován věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví. Odchylka včetně zdůvodnění musí být uvedena v příloze ÚZ (§ 36).

2.1.2 Vyhláška č. 504/2002 Sb., která je prováděcím právním předpisem zákona o účetnictví pro ÚJ, u kterých hlavní předmětem činnosti není podnikání

Vyhlášku vydává Ministerstvo financí, tuto povinnost mu stanovuje zákon. Vyhláška je prováděcím právním předpisem, který blíže upravuje dle typu účetní jednotky:

- právnické osoby, pro které je povinná;
- způsob a rozsah sestavování účetní závěrky (Rozvaha, VZZ, Příloha);
- označování, uspořádání a obsahové vymezení jednotlivých položek (majetku, závazků, dalších aktiv a pasiv, nákladů, výnosů a výsledku hospodaření) dokumentů účetní závěrky;
- uspořádání a obsahové vymezení vysvětlujících a doplňujících informací v příloze ÚZ;
- směrnou účtovou osnovu, která je přílohou vyhlášky a je závazná do úrovně tříd a skupin;
- účetní metody. (Otrusinová, 2010, s. 19; § 1 a-g vyhl. č. 504/2002 Sb.)

2.1.2.1 Výkazy účetní závěrky dle vyhlášky č. 504/2002 Sb.:

ROZVAHA v plném rozsahu

- Dle § 5 odst. 1 položky aktiv jsou uváděny v hodnotě brutto (není zde sloupec korekce, kde se vykazují hodnoty opravek a opravných položek, ty se uvádí k daným aktivům ve stejném sloupci, leč v záporných hodnotách).

- „Hodnoty položek rozvahy (bilance) se vykazují podle konečných zůstatků zjištěných na jednotlivých syntetických účtech směrné účtové osnovy buď s kladným, nebo záporným znaménkem. Položky v aktivech, s výjimkou opravných položek a opravek, se uvádějí s kladným znaménkem, jestliže převažuje na účtu stav obratu strany Má dáti nad stavem obratu strany Dal. Položky pasiv se uvádějí s kladným znaménkem, jestliže převažuje na účtu stav obratu strany Dal nad stavem obratu strany Má dáti.

V prvním sloupci se uvádějí částky aktiv a pasiv se stavem k prvnímu dni účetního období. Ve druhém sloupci se uvádějí stavy aktiv a pasiv k poslednímu dni účetního období, za které se účetní závěrka sestavuje. Výjimku tvoří položka pasiv "A.II.1. Účet výsledku hospodaření", která se vyazuje pouze k poslednímu dni uzavíraného účetního období, a položka pasiv "A.II.2. Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení", která se vyazuje pouze k prvnímu dni účetního období.“ (§ 5 odst. 2 vyhl. č. 504/2002 Sb.)

- Dle § 5 odst. 3 se ve výkazu neuvádějí položky v nulové výši za běžné (k 1. 1.) ani minulé období (k 31.12.). Vzor výkazu viz příloha č. PVI Vzor účetních výkazů dle vyhlášky č. 504/2002 Sb. - Rozvaha.

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

- Dle § 6 odst. 1 se zde uvádějí konečné zůstatky syntetických účtů nákladů a výnosů k rozvahovému dni rozdělené na hlavní a hospodářskou činnost.

VH před i po zdanění uvádí za každou činnost samostatně. Dílčí výsledky hospodaření se sumarizují. Ve výkazu se neuvádí minulé období.

- Dle § 6 odst. 3 se zde neuvádějí položky v nulové výši. (Petrlíková, 2003, s. 16) Vzor výkazu viz příloha č. PVII Vzor účetních výkazů dle vyhlášky č. 504/2002 Sb. - Výkaz zisku a ztráty.

PŘÍLOHA výkaz doplňuje informace o hospodaření účetní jednotky. (Klainová, 2004, s. 95) u ÚJ Společenství především:

- | | |
|--|--|
| - název | - VH (členění dle činností) |
| - sídlo | - vypořádání VH z předcházejícího období |
| - identifikační číslo | - neuhrazené pohledávky SVJ k 31.12. |
| - právní forma | - způsob zpracování účetních záznamů |
| - předmět činnosti | - odchylky od účetních metod a jejich vliv na majetek a závazky, finance a VH ÚJ |
| - rozvahový den | - závazky a majetek neobsažené v rozvaze |
| - okamžik sestavení ÚZ | - úschova účetních záznamů |
| - statutární orgány | - aplikace obecných účetních zásad |
| - podpisový záznam statutárního orgánu | - odměny statutárních orgánů |
| - vznik právní subjektivity | - informace o daňové povinnosti |
| - místo registrace | - informace o bankovním úvěru |
| - použité účetní metody | - informace o dotacích |
| - účetní období | - informace o každé významné položce ÚZ |
| - způsob ocenění | - významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení ÚZ |
| - přehled splatných závazků | |

2.1.2.2 Směrná účtová osnova

Je přílohou a nedílnou součástí výše uvedené vyhlášky a je pro definované ÚJ závazná do úrovně tříd a skupin. Má celkem deset účtových tříd, třída 4 není využívána.

Účtová třída 0 – Dlouhodobý majetek

Účtová třída 1 – Zásoby

Účtová třída 2 – Finanční účty

Účtová třída 3 – Zúčtovací vztahy

Účtová třída 4 – volná

Účtová třída 5 – Náklady

Účtová třída 6 – Výnosy

Účtová třída 7 a 8 – Vnitropodnikové účty (využívány dle vnitřního předpisu ÚJ)

Účtová třída 9 – Vlastní jmění, fondy, VH, rezervy, dlouhodobé úvěry a půjčky, závěrkové a podrozvahové účty (Petrlíková, 2005, s. 252-260)

Dle § 31 odst. 3 vyhlášky č. 504/2002 Sb. se stanovuje pro ÚJ, která vede účetnictví v plném rozsahu, povinnost sestavení účtového rozvrhu do závazně stanovené úrovně syntetických účtů v rámci účtových skupin SÚO, při čemž tento vychází z označení a uspořádání účtových skupin SÚO (nelze v něm vytvářet jiné syntetické účty než ty, které jsou závazné). Účtový rozvrh je dále rozveden až do úrovně analytických účtů pro přehlednější sledování jednotlivých druhů účetních případů.

2.1.3 České účetní standardy pro ÚJ, které účtují dle vyhlášky č. 504/2002 Sb.

Účetní jednotky dále využívají při vedení svého účetnictví *České účetní standardy pro účetní jednotky, u kterých hlavní předmět činnosti není podnikání* (dále v textu i jako ČÚS), které jsou metodickými pokyny. Blíže stanovují a upřesňují popis účetních metod, postupů účtování a stanoví náplň jednotlivých účtů. Vydává je Ministerstvo financí, které je publikuje ve Finančním zpravodaji. Používání ČÚS je však pro tyto organizace nepovinné (nejsou právními předpisy). Účetní jednotka může použít i jiný postup účtování, vždy však při vedení svého účetnictví musí každá ÚJ zachovávat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a účtovat v souladu se zákonem. Odchytky od standardů a jejich důvod musí být následně uveden v příloze ÚZ. Pro nevýdělečné organizace jsou v současné době v platnosti ČÚS 401 až 414. Z důvodu zvláštnosti účetní jednotky SVJ není možné některá ustanovení standardů dodržet,

Společenstvími jsou z nich proto využívána jen některá. (Otrusínová, 2010, s.19-20; § 36 odst.1 z. č. 563/1991 Sb.)

Příklady nejčastěji požívaných ČÚS:

➤ ČÚS 401 Účty a zásady účtování na účtech

Obsahové vymezení:

- Okamžikem uskutečnění účetního případu je např. považován den splnění dodávky, den vzniku závazku či pohledávky, platba za pohledávku či úhrada závazku (dokládajícím dokladem této skutečnosti je např. bankovní výpis), den poskytnutí nebo přijetí zálohy a jiné skutečnosti, které jsou předmětem účetnictví a které v účetní jednotce nastaly. (Růžičková, 2011, s. 155)
- Metoda účtování časového rozlišení: účetní jednotka je vždy povinna účtovat o nákladech a výnosech zásadně do období, s nímž časově a věcně účetní případ souvisí. Případy týkající se budoucnosti se časově rozlišují na účtech náklady (účet 381) a výdaje (účet 383) příštích období a účtech výnosy (účet 384) a příjmy (účet 385) příštích období. Podmínkou je skutečnost, že ÚJ zná účel, částku a období, kterého se případ týká. (Peštuka, 2008, s. 170)

„Pravidla pro časové rozlišení stanovuje účetní jednotka sama vnitřním předpisem a není dovoleno tato pravidla každoročně upravovat, jen dojde-li k nějakým významným a odůvodněným změnám.“ (Růžičková, 2011, s. 155)
- Účtový rozvrh (syntetické a analytické účty) je sestavován na základě stanovené a závazné SÚO minimálně do úrovně syntetických účtů, většina účetních jednotek jej dále rozvádí do úrovně analytických účtů dle svých potřeb a účetních případů tak, aby došlo k zaúčtování všech účetních případů, které s danou ÚJ a období souvisí. Například oddělené sledování pohledávek jednotlivých vlastníků (vlastník - každý člen Shromáždění neboli vlastník bytové jednotky v daném domě), nákladů, výnosů, závazků, přijatých či poskytnutých záloh, členění zúčtování se státními institucemi a další. (Peštuka, 2008, s. 171-173)
- Podrozvahové účty: zde se účtuje především o majetku nevykazovaném v rozvaze tzv. podrozvahová evidence (např. pořízení sekačky na trávu z tzv. fondu oprav (účet 955), využívány by byly účty MD 971 a DAL 999). Účetními jednotkami SVJ nejsou tyto

účty příliš využívány, protože tyto organizace většinou žádný majetek nevlastní. (Klaimová, 2004, s. 69-71)

- Zásady pro vedení vnitropodnikového účetnictví: účtová třída 7 a 8 SÚO, často nejsou účetní jednotkou SVJ využívány.
- **ČÚS 402 Otevírání a uzavírání účetních knih** - řídí se § 17 zákona o účetnictví

Obsahové vymezení:

- Otevírání účetních knih: je zde využíván účet 961 Počáteční stav rozvázný. „Stavy jednotlivých rozvahových položek (aktiv a pasiv) vykázané na příslušném účtu účtové skupiny 96 - Závěrkové účty (účet 962), které slouží k uzavření účetních knih, musí navazovat na stavy jednotlivých rozvahových položek (aktiv a pasiv) příslušného účtu účtové skupiny 96 - Závěrkové účty (účet 961), který slouží k otevírání účetních knih. Konečné zůstatky rozvázných účtů převedené na účet 962 (uzavíraného účetního období) se musí rovnat počátečním stavům rozvahových účtů převedených z účtu 961 (otevíraného účetního období). Zachován je tak princip bilanční kontinuity účetních období. Otevírání účtu aktiv: MD aktivní účet/ DAL 961, otevírání účtu pasiv: MD 961/DAL pasivní účet.“ (Peštuka, 2008, s. 177) K 1. 1. je převeden VH z účtu 963 na 931.
- Uzavírání účetních knih: je zde využíván účet 962 Konečný stav rozvázný. Jedná se o zjišťování stavů jednotlivých syntetických účtů, zjišťování konečných stavů účtů rozvahových a výsledkových, zjištění VH a uzavření účetnictví (převod zůstatků účtu 963 - účet VH a jednotlivých rozvahových účtů na účet 962). (Klaimová, 2004, s. 88-90)

Uzavírání účtu aktiv: MD 962/ DAL aktivní účet, uzavírání účtu pasiv: MD pasivní účet/DAL 962. (Peštuka, 2008, s. 179)

- **ČÚS 403 Inventarizační rozdíly** - řídí se § 30 odst. 5 zákona o účetnictví

Při inventarizaci upravuje postup, jak zacházet a jak účtovat o zjištěných rozdílech. Jedná se o rozdíly mezi stavem majetku a závazků skutečným a tím, který evidujeme účetnictví.

Provádí se tzv. dokladová inventura pohledávek, závazků a peněžních prostředků, jejich stavy jsou zaznamenány v inventurním soupise. Dále musí být provedeno vypořádání se zjištěnými rozdíly a inventarizační zápis. (Růžičková, 2011, s. 156; Peštuka, 2008, s. 183)

➤ **ČÚS 408 Krátkodobý finanční majetek a krátkodobé bankovní úvěry**

Obsahové vymezení:

- Krátkodobý finanční majetek (aktivum): je používán účet 211 stav a pohyb hotovosti na základě pokladních dokladů tzv. pokladna a účet 221, kde je účtováno na základě bankovních výpisů o stavech a pohybech na Bankovním účtu (dále v textu i jako BÚ). Tyto účty vykazují většinou aktivní (kladný) zůstatek. „Položka Rozvahy B.III.3. Účty v bankách obsahuje disponibilní peněžní prostředky na účtech v bankách. Pokud banka umožňuje, aby byl ke konci rozvahového dne vykázán pasivní zůstatek u běžného účtu, pak se tento zůstatek uvádí v položce pasiv B.III.18. Krátkodobé bankovní úvěry.“ (§ 16 odst. 3 vyhláška č. 504/2002Sb.)

Pro více bankovních účtů je využíváno analytické členění. (Peštuka, 2008, s. 204)

- Krátkodobé bankovní úvěry (pasivum) tzv. „Kontokorent“: je používán účet 231, na kterém se účtuje o úvěru poskytnutém na maximální dobu do jednoho roku. Účtování: poskytnutý úvěr 221/231 (bez použití účtu 261); v případě úhrady dodavatele přímo z úvěru účtujeme o poskytnutém úvěru takto 321/231. (Svobodová a Šafránek, 2005, s. 119; Petrlíková, 2005, s. 84)

Pro převody peněz mezi finančními účty (pokladnou, bankou a úvěrem) se používá účet 261 Peníze na cestě. Jde o překlenutí časového nesouladu mezi výběry, vklady a přijetím bankovních výpisů. (Peštuka, 2008, s. 206; Petrlíková, 2005, s. 82)

➤ **ČÚS 411 Zúčtovací vztahy (pohledávky a závazky) - specifika SVJ**

Obsahové vymezení:

- **pohledávky (aktiva):**

- Odběratelé účet 311: tento účet je využíván pro stavy pohledávek SVJ za vlastníky bytových jednotek, kteří hradí v průběhu roku dle evidenčního listu stanovené zálohy (rozdíly mezi předpisy záloh a jejich úhradou vlastníky). Pokud je zde zůstatek, některý vlastník neuhradil stanovenou zálohu na BÚ v termínu nebo bankou úhrada ještě nebyla na BÚ připsána. Účtování: předpis záloh 311/324, úhrada vlastníkem 211/311. (Klaimová, 2004, s. 27-28)
- Ostatní pohledávky 315: dle § 15 odst. 4 vyhlášky 504/2002 Sb. „Položka „B.II.5. Ostatní pohledávky“ obsahuje ostatní krátkodobé i dlouhodobé pohledávky z obchod-

ních závazkových vztahů, neuvedené v odstavcích 1 až 4, zejména pohledávky za dodavateli z důvodu reklamace dodávek.“ Účet se nejčastěji používá pro účtování pohledávky SVJ za vlastníky z titulu neuhrazeného dlouhodobého bankovního úvěru 951. Účty 315 a 951 pak vždy mají shodné zůstatky. Účtování: přijatý úvěr 221/951, faktura dodavatele 315/321, úhrada faktury dodavatele 321/221. Dále by zde mohlo být účtováno o službách (analyticky oddělený samostatný účet - *Vyúčtování služeb*). Přes něj by se zde účtovaly skutečné náklady vyúčtované dodavateli a skutečné náklady na služby s přijatou zálohou (315/321 a 324/315). (Klainová, 2004, s. 53-54 a 63-69; Klaiex, 2004, s. 55)

- Jiné pohledávky 378: dle § 15 odst. 4 vyhlášky 504/2002 Sb. „Položka "B.II.17. Jiné pohledávky" obsahuje krátkodobé pohledávky, které se neuvádějí v jiných položkách pohledávek, zejména nároky na náhradu škody od odpovědné osoby, zálohy vyplacené jiným osobám než osobám v pracovněprávním vztahu, pokud se nejedná o zálohy uvedené v § 7 odst. 9, § 8 odst. 11, § 11 odst. 9 a v § 12 odst. 4.“ Zde má být účtováno o krátkodobých pohledávkách a závazcích, o kterých není účtováno na jiných účtech třídy 3. „Např. pohledávka za členy SVJ, souvztažně s příslušným účtem 649 DAL Ostatní výnosy.“ (Peštuka, 2008, s. 236)

Odborná literatura pro SVJ tento účet nazývá *Pohledávka za Správcem* a používá se, pokud Společenství nemá vlastní běžný účet a všechny platby záloh jsou od vlastníků poukazovány na běžný účet Správce domu (Správce domu - firma, která je SVJ pověřena k zajištění správy domu i vedení účetnictví Společenství). Nelze tedy účtovat na účtu 211, takto placené zálohy vlastníky právě představují pohledávku za Správcem, který následně hradí závazky SVJ ze svého běžného účtu. Což bylo v počátcích, kdy Společenství vznikala, dnes již má každé SVJ svůj BÚ. Když si Společenství zřídí vlastní BÚ převede se zůstatek účtu 378 na účet 221, současně Správce převede zůstatek nevyčerpaných záloh Společenství fyzicky ze své banky na běžný účet SVJ a veškeré platby již probíhají přes BÚ Společenství. (Klainová, 2004, s. 74-77)

V praxi je tento účet běžně používán pro účtování všech nákladů. Je většinou rozdělen analyticky dle nákladů na služby (náklady týkající se spotřebovaného tepla, vody, elektrické energie ze společných prostor, výtah apod.), na správu (náklady společného chodu domu jako např. opravy, údržby, revize, pojištění, bankovní a SIPO poplatky, odměny statutárních orgánů apod.), na odměnu správci a na splátky úvěru. Pomocí něj pak 1x ročně dochází k vyúčtování mezi hrazenými zálohami a skutečnou spotřebou každé jednotky.

- *závazky (pasiva):*

- Dodavatelé 321: „úctují se zde závazky z obchodně závazkových vztahů, zejména při vzniku závazku ve smyslu příslušných ustanovení smlouvy.“ (Nepřechová a Durec, 2011, s. 375) Zůstatek na účtu představuje výši neuhrazených závazků z dodavatelských faktur k 31. 12. 2011.
- Přijaté zálohy 324: dle § 15 odst. 4 vyhlášky 504/2002 Sb. „Položka "B.III.3. Přijaté zálohy" obsahuje krátkodobé závazky z titulu přijatých záloh na dobu jednoho roku a kratší, od odběratelů na dodávky v obchodních závazkových vztazích.“ „Úctují se zde přijaté krátkodobé zálohy od odběratelů před splněním závazku vůči odběratelům.“ (Peštuka, 2008, s. 232)

V odborné literatuře pro Společenství je tento účet nazýván jako *Předpis jednotlivých záloh* (311/324) a používá se pro účtování o předpisu jednotlivých záloh a pro následné zúčtování přijatých záloh se skutečnými náklady (324/315 nebo 378). (Klaimová, 2004, s. 53)

- Zaměstnanci 331: „zúčtovávají se zde závazky z pracovně právních vztahů včetně sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění k zaměstnancům, popřípadě jiným fyzickým osobám.“ (Nepřechová a Durec, 2011, s. 375)

V praxi zde bývá často účtováno o odměně statutárních orgánů, dle doporučení odborné literatury je ale pro tento účetní případ vhodnější účet 379 Jiné závazky.

- Zúčtování s institucemi sociálního a zdravotního pojištění 336: zúčtování se zaměstnanci a zaměstnavateli k určitým institucím. Jedná se o závazky zaměstnanců, se souvztažným zápisem účtové tř. 3 (331 nebo 379/336), a zaměstnavatele (tzv. zákonné pojištění), se souvztažným zápisem na vrub účtové tř. 5 (524/336), vůči příslušným institucím. (Peštuka, 2008, s. 232-233; Petřílková, 2005, s. 96)
- Ostatní přímé daně 342: provádí se zde účtování o daních (závazek vůči finančnímu orgánu). Odvod zálohy daně ze superhrubé odměny statutárních orgánů finančnímu úřadu (331 či 379/342). Provádí plátce daně z daně sražené či vybrané od poplatníků.
- Nárok na dotace ze státního rozpočtu 346: účtuje se zde o dotacích ze státního rozpočtu např. tzv. dotace "Panel" určená na úroky z úvěru. Účtování: příjem dotace 221/346, ponížení pohledávky úvěr 346/315, převod dotace z BÚ na úvěrový (bez účtu 261- zkráceně) 951/221.

- Jiné závazky 379: „závazky za členy SVJ, souvztažně s příslušným účtem tř. 5“ (523/379). (Peštuka, 2008, s. 237)
Dle odborné literatury je tento účet vhodný pro účtování o hrubé odměně statutárních orgánů. (Klaieš, 2004, s. 51)
- Přechodné účty aktiv a pasiv 381 – 389: účty časového rozlišení a dohadných účtů.
- Vnitřní účtování 395: „opravná položka k zúčtovacím vztahům.“ (Peštuka, 2008, s. 239)

➤ **ČÚS 412 Náklady a výnosy**

U organizace typu SVJ by mělo být účtováno o skutečných nákladech a výnosech souvisejících se správou a udržováním domu, které jsou hrazeny ze společných krátkodobých a dlouhodobých záloh na správu domu z tzv. “Fondu oprav“. Nemělo by zde být v žádném případě účtováno o nákladech a výnosech (přeplatcích) souvisejících se zálohami na služby.

Obsahové vymezení:

- **náklady (MD): vynaložené na činnost dané účetní jednotky.**

- Opravy a udržování 511: je zde účtováno o nákladech externích služeb (výkony od jiných účetních jednotek) např. oprava společných prostor. (Peštuka, 2008, s. 246)
- Ostatní služby 518: účet lze použít pro účtování o správních a notářských poplatcích, poštovních službách, kopírování apod.
- Mzdové náklady 521 nebo 523: účtuje se zde o hrubé odměně statutárních orgánů (521/331 nebo 379).
- Zákonné sociální pojištění 524: účtuje se zde o zákonném pojištění (524/336).
- Jiné ostatní náklady 549: „účtují se zde ostatní položky neúčtované na předcházejících účtech, které se týkají provozní činnosti, dále náklady peněžního styku, tj. bankovní výlohy, pojistné, náklady spojené se získáním bankovních záruk a obdobné bankovní výlohy, jakož i depozitní poplatky s výjimkou případů, kdy se tyto položky stávají součástí pořizovací ceny majetku, odstupné za uvolnění bytů.“ (Nepřechová a Durec, 2011, s. 387)

Běžně zde účetní jednotky SVJ účtují např. o bankovních poplatcích, SIPO poplatcích, pojištění domu a bankovních kartách a drobných vydáních (tzv. Provozní náklady ostatní).

- **výnosy (DAL): získané činnost dané účetní jednotky**

- Úroky 644: účtují se zde přijaté úroky (úrokové výnosy) z bankovního účtu na základě bankovního výpisu (221/644).
- Jiné ostatní výnosy 649: dle § 27 odst. 4 písm. g vyhlášky č.504/2002 Sb. „položka "B.IV.18. Jiné ostatní výnosy" obsahuje zejména náhrady za manka a škody od fyzických i právnických osob, přebytky na majetku s výjimkou přebytků dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku a ostatní výnosy neuvedené v jiných položkách výnosů; dále výnosy z právně zaniklých závazků, s výjimkou splnění, započtení, dohody o nahrazení dosavadního závazku závazkem novým, splnutí, nebo narovnání.“

„U účetní jednotky Společenství je nejčastěji účet využíván k zúčtování skutečných nákladů se zálohami přijatými od jednotlivých vlastníků (324/649). Celkový výnos tohoto účtu je roven součtu všech nákladů, nemůže tedy po tomto proúčtování vzniknout žádný VH.“ (Klainová, 2004, s. 41)

➤ **ČÚS 413 Vlastní zdroje a dlouhodobé závazky**

Obsahové vymezení:

- **Vlastní zdroje:**

- Fondy 911: „tvorba a čerpání se řídí příslušnými právními předpisy, stanovami, zřizovací listinou apod. Jedná se o fondy tvořené ze zisku. Jsou zde obsaženy zdroje, které jsou účelově určeny. Účet nemůže vykazovat aktivní zůstatek. Prostředky fondu lze čerpat pouze do výše vytvořených fondů.“ (Petrliková, 2003, s. 173-174)

ÚJ si tedy ve stanovách může např. stanovit převod VH (účet 963 Účet Výsledku hospodaření konec účetního období k 31. 12. a k 1. 1. je výsledek hospodaření zaúčtován na účet 931 VH ve schvalovacím řízení) na tento účet a jeho využití na úhradu nákladů a majetku spojených se správou domu (931/911). Vše musí být v novém účetním období odsouhlaseno Shromážděním po schválení účetní závěrky. (Klainová, 2004, s. 51a 89)

- Účet výsledku hospodaření 963: na tento účet je převeden VH, který je vykázán ve VZZ na konci účetního období k 31.12.
- Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení 931: „vypořádání účetní jednotky podle ČÚS č. 402 Otevírání a uzavírání účetních knih a účetní závěrka.“ (Peštuka, 2008, s. 260)

K 1. 1. následujícího (nového) účetního období je na tomto účtu VH (961/931), který byl na konci minulého období na účtu 963. Dle stanov Společenství a schválení Shromážděním je s ním v tomto novém účetním období naloženo. Například může být ve stanovách stanoveno, že bude výsledek hospodaření z tohoto účtu převeden na účet 955 a prostředky z něj budou použity na úhradu nákladů a majetku spojených se správou domu. (Klainová, 2004, s. 51 a 90)

- Dlouhodobé závazky:

- Dlouhodobé bankovní úvěry a závazky 951: je zde účtováno o úvěrech a jejich stavěch, které byly ÚJ poskytnuty na dobu delší jak jeden rok. (Petrliková, 2003, s. 176)

Účetní jednotky SVJ často využívají dlouhodobé bankovní úvěry na revitalizaci stávajícího bytového fondu např. při zateplení domu, opravy výtahu, opravy střechy. Jedná se o finančně náročné akce, na které nejsou ve Fondu oprav dostatečné finanční prostředky.

- Přijaté dlouhodobé zálohy 955: účtuje se zde o dlouhodobých přijatých zálohách od odběratelů před splněním závazku vůči nim. (Peštuka, 2008, s. 261)

Společenství nazývají často tento účet tzv. "Fond oprav", kam je na konci účetního období tedy k 31. 12., převeden zůstatek nevyčerpané krátkodobé zálohy (324/955). Zůstatky z jednotlivých let se zde kumulují a následně se z něj hradí finančně náročnější akce, které jsou Shromážděním pro dané období schválené například digitalizace antény a na které je na tomto účtu dostatek peněžních prostředků. Jde o účet, který vlastníky nejvíce zajímá.

Obecně lze shrnout, že Společenství není zřízeno za účelem veřejně prospěšné činnosti, nýbrž za účelem zájmů uzavřené skupiny obyvatel daného domu (správa a údržba společných částí domu). SVJ většinou nevlastní žádný majetek a nemá žádné vlastní zdroje. Používá pouze zdroje cizí (peníze vlastníků bytových jednotek či úvěr v případě revitalizace). Její aktiva jsou kryty cizími zdroji. Organizace nemá povinnost tvořit výroční zprávu a nebývá ani auditována. Jedná se o specifickou formu neziskové organizace, proto také není ani možné některá ustanovení ČÚS dodržet (nerespektují zvláštnosti tohoto subjektu).

„Zisk ve VH je tvořen většinou pouze úroky z běžného účtu, které dle § 18 odst. 4 písm. c) z ZDP nejsou předmětem daně z příjmu SVJ. K 1. lednu následujícího účetního období jsou součástí Výsledku hospodaření ve schvalovacím řízení. O osudu VH ve schvalovacím řízení rozhoduje Shromáždění, většinou se tak děje při schvalování účetní závěrky. Nejvhodnější způsob je převedení do Fondu oprav (účet 955). Postup je zvolen v souladu s doporučením

uvedeným ve Sdělení MF čj. 281/55 462/2002 už v roce 2003. Sdělení je sice od roku 2008 pro účely účetnictví nepoužitelné, žádný novější metodický pokyn ale vydán nebyl. Řada doporučení zůstala použitelná i po roce 2008 jak pro účtování, tak pro zdaňování příjmů.“ (<http://klaie.x.webnode.cz/sprava-domu/uroky-z-bezneho-uctu-uctovani-zdanovani/>)

2.2 Legislativa zakládající SVJ a daňová problematika

2.2.1 Zákon č. 103/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů a obecná charakteristika ÚJ Společenství

Zákon o vlastnictví bytů upravuje:

- vznik a zánik spoluvlastnictví budovy a vlastnictví bytové jednotky,
- práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostor a jejich vzájemné vztahy,
- spoluvlastnictví společných částí budovy,
- práva a povinnosti jiných subjektů v souvislosti se vznikem a s převodem nebo přechodem spoluvlastnictví budovy podle odstavce 1.

„Zákon upravuje spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. Spoluvlastnictví budovy a vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru v ní podle tohoto zákona lze nabýt pouze v budovách, které mají alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory nebo alespoň jeden byt a jeden samostatný nebytový prostor.“ (§ 1 odst. 1 a 4 zákona 72/1994 Sb.)

„Vlastnictví jednotky podle tohoto zákona spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech vzniká např.:

- vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí,
- na základě dohody spoluvlastníků budovy o vypořádání,
- rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy,
- na základě dohody nebo rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů.“ (§ 5 zákona 103/2000 Sb.)

SVJ je založeno na základě zákona č. 103/2000 Sb., ve znění pozdějších zákonů, kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé související zákony, za účelem správy a údržby společných částí domu jednotlivých vlastníků bytových jednotek. Vzniká tedy přímo na základě novely zákona o vlastnictví bytů (vzniká automaticky, když dojde ke splnění stanovených podmínek, nejedná se tedy o dobrovolné rozhodnutí vlastníků). V případě, že nevznikne SVJ musí dojít mezi vlastníky minimálně k uzavření dohody, že vlastnictví jednotek bude změněno na podílové spoluvlastnictví budovy. Zaniká většinou dnem zániku domu nebo v případech stanovených tímto zákonem. (Klainová, 2004, s. 149)

„Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba (dále v textu i jako PO), která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat činnost související s provozováním technického zařízení v domě, které slouží i jiným subjektům. Se souhlasem vlastníka jednotky je Společenství oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu, a to k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu. Vlastníci jednotek ručí až do výše ceny jednotky za závazky vyplývající z této smlouvy. Společenství vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto vlastníků. Původní vlastník budovy, popřípadě vlastník jednotky, který převedl vlastnictví jednotky, je povinen o tom uvědomit ostatní vlastníky jednotek. Další osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce jiným způsobem než smlouvou, jsou povinny o tom uvědomit původního vlastníka budovy. Členství ve Společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotky jsou společnými členy Společenství.“ (§ 9 odst. 1-3 a 5 zákona 103/2000 Sb.)

Orgány SVJ:

- Shromáždění¹ vlastníků jednotek, jako nejvyšší orgán Společenství s nejvíce pravomocemi².
- Výbor Společenství je výkonný orgán tzv. statutární orgán, který zastupuje SVJ navenek. Skládá se z předsedy (jedná za Výbor), místopředsedy a člena výboru. Výbor musí mít minimálně 3 členy, funkční období jsou 2 roky. Tento řádně zvolený orgán následně rozhoduje o všech věcech spojených se správou a údržbou domu, které mu byli Shromážděním svěřeny nebo které mu ukládají právní předpisy ČR.
- Dalším orgánem je např. Kontrolní komise, která má na starosti kontrolovat a dohlížet na práci Výboru. Musí mít minimálně 3 členy, funkční období je většinou shodné s funkčním obdobím Výboru.

Předmět činnosti SVJ přesně definuje zákon o vlastnictví bytů. Jeden z hlavních důvodů vzniku této specifické organizace tkví v možnosti zastupování jednotlivých vlastníků jako celku ve smluvních vztazích s poskytovateli služeb potřebných k zajištění správy a údržby určitého domu. Druhý je zejména v hospodaření a získávání financí na svůj chod. Subjekt hospodaří s finančními prostředky, které jsou získány v podobě záloh hrazenými jednotlivými vlastníky bytů a slouží k úhradě nákladů spojených se správou jejich domu (na služby, na správu, na úvěr apod.) (§ 15 zákona 103/2000 Sb.; Klainová, 2004, s. 27)

Činnost, práva a povinnosti jak orgánů SVJ, tak jednotlivých vlastníků, Společenství blíže upřesňují ve svých stanovách. Mohou přitom využít vzorových stanov (nařízení vlády č. 151/2006 Sb., kterým se mění nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterými se vydávají vzorové stanovy SVJ), které lze upravit dle potřeb jednotlivých subjektů. (Pražák, 2006, s. 155)

¹ § 11 odst. 1 zákona č. 103/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, definuje - *Shromáždění* - všichni vlastníci bytových jednotek dané nemovitosti, kteří se scházejí min. 1x ročně na společné schůzi. Zákon dále upravuje podmínky hlasování a usnášení schopnosti Shromáždění v různých případech.

² Dle § 9 odst. 8 zákona č. 103/2000 Sb. se první schůze musí konat nejdéle do 60 dnů po vzniku Společenství a svolává ji původní vlastník (např. zástupce za obec, pokud šlo o obecní byty). Jsou zde schváleny stanovy SVJ a voleny jeho orgány. O průběhu této schůze musí být pořízen notářský zápis, jehož nedílnou součástí jsou i schválené stanovy.

Stanovy SVJ - obsah:

- název a sídlo SVJ (označení domu, ve kterém Společenství vzniklo a musí obsahovat slovo Společenství);
- předmět činnosti (tím je pro daný subjekt správa domu);
- orgány SVJ, včetně jejich práv a povinností a způsobu schvalování;
- práva a povinnosti ostatních členů Společenství;
- způsoby úhrady společných nákladů na správu a údržbu domu (včetně služeb a jejich vypořádání);
- způsob nakládání s majetkem SVJ. (Pražák, 2006, s. 157-159)

Jedná se o účetní jednotku zapsanou a vedenou v Obchodním rejstříku. Tato povinnost jí plyne na základě § 10 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, kde je dále uvedeno, že tuto povinnost zajistí Výbor, a to do 30 dnů ode dne svého zvolení, kdy musí podat návrh na zápis do Obchodního rejstříku. Součástí návrhu zápisu je dále notářsky ověřený zápis o průběhu ustanovující schůze, schválené stanovy SVJ a ověřené kopie listin o nabytí vlastnického práva k jednotkám. Tato povinnost plyne Výboru vždy při každé změně Výboru či jeho členů.

2.2.2 Daňová problematika

2.2.2.1 Daň z příjmů právnických osob - zákon č. 586/1992 Sb., vybraná ustanovení rok 2011

- § 18 odst. 4 písm. c) stanoví, že úroky z běžného účtu nejsou předmětem daně z příjmu právnických osob, pokud jde o subjekt neziskového charakteru tedy poplatníka, který není založen za účelem podnikání tzv. nepodnikatelé (ZDP PO).
- § 18 odst. 6 ukládá daňovým poplatníkům povinnost odděleně sledovat dle jednotlivých druhů činností výnosy (příjmy) a s nimi související náklady (výdaje) z hlediska daňového z důvodu následného stanovení základu daně. (Petrlíková, 2003, s. 15)
Obecně lze konstatovat, že úroky z banky jsou výnosy, které u nepodnikatelských sub-

jektů nepodléhají dani z příjmu, navíc výše příjmů z nich je nižší než výše výdajů na jejich získání, tedy náklady v podobě bankovních poplatků.

- § 20 odst. 7 stanovuje, že „poplatníci, kteří nejsou založeni nebo zřízeni za účelem podnikání, mohou zjištěný základ daně snížit až o 30%, maximálně však do výše 1 000 000 Kč, použijí-li prostředky získané takto dosaženou úsporou daňové povinnosti ke krytí nákladů (výdajů) souvisejících s činností, z nichž získané příjmy nejsou předmětem daně. *U Společenství vlastníků jednotek pouze tehdy, použijí-li takto získané prostředky v následujícím zdaňovacím období ke krytí nákladů (výdajů) spojených se správou domu.* V případě, že 30% snížení činí méně než 300 000 Kč, lze odečíst částku ve výši 300 000 Kč, maximálně však do výše základu daně.“ (§ 20 odst. 7 ZDP PO)
- § 38m odst. 7 písm. a) stanovuje, že poplatníci, kteří nejsou založeni nebo zřízeni za účelem podnikání, nemají povinnost podávat daňové přiznání „pokud nemají příjmy, které jsou předmětem daně, nebo mají pouze příjmy od daně osvobozené (§19) a příjmy, z nichž je daň vybírána srážkou podle zvláštní sazby daně (§36 odst. 2).“ (§ 38m odst. 7 ZDP PO)
- § 38m odst. 8 stanovuje, že poplatníci, kteří nejsou založeni nebo zřízeni za účelem podnikání a „kterým nevznikla ve zdaňovacím období daňová povinnost nebo splňují některou další podmínku uvedenou v odst. 7 písm. a), se nevztahuje povinnost sdělit tuto skutečnost správci daně podle daňového řádu.“ (§ 38m odst. 8 ZDP PO)

2.2.2.2 Daňový řád - zákon č. 280/2009 Sb., vybrané ustanovení rok 2011

- Dle § 136 odst. 5 „nevzniká-li daňovému subjektu ve zdaňovacím období daňová povinnost k dani, ke které je registrován, sdělí tuto skutečnost správci daně ve lhůtě pro podání daňového přiznání.“ (§ 136 odst. 5 zákona č. 280/2009 Sb.)

Z výše uvedeného vyplývá:

- že pokud má SVJ zisk získaný pouze z úroků z běžného účtu, nepodává daňové přiznání finančnímu úřadu. Jedná se o příjem, který není předmětem daně dle § 18 odst. 4 písm. c) zákona o dani z příjmu PO a současně platí ustanovení § 38m odst. 7 písm. a) téhož zákona.
- že v případě, že by navíc měl tento subjekt i úroky např. z termínovaného či spořicího účtu, tyto příjmy by byly předmětem daně. Nezisková organizace by podávala daňové přiznání, ale uplatnila by snížení základu daně dle § 20 odst. 7 zákona o dani z příjmu PO jako právnická osoba, která není zřízena či založena za účelem podnikání, a to až do výše základu daně, protože takto získané úroky se běžně u tohoto typu organizace pohybují ve výši maximálně několika tisíců korun. Výše odvodu daně finančnímu úřadu by tak byla nulová.

II. PRAKTICKÁ ČÁST

3 CHARAKTERISTIKA ÚČETNÍ JEDNOTKY SVJ STŘEDOVÁ 4594, ZLÍN

Jedná se o nestátní neziskovou organizaci, která vznikla přímo ze zákona č. 103/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů.

3.1 Společenství č.p. 4594, Středová ve Zlíně

Účetní jednotka Společenství vlastníků jednotek domu, jejíž plný název je *Společenství č.p. 4594, Středová ve Zlíně*, se sídlem Středová č.p. 4594, PSČ 760 05, IČO: 26906694 vznikla na ustavující schůzi vlastníku bytových jednotek dne 4. 3. 2003. Následně byl podán návrh na zápis do Obchodního rejstříku vedeného u rejstříkového soudu v Brně předsedou Výboru a dne 16. 10. 2003 byla PO zapsána. Součástí návrhu na zápis byly schválené Stanovy a notářský zápis o průběhu ustavující schůze a ověřené kopie listin o nabytí vlastnického práva k jednotkám.

Společenství č.p. 4594, Středová ve Zlíně:

- je právnickou osobou;
- předmět její činnosti je správa domu;
- specifika zvolené formy účetní jednotky je Společenství za účelem správy a údržby domu;
- právní forma je Společenství vlastníků jednotek.

3.1.1 Orgány charakterizovaného SVJ

- Nejvyšším orgánem SVJ je *Shromáždění*.
- Statutárním orgánem (výkonným orgánem) je *Výbor Společenství* s funkčním obdobím 5 let se třemi členy ve složení:
 - předseda výboru,
 - místopředseda výboru,
 - člen výboru.

- Dalším orgánem je *Kontrolní komise* (dále v textu i jako Komise), která má shodné funkční období s Výborem a má 3 členy, kteří dohlíží na činnost Výboru a účastní se všech schůzí Výboru, které se pořádají 4 x ročně, dále má rozhodovací pravomoc navýšit finanční prostředky, se kterými může dle odsouhlasení Shromáždění ze dne 24.2.2011 Výbor samostatně hospodařit v případě finančně náročnějších a neplánovaných akcí. Důvodem je potřeba rychlého jednání v případě naléhavě vzniklé situace, která nesnese odkladu. Svolání společné schůze všech vlastníků bytových jednotek bývá často časově náročné, zejména z důvodu povinnosti informovat všechny členy SVJ o datu jejího konání (min. 15 dní předem dle Stanov SVJ Čl.III bod 5.) a zveřejněním obsahu schůze tzv. Pozvánka a její náležitosti (dle Stanov SVJ Čl.III bod 5.). Svolání Výboru a Komise je rychlejší a snadnější, protože nevyžaduje žádné termíny a administrativu. Kontrolní komise dále dohlíží na účetnictví Společenství vedené Správcem, hospodaření Výboru a řeší stížnosti vznesené jednotlivými členy Společenství. Ve stávajících Stanovách charakterizovaného SVJ není upraveno působení tohoto orgánu, proto byla jeho činnost upravena zápisem ze společné schůze v den zvolení tohoto orgánu.

3.1.2 Stanovy Společenství vlastníků jednotek

V této části práce je provedeno srovnání mezi tímto dokumentem u Společenství č.p. 4594, Středová ve Zlíně a vzorovými stanovami dle nařízení vlády č. 151/2006 Sb.

Nesoulad mezi dokumenty:

- chybí způsob rozdělení či vypořádání vzniklého zisku z hospodaření, které by mělo být provedeno současně při schvalování účetní závěrky,
- chybí ustanovení o převedení zůstatku krátkodobé přijaté zálohy (účet 324) k 31. 12. do přijaté dlouhodobé zálohy (účet 955, tzv. FO),
- přímo v dokumentu není upravena působnost orgánu Kontrolní komise.

Ostatní ustanovení:

- práva a povinnost i způsob schvalování (Shromáždění a Výboru),
- práva a povinnosti ostatních členů Společenství,
- způsoby úhrady společných nákladů na správu a údržbu domu (včetně služeb a jejich vypořádání),

- nakládání s majetkem, jsou vykonávány v souladu s platnou legislativou ČR. (Stanovy Společenství vlastníků jednotek v domě č.p. 4594, Středová, Zlín, 2003; Nařízení vlády č. 151/2006 Sb.).

3.2 Smluvní vztahy týkající se účetních výkazů

3.2.1.1 Mandátní smlouva se Správcem domu

Z mandátní smlouvy vyplývá, že Správce se zavazuje:

- „vést podvojný účetnictví v souladu s platnými právními předpisy s platností od 1.1.2004, a to v plném rozsahu;
- provádět roční účetní závěrku;
- provádět roční daňové přiznání k dani z příjmu;
- vést přehlednou evidenci a doklady o příjmech a výdajích spojených se správou domu odděleně (služby, správu);
- na požádání umožnit nahlédnout do účetních knih a dokladů všem členům Společenství;
- nejméně 1 x ročně, v termínu dle platné legislativy, předložit vyúčtování záloh a nákladů na opravy a služby spojené s bydlením, zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu společných částí domu, jakož i dalších významných skutečnostech, které se týkají společných částí domu;
- 1 x ročně předložit náklady na správu domu ke konci prvního kalendářního čtvrtletí následujícího roku.“ (Mandátní smlouva, 2003)

Ve stávající mandátní smlouvě chybí dodatek, že v případě porušení právních předpisů týkajících se vedení účetnictví uhradí Správce Společenství sankce vyměřené mu kontrolním orgánem.

3.2.1.2 Smlouva o úvěru

V letech 2008 a 2009 proběhla ve sledovaném SVJ rekonstrukce. Na společné schůzi všech členů Společenství bylo ujednáno, že úhrada jednotlivých členů za rekonstrukci, konkrétně zateplování domu, může být provedena buď hotově, nebo pomocí úvěru. Současně bylo roz-

hodnuto, že z tohoto důvodu bude úvěr veden v účetnictví samostatně, tedy mimo tzv. Fond oprav (zálohy na správu společných částí domu). Taktéž veškeré náklady spojené s tímto úvěrem se budou týkat pouze těch členů, kteří se rozhodli financovat rekonstrukci úvěrem. Dne 3.12.2008 byla sepsána s bankou *Smlouva o úvěru* na dobu splácení v délce 20 let. (Smlouva o úvěru, 2008)

3.2.1.3 Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s. - dotace "Programu PANEL"

S Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou, která zastupuje Státní fond rozvoje bydlení, byla dne 26. 6. 2009 sepsána *Smlouva o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy a modernizace panelových domů*. Jedná se o veřejnou podporu ve formě dotace, která bude vyplácena na úhradu úroků uvedeného úvěru (část 3.2.1.2) do 23. 12. 2023. (Smlouva o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy a modernizace panelových domů, 2009)

4 ROZBOR VYHOTOVENÝCH VÝKAZŮ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPRÁVCEM ROK 2011 A VLASTNÍ ZHODNOCENÍ

Na základě provedeného rozboru vyhotovených a předložených účetních výkazů Rozvahy, Výkazu zisku a ztráty a Přílohy k 31. 3. 2012 bylo zjištěno, že ÚJ:

- účetnictví vede od svého vzniku, a to v plném rozsahu;
- účetnictví vede jako celek, v peněžních jednotkách české měny a v českém jazyce;
- ÚJ vedením svého účetnictví pověřila jinou právnickou osobu (Správce - firma pověřená vedením účetnictví sledované účetní jednotky);
- účetní případy zaznamenává v účetních knihách na základě průkazných účetních záznamů;
- provádí inventarizaci majetku a závazků;
- sestavuje řádnou účetní závěrku (vždy k 31.12.);
- neúčtuje podrozvahově;
- má sestaven účtový rozvrh viz příloha č. PII Účtový rozvrh vyhotovený Správcem;
- zveřejňuje výkazy ÚZ prostřednictvím Obchodního rejstříku v tzv. Rejstříku Společenství vlastníků jednotek;
- závazky, pohledávky a finanční prostředky oceňuje v okamžiku uskutečnění účetního případu, a to jmenovitou hodnotou;
- řádně archivuje a uchovává účetní záznamy;
- rozvahovým dnem je 31.12.;
- okamžikem sestavení účetní závěrky je 31.12 u Rozvahy a VZZ a 15.3.2012 u Přílohy;
- SVJ ve svém účetnictví dodržuje bilanční princip a bilanční kontinuitu;
- dodržuje uspořádání a označování položek Rozvahy a VZZ dle SÚO;
- SVJ nemá výroční zprávu a není auditována, jelikož nemá povinnost tyto zprávy vytvářet;
- nevede Výkaz Cash-flow a Výkaz o změnách ve vlastním kapitálu, protože nemá povinnost tyto zprávy sestavovat;

- hospodářský výsledek ve VZZ souhlasí s Rozvahou, stranou pasiv, položkou Účet výsledku hospodaření;
- nevlastní žádný dlouhodobý majetek;
- nemá žádné vlastní zdroje (vlastní kapitál);
- používá pouze zdroje cizí (peníze vlastníků na úhradu předepsaných záloh a poskytnutý dlouhodobý bankovní úvěr);
- má veškerá aktiva kryta cizími zdroji.

Jak vyplývá z vyhotovených účetních výkazů „SVJ v průběhu roku 2011 nenakupovala žádný dlouhodobý hmotný ani nehmotný majetek, žádné cenné papíry, nenakupovala ani netvořila žádné zásoby ve vlastní režii. Na základě vymezení vlastnických vztahů k majetku, který SVJ domu spravuje, nemůže být u právnické osoby SVJ majetek odepisován. Z tohoto důvodu SVJ ani o odpisech majetku neúčtuje.“ (Příloha k účetní závěrce za rok 2011 viz příloha č. PV Účetní výkazy vyhotovené Správcem – Příloha)

Účetní jednotka SVJ používá účtování na syntetických a analytických účtech.

Vyhotovené výkazy ÚZ Správcem sledovaného Společenství jsou vloženy v přílohách č. PIII Účetní výkazy vyhotovené Správcem - Rozvaha, č. PIV Účetní výkazy vyhotovené Správcem - Výkaz zisku a ztráty a č. PV Účetní výkazy vyhotovené Správcem - Příloha.

4.1 Rozvaha

4.1.1 Rozbor jednotlivých položek

V položce **Aktiva celkem 1 743 731** jsou vedeny účty:

- **Krátkodobý majetek celkem 1 743 731** - Pohledávky celkem (Odběratelé, Ostatní pohledávky, Jiné pohledávky) a Krátkodobý finanční majetek celkem (Pokladna a Účty v bankách).

Pohledávky celkem: 5 069 776

- Odběratelé BII.1 (311) 55 617,- Kč - účet je používán pro účtování pohledávek SVJ za vlastníky (účtování o rozdílu mezi předpisem zálohy a neuhrazenými zálohami vlast-

níků bytových jednotek v termínu). Zůstatek na tomto účtu byl z důvodu, že nebyly všechny platby vlastníků připsány na BÚ do 31. 12. 2011.

- Ostatní pohledávky BII.5. (315) 4 030 341,- Kč - účet je používán pro účtování pohledávek SVJ za vlastníky, kteří splácejí dlouhodobý bankovní úvěr poskytnutý na celkovou revitalizaci domu. Účet je roven účtu Dlouhodobé bankovní úvěry (pasiva účet 951). Jsou zde správně vedeny pohledávky SVJ za vlastníky z nesplaceného úvěru včetně nákladů na něj a úroků z něj. Účet se týká pouze těch vlastníků, kteří hradili revitalizaci pomocí tohoto úvěru.
- Jiné pohledávky BII.17.(378) 983 818,- Kč - účet ÚJ používá pro účtování všech nákladů domu (*na služby* - teplo, voda, výtah atd., *na správu* tzv. Fond oprav - opravy, údržby, revize, pojištění, bankovní poplatky, SIPO poplatky, drobné vydání apod., *na odměnu správci a náklady na úvěru*) během roku. Na něm 1 x ročně dochází k vyúčtování mezi předepsanými zálohami a skutečnou spotřebou nákladů. Navíc na straně DAL je účtováno o úrocích z BÚ, které jsou tímto průběžně během roku umořovány.

Na základě doporučení odborné literatury by tento účet neměl být používán pro účtování nákladů na správu domu. Používána by měla být v tomto třída 5 SÚO, rozdělená do syntetických a analytických účtů. O úrocích z běžného účtu by měla účetní jednotka účtovat ve výnosech (účet 644). Aby se účetní jednotka nedostala do rozporu s vyhláškou č. 504/2001 Sb., je pro správný postup účtování o nákladech a výnosech souvisejících se správou domu vhodné využití VZZ, tzv. výsledkové účtování nákladů a výnosů, nikoliv rozvahové, které je Správcem dle výkazů ÚZ používáno.

Náklady na služby, na odměnu správci a na splátky a náklady úvěru (vedení + úrok) by mohly být účtovány např. na účtu Ostatní pohledávky BII.5. (315), kde by byly dále analyticky rozděleny.

Více o vhodnosti používání tohoto účtu je dle doporučení odborné literatury uvedeno v části 2.1.3 ČÚS č. 411.

Krátkodobý finanční majetek celkem: - 3 326 045,- Kč

- Pokladna BIII.1.(211) 4 518,- Kč - peníze v hotovosti na běžná drobná vydání, které jsou u sledovaného Společenství ve správě místopředsedy výboru.

- Účty v bankách BIII.3.(221) **-3 330 563,-Kč** - *běžný účet ve výši 699 778,- Kč*, dle výpisu z BÚ k 31. 12. 2011, který se skládá z úhrad záloh vlastníků na náklady domu během roku a kladného zůstatku Fondu oprav³ (zůstatky běžného roku a let minulých) a *úvěrový účet ve výši 4 030 341,- Kč* (úctován na straně DAL), zřízen Správcem pomocí analytického účtu, a který Společenství prostřednictvím úhrad vlastníků splácí.

Účty v bankách celkem vykazují zápornou hodnotu z důvodů Správcem analyticky vytvořeného účtu o dlouhodobém bankovním úvěru účtovaném na pasivní straně tohoto účtu. Účet by neměl vykazovat zápornou hodnotu. Situace s pasivním zůstatkem dle vyhlášky č. 504/2002 Sb. by nastala pouze v případě tzv. Kontokorentu (Krátkodobého bankovního úvěru, účet 231). O tom by bylo ovšem současně účtováno také na straně pasiv v položce B. III. 18. Krátkodobé bankovní úvěry.⁴ Tak tomu ovšem není a položka B. III. 18. vykazuje nulovou hodnotu. SVJ nemá Kontokorent, ale má dlouhodobý bankovní úvěr, o kterém by nemělo být v aktivech na tomto účtu vůbec účtováno.

V položce **Pasiva celkem 1 743 731** jsou vedeny účty:

- ***Cizí zdroje celkem 1 743 731*** - Dlouhodobé závazky celkem (Dlouhodobé bankovní úvěry, Přijaté dlouhodobé zálohy) a Krátkodobé závazky celkem (Dodavatelé, Přijaté zálohy, Zaměstnanci, Závazky k institucím sociálního zabezpečení a veřejného zdraví, Ostatní přímě daně).

Dlouhodobé závazky celkem: 4 096 341,- Kč

- Dlouhodobé bankovní úvěry B.II.1.(951) 4 030 341,- Kč - na účtu je účtováno o dlouhodobém bankovním úvěru, který byl SVJ poskytnut na úhradu celkové revitalizace, která proběhla v letech 2008 a 2009. Účet je roven účtu Ostatní pohledávky (aktiva účet 315).

³ Fond oprav - z něj jsou hrazeny běžné opravy a údržby domu, odměny statutářů, nákup společných zařízení pro všechny vlastníky domu (přík. Satelitní anténa), pojištění domu, bankovní a SIPO poplatky apod. Skládá se z krátkodobě (324) a dlouhodobě (955) přijatých záloh na správu společných částí domu.

⁴ Vyhláška č. 504/2002 Sb. § 16 odst.3 cituje „Položka "B.III.3. Účty v bankách" obsahuje disponibilní peněžní prostředky na účtech v bankách. Pokud banka umožňuje, aby byl ke konci rozvahového dne vykázán pasivní zůstatek u běžného účtu, pak se tento zůstatek uvádí v položce pasiv "B.III.18. Krátkodobé bankovní úvěry".“

- Přijaté dlouhodobé zálohy B.II.4.(955) 66 000,- Kč - účet je používán pro účtování záloh na krizové situace v domě. SVJ se dle mandátní smlouvy zavázalo zachovávat na BÚ zálohu na případné krytí nepředvídatelných situací ve výši 66.000,-Kč. Tato částka byla vytvořena při vzniku Společenství z důvodu nutnosti vytvoření finančních prostředků do Fondu oprav na krytí naléhavých situací. V době vzniku SVJ nebyly ve Fondu oprav žádné peněžní prostředky, jednalo se tedy o jednorázovou finanční zálohu do FO od vlastníků.

Dle doporučení odborné literatury by zde mělo SVJ přeúčtovat průběžně za jednotlivé roky zůstatky z krátkodobě přijatých záloh na správu (324/955). Zůstatky se zde kumulují a tvoří tak peněžní rezervu na finančně nákladnější akce v budoucnu (oprava střech, výtahu či antény apod.). Zůstatek tohoto účtu vlastníky při schvalování hospodaření předešlého období většinou nejvíce zajímá.

Krátkodobé závazky celkem: - 2 352 610,- Kč

- Dodavatelé B.III.1.(321) 120 522,- Kč - účet je používán pro účtování přijatých faktur dodavatelů poskytující domu během roku různé druhy služeb (teplo, voda, opravy, údržby, vedení účetnictví apod.). Zůstatek na účtu představuje výši neuhrazených závazků plynoucích z dodavatelských faktur.
- Přijaté zálohy B.III.3.(324) - 2 493 843,- Kč - účet je používán pro účtování účtů: *Předpisy záloh na služby* (měsíční předpisy záloh na služby od jednotlivých vlastníků), *Předpis záloh na opravy* (měsíční zálohy do Fondu oprav během roku), *Zálohy na opravy - zůstatky minulých let* (Fond oprav let minulých). Proti tomu na straně MD *Předpisy záloh - splátky úvěru* (ve výši nesplaceného úvěru poníženého o dotaci a pravidelné měsíční splátky vlastníků).

Účet vykazuje záporné hodnoty z důvodu účtování o úvěru na straně MD. Účet by neměl být v záporných hodnotách, nemělo by zde ani být účtováno o stavech FO z let minulých, účet slouží dle platné legislativy pro krátkodobé závazky (tedy závazek do jednoho roku).

V odborné literatuře pro Společenství je tento účet uveden jako *Předpis jednotlivých záloh* (311/324) a je používán pro účtování o předpise jednotlivých záloh a pro následné zúčtování přijatých záloh se skutečnými náklady (324/služby, odměna správci, splátka úvěru 315 či 378, správa tř. 6).

- Zaměstnanci B.III.5.(331) 15 010,- Kč - účet je používán pro účtování odměn statutárním orgánům, které jsou vypláceny 1x ročně (závazek vůči statutářům).

Dle doporučení odborné literatury je pro tento účetní případ vhodný i účet 379 Jiné závazky (Závazky ke členům orgánu SVJ, část 2.3.1 ČÚS č. 411).

- Závazky k institucím sociálního zabezpečení a veřejného zdraví B.III.7.(336) 2 565,- Kč - účet je používán pro účtování odvodu zdravotního pojištění statutářů z jejich odměn (závazek vůči ZP).

Od roku 2008 je zde účtováno jak o odvodu zdravotního pojištění statutářů, tak o zdravotním pojištění placené SVJ tzv. zákonné pojištění.

- Ostatní přímé daně B.III.9.(342) 3 135,- Kč - účet je používán pro účtování odvodu daně statutářů z odměny za svou činnost v SVJ (závazek vůči finančnímu úřadu).

4.1.2 Zhodnocení vyhotoveného výkazu - Rozvaha

- Předložený výkaz Rozvaha neodpovídá předepsané formě dle § 5 vyhl. 504/2002 Sb., shoduje se s výkazem pro podnikatele vyhlášky č. 500/2002 Sb.

V aktivech jsou uvedeny sloupce Brutto, Korekce a Netto (Běžného účetní období) a sloupec Netto (Minulého období). Mají zde být pouze dva sloupce Stav k 1. 1. a Stav k poslednímu dni účetního období, obvykle k 31.12. Položky aktiv se uvádějí pouze v hodnotách Brutto a oprávky či opravné položky se uvádějí k daným aktivům v záporných hodnotách ve stejném sloupci.

V pasivech chybí na konci účetního období vykázaný výsledek hospodaření ve výši 2 072,- Kč (úroky z běžného účtu), který není vykázán z důvodu chybného účtování úroků z BÚ na účtu 378 (Jiné pohledávky) na straně DAL. K 1. 1. následujícího období by potom měl být tento VH přeúčtován na položku VH ve schvalovacím řízení (z něj následně převeden buď do Fondů tvořených ze zisku účet 911 nebo na účet 955 Dlouhodobě přijaté zálohy tzv. Fond optav, dle ustanovení ve Stanovách a odsouhlasení na společné schůzi Společenství při schvalování ÚZ), z něj by měl být následně použit na úhradu nákladů a majetku spojených se správou domu.

- Dle § 5 odst. 3 vyhlášky 504/2002 Sb. se v rozvaze neuvádějí ty položky za minulé a běžné účetní období, které jsou v nulové výši.

- Ve výkazu dále chybí doplněné údaje, které předepisuje zákon o účetnictví § 18 odst. 2 a které by měly být uvedeny na každém výkazu účetní závěrky: právní forma ÚJ, předmět podnikání, podpis statutárního orgánu ÚJ (všichni členové Výboru).

Vzor výkazu dle vyhlášky pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, je v příloze č. PVI Vzor účetních výkazů dle vyhlášky č. 504/2002 Sb. - Rozvaha

4.2 Výkaz zisku a ztráty

4.2.1 Rozbor jednotlivých položek

- *Náklady celkem 48 708,- Kč*

- zde je vedena pouze jedna položka ve výši 48 708,- Kč, a to na účtu Ostatní náklady celkem - Jiné ostatní náklady (549). O nákladu je účtováno v momentu, kdy je od Správce, který je pověřen mandátní smlouvou s SVJ vedením účetnictví a správou domu, zaúčtována faktura s danou částkou za tyto služby (549/321). Výše tohoto účtu je shodná s výší účtu Výnosy celkem.

V nákladech VZZ je účtováno pouze o odměně Správci, která je ovšem samostatnou zálohou. Správce není placen ze záloh na správu, ale ze samostatně účtované zálohy na odměnu správci (dle rozpisu v evidenčním listu vlastníka).

VZZ by měl být používán na náklady a výnosy související s činností dané ÚJ, v případě SVJ tedy pro účtování o činnostech, které se týkají správy společných částí domu, tak jak byly Shromážděním odsouhlaseny. U sledované účetní jednotky se jedná především o využití následujících účtů: 511 - opravy a udržování, např. oprava společné antény, 517 - povinné revize, např. požární ochrana, hromosvod apod., 518 služby - jako např. poštovné, notářské poplatky, kopírování, vedení mezd (vede samostatná firma), 523- odměny členům orgánu SVJ, 524 - zdravotní pojištění z odměn statutárních orgánů, včetně zákonného, 549 - bankovní a SIPO poplatky, pojištění domu, drobná vydání apod.

- *Výnosy celkem 48 708,- Kč*

- zde je účtována opět pouze jedna položka ve výši 48 708,- Kč, a to na účtu Ostatní výnosy celkem - Jiné ostatní výnosy (649). Vzniká předpisem zálohy na odměnu Správci (311/649). Výše tohoto účtu je shodná s výší účtu Náklady celkem.

VH je tak vykazován v nulové výši. Tento zůstatek výsledku hospodaření souhlasí i s položkou výkazu Rozvahy - Účtu výsledku hospodaření ve vyhotoveném výkazu Správcem.

Účet 649 není používán v souladu s vyhláškou 504/2002 Sb. Měl by být dle doporučení odborné literatury používán na zúčtování skutečných nákladů se zálohami přijatými od vlastníků (324/649). „Náklady na správu by měli být vždy přeúčtovány vlastníkům jednotek v plné výši prostřednictvím výnosových účtů. Skutečnost, že všechny náklady hradí vlastníci bytových jednotek, se promítne v účetnictví tak, že se náklady sečtou a prostřednictvím výnosového účtu 649 např. s názvem „Zúčtování SN na správu“ se celková částka odčerpá ze zůstatku zatím nevyčerpaných záloh z běžného období.“ (Klainová, 2004, s.41)

Ve výnosech dále není účtováno o úrocích z běžného účtu (účet 644 - Úroky B.IV.15.).

4.2.2 Zhodnocení vyhotoveného výkazu - VVZ

- Ve VZZ by nemělo být účtováno o zálohách souvisejících se službami a o zálohách, které se netýkají tzv. Fondu oprav. V případě sledovaného Společenství se jedná o zálohu na odměnu správci a dále o zálohu na splátky úvěru a s ním souvisejících nákladů a úroků, které se týkají jen některých vlastníků a jsou vedeny mimo FO.
- Zveřejněný Výkaz zisku a ztráty neodpovídá předepsané formě tohoto výkazu dle § 6 vyhlášky 504/2002 Sb., shoduje se s výkazem VZZ pro podnikatele vyhlášky č. 500/2002 Sb. Obsahuje běžné a minulé účetní období, místo rozdělení na hlavní a hospodářskou činnost. U tohoto typu účetních jednotek se informace o minulém účetním období v tomto výkazu neuvádějí.
- Ve výkazu dále není vykázán Výsledek hospodaření po zdanění (VH z hlavní činnosti běžného období) ve výši 2 072,- Kč (úroky z BÚ) z důvodu chybného účtování těchto úroků na účtu 378 (Jiné pohledávky) na straně DAL, místo ve výnosech na účtu 644 Úroky z BÚ.
- Dle § 6 odst. 3 vyhlášky 504/2002 Sb. se ve VZZ neuvádějí ty položky, které jsou v nulové výši.
- Ve výkazu dále chybí doplněné údaje, které předepisuje zákon o účetnictví § 18 odst. 2 a které by měly být uvedeny na každém výkazu účetní závěrky: právní forma ÚJ, předmět podnikán, podpis statutárního orgánu ÚJ (všichni členové Výboru).

- Z výše uvedeného vyplývá, že výkaz zisku a ztráty není používán v souladu s vyhl. 504/2002 Sb., čímž se účetní jednotka dostává do rozporu s tímto prováděcím právním předpisem.

Vzor výkazu dle vyhlášky pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, je v příloze č. PVII Vzor účetních výkazů dle vyhlášky č. 504/2002 Sb. – Výkaz zisku a ztráty.

4.3 Příloha

Sledovaná účetní jednotka vyhotovuje výkaz Příloha k účetní závěrce, který má doplňovat mimo jiné i informace o jejím hospodaření.

4.3.1 Informace ve vyhotoveném výkazu

- název - statutární orgány (pouze předsedu a místopředsedu),
- sídlo - vznik právní subjektivity
- IČO - místo registrace
- právní forma - místo a datum vyhotovení a kdo zpracoval za Správce
- informace o účetních metodách a obecných zásadách, informace jsou však nedostačující (viz příloha č. PV Účetní výkazy vyhotovené Správcem - Příloha).

4.3.2 Chybějící údaje ve výkazu

- předmět činnosti - použité účetní metody (nedostatečné)
- rozvahový den - odchylky od účetních metod a jejich vliv na majetek, závazky, finance a VH ÚJ
- okamžik sestavení ÚZ včetně zdůvodnění odchylky
- statutární orgány (chybí člen Výboru) - úschova účetních záznamů
- podpisový záznam statutárního orgánu
- účetní období - výše odměn statutářů
- způsob ocenění - informace o daňové povinnosti
- přehled splatných závazků - informace o bankovním úvěru
- VH (členění dle činností) - informace o dotacích
- vypořádání VH z předcházejícího období - informace o každé významné položce ÚZ
- neuhrazené pohledávky SVJ k 31. 12. - závazky a majetek neobsažené v rozvaze

- způsob zpracování účetních záznamů
- významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení ÚZ

Jak vyplývá z výše uvedeného, Správce, který výkaz vyhotovuje, nedodrží náležitosti stanovené legislativou, uspořádání a obsahové vymezení výkazu je dáno dle § 18 odst. 2. z. č. 563/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů a dle § 29 a § 30 vyhlášky č. 504/2002 Sb., a výkaz je tak vyhotoven se značnými nedostatky.

4.4 Celkové zhodnocení vyhotovených výkazů Správcem

- Výše uvedené výkazy účetní závěrky neodpovídají zákonu o účetnictví a prováděcímu právnímu předpisu. Lze tedy konstatovat, že účetnictví není správné a srozumitelné a že nepodává věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví, např. konečný stav účtu Účty v bankách (221) k 31. 12. 2011 neodpovídá bankovnímu výpisu k 31. 12. 2011, viz část 4.1.
- Způsobem jak SVJ účtuje o svých nákladech a výnosech porušuje zásadu zákazu kompenzace. Nelze používat účet Jiné pohledávky pro vzájemné proúčtování nákladů a výnosů, viz část 4.1.
- Účetní jednotka používá některé předepsané účty v Rozvaze a ve VZZ jinak, než jak stanovuje vyhláška 504/2002 Sb. Navíc o této změně, proč tak postupuje, jak ji ukládá zákon o účetnictví (viz část 4.3.), neinformuje v Příloze (včetně řádného zdůvodnění).

Správce tímto porušuje uvedené právní předpisy, za což Společenství hrozí možnost sankce ze strany kontrolního orgánu.

Doporučením je okamžitá náprava vedení účetnictví a dodatek k Mandátní smlouvě se Správcem obsahující závazek Správce hradit SVJ případné sankce vyměřené mu kontrolním orgánem z důvodu nesprávného vedení účetnictví.

5 DOPORUČENÝ POSTUP ÚČTOVÁNÍ V SOULADU S PLATNOU LEGISLATIVOU ČR

Z důvodu specifické formy účetní jednotky a nejednoznačně daného postupu účtování, kdy téměř každá obdobná ÚJ si způsob účtování účetních případů vykládá jinak, bude v této kapitole doporučen postup, který je v souladu s platnou legislativou. O nákladech a výnosech bude účtováno výsledkovým způsobem.

5.1 Vytvoření účtového rozvrhu

Účtový rozvrh je vytvořen z účtů, se kterými bude následně provedeno proúčtování jednotlivých účetních případů kontrolovaného Společenství ve vztahu k účetním výkazům.

Tab. 1. Účtový rozvrh (zdroj: Klainová, 2004, s. 24)

Účtový rozvrh			
Účet	Název	Typ	R - Z/Z
211-100	Pokladna	A	B.III.1.
221-100	Běžný účet	A	B.III.3.
261-100	Peníze na cestě	A(+,-)	B.III.8.
311-100	Pohledávka za vlastníky - předpis úhrad a záloh	A	B.II.1.
315-100	Pohledávka za vlastníky - služby	A	B.II.5.
315-101	Pohledávka za vlastníky - výtah	A	B.II.5.
315-102	Pohledávka za vlastníky - společná energie	A	B.II.5.
315-103	Pohledávka za vlastníky - anténa	A	B.II.5.
315-104	Pohledávka za vlastníky - ústřední topení	A	B.II.5.
315-105	Pohledávka za vlastníky - pitná voda	A	B.II.5.
315-200	Pohledávka za vlastníky - odměna správci	A	B.II.5.
315-500	Pohledávka za vlastníky - náklady úvěru	A	B.II.5.
315-900	Pohledávky za vlastníky - úvěr	A	B.II.5.
321-100	Dodavatelé	P	B.III.1.
324-100	Předpis záloh služby	P	B.III.3.
324-200	Předpis záloh odměna správci	P	B.III.3.
324-300	Předpis záloh na správu domu	P	B.III.3.
324-500	Předpis záloh splátka úvěru	P	B.III.4.
331-300	Zaměstnanci	P	B.III.5.
336-300	Zdravotní pojištění (ZP)	P	B.III.7.
342-300	Zálohy na daň	P	B.III.9.
346-500	Dotace ze SR	P	B.III.12.
378-100	Pohledávka za vlastníky - služby	A	B.II.17.

Účtový rozvrh			
Účet	Název	Typ	R - Z/Z
378-102	Pohledávka za vlastníky - společná energie	A	B.II.17.
378-103	Pohledávka za vlastníky - anténa	A	B.II.17.
378-104	Pohledávka za vlastníky - ústřední topení	A	B.II.17.
378-105	Pohledávka za vlastníky - pitná voda	A	B.II.17.
379-300	Závazky k členům statutárních orgánů	P	B.III.17.
501-300	Spotřeba materiálu	N	A.I.1.
511-100	Opravy a udržování	N	A.II.5.
517-300	Revize	N	A.II.8.
518-100	Ostatní služby - poštovné, notářské poplatky	N	A.II.8.
518-200	Ostatní služby - zpracování mezd	N	A.II.8.
518-300	Ostatní služby - předzahrádka	N	A.II.8.
518-500	Ostatní služby - drobná vydání	N	A.II.8.
521-300	Mzdové náklady	N	A.III.9.
523-300	Odměny orgánů SVJ	N	A.III.9.
524-300	ZP zákonné	N	A.III.10.
549-100	Poplatky bance	N	A.V.24.
549-200	Poplatky SIPO	N	A.V.24.
549-300	Pojištění domu, karty	N	A.V.24.
549-900	Poplatky z vyplácení přeplatků	N	A.V.24.
644-100	Úroky z BÚ	V	B.IV.15.
649-100	Jiné ostatní výnosy - Zúčtování nákladů na správu	V	B.IV.18.
931	Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	P	A.II.2
951-500	Dlouhodobý bankovní úvěr - náklady úvěru	P	B.11.1
951-900	Dlouhodobý bankovní úvěr	P	B.11.1
955-300	Přijaté dlouhodobé zálohy tzv. Fond oprav	P	B.II.4
963	Účet výsledku hospodaření	P	A.II.1

5.2 Účtování jednotlivých účetních případů

5.2.1 Účtování o zálohách na služby

Doklad	Účetní případ	MD	DAL
VÚD	Předpis záloh na služby	311-100	324-100
FAD	Došlá faktura za služby	378-1xx	321-100
VBÚ	Úhrada záloh vlastníky	221-100	311-100
VBÚ	Úhrada FAD za služby	321-100	221-100

VUD	Zúčtování skutečných nákladů	324-100	378-1xx
-----	------------------------------	---------	---------

První čtyři účetní případy se účtují průběžně během roku v okamžiku uskutečnění. Zúčtování skutečných nákladů za služby (324-100/315-1xx) se provádí při tzv. ročním vyúčtování, kdy se skutečné náklady za služby dle analytického členění (315-101 až 315-105) dělí dle spotřeby mezi jednotlivé vlastníky. Toto vyúčtování probíhá obvykle v měsíci březnu následujícího roku. Výsledkem je vznik doplatku či přeplatku daného vlastníka za období roku minulého. Celkový zůstatek v Rozvaze na účtu 315 k 31. 12. se tak skládá z Pohledávek vlastníků ve výši nesplaceného úvěru a Pohledávek vlastníků za služby.

V praxi mnoho účetních jednotek SVJ používá pro proúčtování nákladů na služby účet 378, který je obdobným způsobem analyticky rozdělen jako účet 315 (378-101 až 378-105). Roční vyúčtování za služby je pak provedeno proti tomuto účtu (324-100/378-1xx). V Rozvaze jsou účetní případy týkající se Pohledávek vlastníků z úvěru (315) a Pohledávky vlastníků za služby (378) vedeny samostatně na jednotlivých účtech. Pro větší přehlednost v Rozvaze byl použit v doporučeném postupu účtování právě tento účet.

5.2.2 Účtování o zálohách na odměnu správci

Doklad	Účetní případ	MD	DAL
VÚD	Předpis záloh na odměnu Správce	311-100	324-200
FAD	Došlá faktura od Správce	315-200	321-100
VBÚ	Úhrada záloh vlastníky	221-100	311-100
VBÚ	Úhrada FAD Správci	321-100	221-100
VUD	Zúčtování skutečných nákladů	324-200	315-200

Všechny výše uvedené účetní případy jsou účtovány v jednotlivých měsících v okamžiku jejich uskutečnění. K 31. 12. je tedy příslušná analytika s nulovým zůstatkem.

5.2.3 Účtování o výběru peněz z BÚ do pokladny

Doklad	Účetní případ	MD	DAL
VBÚ	Výběr peněz z bank. účtu	261-100	221-100
PPD	Příjem peněz do pokladny	211-100	261-100

5.2.4 Účtování o zálohách na splátky úvěru a nákladů s ním souvisejících

Doklad	Účetní případ	MD	DAL
VBÚ	Příjem úvěru na BÚ	221-100	951-900
FAD	Došlá faktura za rekonstrukci	315-900	321-100
VBÚ	Úhrada FAD za rekonstrukci	321-100	221-100

Účetní případy se týkají pořízení úvěru na revitalizaci daného domu a zaplacení dodavatelské firmy. Výsledkem je, že v Rozvaze na straně pasiv je veden cizí zdroj v podobě dlouhodobého bankovního úvěru (analytika 951-900) a v aktivech ve stejné výši vzniká pohledávka za vlastníky, kteří využili úvěr k úhradě revitalizace (analytika 315-900).

Doklad	Účetní případ	MD	DAL
VÚD	Předpis záloh splátka úvěru	311-100	324-500
VBÚ	Úhrada záloh vlastníky	221-100	311-100
VBÚ	Úhrada splátky úvěru	261-100	221-100
VUÚ	Příjem splátky úvěru	951-900	261-100
VUD	Zúčtování splátek úvěru	324-500	315-900

Výše uvedenými účetními případy (splátkami úvěru během roku) dochází k postupnému snižování celkové hodnoty dluhu dlouhodobého BÚ (účet 951), což se souvztažně musí v Rozvaze projevit i snižováním pohledávky za vlastníky - úvěr na účtu 315.

VUÚ	Zúčtování nákladů úvěru	315-500	951-500
VUÚ	Přeúčtování nákladů na dlouhodobý úvěr	951-500	951-900
VÚU	Přeúčtování nákladů úvěru vlastníkům	315-900	315-500

Během roku jsou bankou, která poskytla úvěr, průběžně na základě podmínek v uzavřené Úvěrové smlouvě účtovány náklady za vedení úvěru a řádný úrok z úvěru. Z důvodu, že se tento úvěr týká pouze některých vlastníků, je veden v účetnictví odděleně (mimo Fond oprav) na účtech 315-500 a 951-500. Jeho náklady nejsou tedy součástí nákladů na správu domu a nejsou proto vedeny v tř. 5. Na konci roku, k 31. 12., jsou tyto náklady přeúčtovány na účty 315-900 a 951-900, kde navyšují celkovou výši obou účtů.

5.2.5 Účtování o dotaci “Programu PANEL“ ze státního rozpočtu

Doklad	Účetní případ	MD	DAL
VBÚ	Příjem dotace na BÚ	221-100	346-500
VÚD	Zúčtování dotace vůči Pohledávce za vlastníky	346-100	315-900
VBÚ	Převod dotace na úhradu úroků z úvěru	261-100	221-100
VÚU	Převod dotace na úhradu úroků z úvěru	951-900	261-100

Poskytnutá dotace slouží pouze k úhradě části úroků z poskytnutého úvěru. Dotaci lze tak použít pouze na snižování dluhů vzniklých úrokem (dochází ke snížení účtů 315-900 a 951-900).

5.2.6 Účtování o zálohách na správu domu, včetně převodu na 955

Doklad	Účetní případ	MD	DAL
VÚD	Předpis záloh na správu domu	311-100	324-300
VBÚ	Úhrada záloh vlastníky	221-100	311-100
FAD	Nákup nákladů souvisejících se správou domu	5xx-xxx	321-100
VBÚ	Úhrada dodavatelské faktury	321-100	221-100
VPD	Nákup nákladů souvisejících se správou domu	5xx-xxx	211-100

Výše uvedené účetní případy se týkají účtování o nákladech na správu domu během roku v okamžiku jejich realizace.

VÚD	Zúčtování skutečných nákladů do výnosů	324-300	649-100
-----	--	---------	---------

Na konci účetního období, k 31. 12., dochází k proúčtování nákladů na správu domu prostřednictvím výnosové tř. 6, protože tyto náklady musí být vždy a v plné výši přeúčtovány všem vlastníkům domu. Celá tř. 5 se tak rovná účtu 649-100. Z těchto účetních případů a způsobů účtování tedy nevzniká žádný výsledek hospodaření.

VÚD	Převod zůstatku krátkodobé zálohy do FO	324-300	955-300
-----	---	---------	---------

Zůstatek na účtu 324-300 (Krátkodobá přijatá záloha na správu domu) se dle ustanovení ve Stanovách SVJ a po odsouhlasení Shromážděním na společné schůzi všech vlastníků převede na účet 955-300 (Dlouhodobá přijatá záloha) tzv. Fond oprav. Zde dochází ke kumulování krátkodobých přijatých záloh z let minulých, ty mohou být následně využívány na finančně náročnější a plánované akce v letech budoucích. U sledovaného SVJ byly využity např. v roce 2011 na digitalizaci společné antény.

5.2.7 Účtování o přijatých úrocích z běžného účtu, včetně převodu do FO

Doklad	Účetní případ	MD	DAL
VBÚ	Příjem úroků z BÚ	221-100	644-100
VÚD	Zaúčtování úroků z běž. účtu na Účet VH	644-100	963
VÚD	VH ve schvalovacím řízení (k 1. 1.)	961	931

O přijatých úrocích je účtováno průběžně během roku. Na konci roku k 31. 12. tímto vzniká ve Výkazu zisku a ztráty kladný výsledek hospodaření neboli zisk, který je v Rozvaze vykázán k tomuto datu v položce Účet výsledku hospodaření (963). Na začátku nového ÚO (k 1. 1.), kdy dochází k otevírání účetních knih, je následně převeden do položky VH ve schvalovacím řízení (931).

VÚD	Převod VH do FO	931	955-300
-----	-----------------	-----	---------

Po konání společné schůze všech vlastníků, kde Shromáždění odsouhlasí, jak bude s výsledkem hospodaření za minulý rok naloženo (na základě ustanovení ve Stanovách), může být tento VH převeden na účet 955-300 tzv. Fond oprav. V následujícím období je použit na úhradu nákladů a majetku na společnou správu domu.

Tento výsledek hospodaření by mohl být také převeden do Fondů tvořených ze zisku (účet 911). V účtování bylo by postupováno shodně s výše uvedeným, jen místo účtu 955 by byl použit účet 911. Tyto finanční prostředky fondu lze čerpat jen do jeho výše a opět musí být použity na úhradu nákladů a majetku spojených se správou domu.

5.2.8 Účtování o odměně statutárních orgánů

Doklad	Účetní případ	MD	DAL
VÚD	Předpis hrubá odměna statutárních orgánů	523-300	379-300
VÚD	Zdravotní poj. - statutárního org. (4,5%)	379-300	336-300
VÚD	Zdravotní poj. - zákonné (9%)	524-300	336-300
VÚD	Záloha na daň (15%) statutárního orgánu	379-300	342-300

Výše uvedené účetní případy se vztahují k zúčtování odměny statutárních orgánů SVJ k 31.12., které jsou vyplaceny až v lednu následujícího roku (níže uvedené účetní případy). Od roku 2008 má účetní jednotka SVJ povinnost hradit i zákonné ZP a navyšovat o jeho částku hrubou odměnu, čímž vzniká tzv. superhrubá odměna, ze které se dále vypočítává záloha na daň statutářů (15%), kterou hradí spolu s ZP (4,5%) ze své odměny. Do nákladů SVJ tak vstupuje hrubá odměna a zákonné ZP.

VBÚ	Výplata čisté odměny statutářů	379-300	221-100
VBÚ	Úhrada závazku - ZP (4,5% + 9%)	336-300	221-100
VBÚ	Úhrada zálohy na daň finančnímu org.	342-300	221-100

5.3 Účetní výkazy - vyhotovené dle doporučeného postupu účtování

Jedná se o vyhotovení účetních výkazů, jak by byly vykázány dle předešlého postupu účtování.

5.3.1 Rozvaha k 31. 12. 2011

Tab. 2. Rozvaha k 31. 12. 2011 (zdroj: Klainová, 2004, s. 93)

Rozvaha (bilance) v plném rozsahu k 31. 12. 2011 (v tisících Kč)				
Označení	AKTIVA	Stav k 1.1. 2011	Stav k poslednímu dni účetního období (k 31.12. 2011)	zdroje dat
B.	Krátkodobý majetek celkem	5 682 066,00	5 511 518,00	
B. II.	Pohledávky celkem	5 058 226,00	4 807 222,00	
1.	Odběratelé	36 273,00	55 617,00	311
5.	Ostatní pohledávky	4 279 085,00	4 030 341,00	315
17.	Jiné pohledávky	742 868,00	721 264,00	378
B.III.	Krátkodobý finanční majetek celkem	623 840,00	704 296,00	
1.	Pokladna	7 857,00	4 518,00	211
3.	Účty v bankách	615 983,00	699 778,00	221
	Aktiva celkem	5 682 066,00	5 511 518,00	
Označení	PASIVA	Stav k 1. 1. 2011	Stav k 31. 12. 2011	zdroje dat
A.	Vlastní zdroje celkem	2 420,00	2 072,00	
A.II.	Výsledek hospodaření celkem	2 420,00	2 072,00	
1.	Účet výsledku hospodaření	-	2 072,00	963
2.	Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	2 420,00	-	931
B.	Cizí zdroje celkem	5 679 646,00	5 509 446,00	
B.II.	Dlouhodobé závazky celkem	4 549 101,00	4 402 456,00	
1.	Dlouhodobé bankovní úvěry	4 279 085,00	4 030 341,00	951
4.	Přijaté dlouhodobé zálohy	270 016,00	372 115,00	955
B.III.	Krátkodobé závazky celkem	1 130 545,00	1 106 990,00	
1.	Dodavatelé	126 524,00	120 522,00	321
3.	Přijaté zálohy	977 861,00	965 758,00	324
5.	Zaměstnanci	18 945,00	-	331
7.	Závazky k institucím ZP a SZ	3 240,00	2 565,00	336
9.	Ostatní přímé daně	3 975,00	3 135,00	342
17.	Jiné závazky	-	15 010,00	379
	Pasiva celkem	5 682 066,00	5 511 518,00	

Žádná z položek rozvahy nevykazuje záporné hodnoty. V položce *Jiné pohledávky* (účet 378) jsou vedeny pouze pohledávky za vlastníky, které plynou z nákladů na služby. *Účty v bankách* (účet 221) jsou vykázány v kladných hodnotách, které odpovídají skutečnosti tedy stavu na Bankovním výpise k 31. 12. 2011. Položka *Přijaté dlouhodobé zálohy* (účet 955) znázorňuje disponibilní stav tzv. Fondu oprav, tedy finančních prostředků naspořených pro budoucí společné plánované akce na správu a údržbu domu. Výše zůstatku tohoto účtu zajímá vlastníky bytů nejvíce. Pro účtování odměn statutárních orgánů byl použit účet *Jiné závazky 379* (Závazky k orgánům SVJ).

Výše uvedený vyhotovený výkaz Rozvaha odpovídá předepsané formě dle § 5 vyhlášky č. 504/2002 Sb.

- Položky aktiv i pasiv jsou zde zobrazeny dle stavu k 1. 1. a k 31. 12. pouze ve dvou sloupcích dle konečných stavů jednotlivých syntetických účtů k danému datu (viz sloupec zdroje dat, který je přidán pouze z důvodu přehlednosti, není součástí výkazu).
- Položky aktiv jsou uváděny v brutto hodnotách.
- V pasivech je k 1. 1. vykázán VH ve schvalovacím řízení tedy VH minulého roku (rok 2010, ten je následně po splnění daných podmínek převeden na účet 955, tzv. Fond oprav).
- V položce Účet výsledku hospodaření je zde vykázán VH, který souhlasí s výsledkem hospodaření po zdanění uvedeném ve výkazu VZZ.
- Jsou zde uvedeny pouze obsazené položky výkazu (dle § 5 odst. 3 prováděcí vyhlášky pro neziskové organizace se neuvádějí položky v nulové výši).
- Aktiva ÚJ jsou kryta cizími zdroji a výsledkem hospodaření. SVJ vykazuje výsledek hospodaření, který je součástí položky Vlastní zdroje celkem.

Výkaz je nutno doplnit o informace:

- dle jaké vyhlášky je vyhotoven - dle vyhl. č. 504/2002 Sb.
- název ÚJ - Společenství č.p. 4594, Středová ve Zlíně
- sídlo ÚJ - Středová č.p. 4594, 760 05 Zlín
- IČO - 26906694
- Právní forma - Společenství vlastníků jednotek

- Předmět činnosti ÚJ - správa domu
- Okamžik sestavení - 31. 12. 2011
- Podpis statutárního orgánu - Výbor

5.3.2 Výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2011

Tab. 3. Výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2011 (zdroj: Klainová, 2004, s. 94)

Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu k 31.12. 2011 (v celých tisících Kč)				
Označení	Položka	Hlavní činnost	Hospodářská činnost	zdroje dat
A.	Náklady			
II.	Služby celkem	75 063,00		
5.	Opravy a udržování	74 195,00		511
8.	Ostatní služby	868,00		517,518
III.	Osobní náklady celkem	20 710,00		
9.	Mzdové náklady - odměny statutárních orgánů	19 000,00		523
10.	Zdravotní pojištění	1 710,00		524
V.	Ostatní náklady celkem	32 740,00		
24.	Jiné ostatní náklady	32 740,00		549
VIII.	Daň z příjmů celkem	0,00		591,595
	Náklady celkem	128 513,00		
B.	Výnosy			
IV.	Ostatní výnosy celkem	130 585,00		
15.	Úroky	2 072,00		644
18.	Jiné ostatní výnosy	128 513,00		649
	Výnosy celkem	130 585,00		
C.	VH před zdaněním	2 072,00		
34.	Daň z příjmů	0,00		591
D.	VH po zdanění	2 072,00		

Pro účtování nákladů a výnosů souvisejících se správou společných částí domu bylo použito vhodnější výsledkové účtování. Jsou zde účtovány jednotlivé účetní případy dle doporučeného postupu viz část 5.2.6 Účtování o zálohách na správu domu, včetně proúčtování celkových nákladů do výnosů (položka Jiné ostatní výnosy, účet 649) a část 5.2.7 Účtování o přijatých úrocích z běžného účtu. Dále náklady související s odměnami statutářům viz část 5.2.8. Účtování o odměně statutárních orgánů. Sloupec zdroje dat je přidán pouze z důvodu přehlednosti, není součástí tohoto výkazu.

Výše uvedený vyhotovený Výkaz zisku a ztráty odpovídá předepsané formě dle § 6 vyhlášky č. 504/2002 Sb.

- Vyhotovený výkaz vykazuje kladný VH, který je shodný s položkou Rozvahy Účet výsledku hospodaření.
- Jsou zde uvedeny konečné zůstatky syntetických účtů k rozvahovému dni za hlavní a hospodářskou činnost.
- Není zde vedeno minulé období ÚJ. Činnosti jsou rozděleny na hlavní a hospodářskou.
- Jsou zde uvedeny pouze obsazené položky výkazu (dle § 6 odst. 3 vyhlášky č.504/2002 Sb., se položky v nulové výši neuvádějí).

Výkaz je nutno doplnit o informace:

- dle jaké vyhlášky je vyhotoven - dle vyhl. č. 504/2002 Sb.
- název ÚJ - Společenství č.p. 4594, Středová ve Zlíně
- sídlo ÚJ - Středová č.p. 4594, 760 05 Zlín
- IČO - 26906694
- Právní forma - Společenství vlastníků jednotek
- Předmět činnosti ÚJ - správa domu
- Okamžik sestavení - 31. 12. 2011
- Podpis statutárního orgánu – Výbor

5.3.3 Příloha účetní závěrky za rok 2011

Příloha účetní závěrky roku 2011 viz tab. č. 4 je sestavena ve formě tabulky pro větší přehlednost a srozumitelnost předkládaných informací dle § 29 odst. 1 vyhlášky č. 504/2002 Sb. Jejím úkolem je doplnit a vysvětlit informace obsažené ve výkazech Rozvaha a Výkazu zisku a ztráty. Informuje také o významných událostech a položkách obsažených ve výkazech ÚZ či hospodaření účetní jednotky. Účetní jednotky Společenství často nemají tento výkaz vyhotoven dle platné legislativy ČR zejména z toho důvodu, že v něm neuvádí všechny informace stanovené právními předpisy. Neexistuje žádný závazný vzor předepsaný platnou normou. Právní předpisy pouze stanovují možnost vyhotovení ve formě tabulek či sestavení popisným

způsobem a informace, které by výkaz měl obsahovat. Níže vyhotovený výkaz je tak pouze jedním z možných způsobu sestavení.

Tab. 4. Příloha účetní závěrky roku 2011 (zdroj: Klainová, 2004, s. 95-96)

Příloha Účetní období: kalendářní rok 2011	Informace dle § 18 odst. 2 zákona o účetnictví a dle § 29 a 30 vyhlášky č. 504/2002 Sb.
Název účetní jednotky	Společenství č.p. 4594, Středová ve Zlíně
Sídlo účetní jednotky	Zlín, Středová č.p. 4594, PSČ 760 05
IČ	26906694
Právní forma	Společenství vlastníků jednotek - právnická osoba
Předmět činnosti	Správa domu
Vznik právní subjektivity	4. 3. 2003
Místo registrace	Rejstřík SVJ vedený Krajským soudem v Brně, oddíl S, vložka 3902
Statutární orgán: Výbor SVJ	Předseda: Javorek Jiří Místopředseda: Jindra Pavel Člen: Petříková Marie
Použité účetní metody	Postupy účtování dle platné legislativy ČR stanovené vnitřní směrnici.
Způsob zpracování účetních záznamů	Účetnictví vede na základě mandátní smlouvy se Správcem, dle vnitřních směrnic, a to v plném rozsahu.
Úschova účetních záznamů	V sídle Správce firmy dle mandátní smlouvy.
Způsob ocenění	V okamžiku uskutečnění účetního případu, a to jmenovitou hodnotou (pohledávky, závazky, finanční prostředky).
Aplikace obecných účetních zásad	ÚJ účtuje v soustavě podvojného účetnictví dle postupů stanovených platnou legislativou ČR.
Odchytky od účetních metod včetně zdůvodnění	Účet 378 pohledávky za vlastníky plynoucí z nákladů na služby používá ÚJ pro větší přehlednost na průčtování skutečných nákladů na tyto služby s předpisem jejich záloh.
Přehled splatných závazků k 31.12.	V Rozvaze uvedené závazky jsou splatné až po 1. 1. 2012.
Neuhrazené pohledávky k 31.12.	55 617,- Kč částka vznikla z důvodu, že nebyly všechny platby k uvedenému datu připsány na BÚ.
Závazky a majetek neobsažený v rozvaze	-
VH dle činností	Pouze z hlavní činnosti 2.072,- Kč (úroky z BÚ nejsou předmětem daně).

Příloha Účetní období: kalendářní rok 2011	Informace dle § 18 odst. 2 zákona o účetnictví a dle § 29 a 30 vyhlášky č. 504/2002 Sb.
Vypořádání VH z předcházejícího období	V plné výši převeden po 1. 1. 2012 do tzv. Fondu oprav (účet 955) dle stanov.
Odměny statutárních orgánů	V celkové výši 20.710,-Kč
Informace o daňové povinnosti	ÚJ nemá povinnost na základě §38m odst. 7 písm. a) ZDP podávat daňové přiznání (nemá žádné daňové příjmy).
Informace o bankovním úvěru	Za rok 2011 splaceno celkem 248.744,- Kč (včetně dotace).
Informace o dotaci na úhradu úroku z úvěru	Připsána ve výši 78.694,- Kč.
Informace o významné položce	Největším nákladem na správu domu v roce 2011 byla investice do digitalizace společné antény ve výši 74.195,- Kč hrazená z Fondu oprav.
Významné události mezi rozvahovým a okamžikem sestavení ÚZ	Všechna uvedená neuhrazené pohledávky k 31. 12. byly začátkem ledna 2012 připsány na BÚ.
Rozvahový den	31. 12. 2011
Okamžik sestavení ÚZ	15. 3. 2012
Podpisový záznam statutárního orgánu	Výbor

5.3.4 Celkové zhodnocení vyhotovených výkazů ÚZ dle doporučených postupů účtování

- Výše uvedené vyhotovené výkazy účetní závěrky (část 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3) odpovídají platné legislativě vztahující se k oblasti účetnictví u sledované účetní jednotky, tj. zákonu o účetnictví, vyhlášce č.504/2002 Sb. a ČÚS.
- Účetnictví podává věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví. Položky výkazů odpovídají konečným stavům syntetickým účtům SÚO dle doložených dokumentů jako např. bankovní výpis, výpis úvěrového účtu atd.
- Účetnictví je správné a srozumitelné. Z výkazů lze vyčíst skutečný stav finančních prostředků, stav FO, VH, výši nesplaceného úvěru a vynaložené náklady za sledované období na správu domu.
- O nákladech a výnosech u činností souvisejících se správou domu je účtováno výsledkově.
- Pokud je účet používán jinak, než jak stanovují platné předpisy, ÚJ o tom informuje v Příloze účetní závěrky.

ZÁVĚR

Diplomová práce se zabývá kontrolou vyhotovených a předložených účetních výkazů za rok 2011 neziskové organizace Společenství č.p. 4594, Středová ve Zlíně, tak jak byly k 31. 3. 2012 Statutárním orgánu Společenství předloženy.

Důvodem prováděného rozboru bylo zjištění, že z účetních výkazů předložených Správcem nelze zjistit data, která vlastníky domu nejvíce zajímají, zejména tedy skutečný stav peněžních prostředků, finanční zůstatek na Fondu oprav, skutečný stav Výsledku hospodaření, vynaložené náklady na opravu a správu domu. Je z nich možné pouze zjistit výši nesplaceného úvěru, stav v Pokladně, výši nezaplacených dodavatelských faktur a odměnu Výboru včetně jejich odvodů. Z provedené analýzy předložené Rozvahy, Výkazu zisku a ztráty a Přílohy dále vyplynulo, že uvedené výkazy účetní závěrky neodpovídají zákonu o účetnictví, vyhlášce č. 504/2002 Sb., která je prováděcím právním předpisem zákona o účetnictví pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, a Českým účetním standardům pro účetní jednotky, které účtují dle vyhlášky č. 504/2002 Sb. Výkazy vyhotovené v této formě nepodávají věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví, nejsou správné a srozumitelné.

V Rozvaze jsou na dvou účtech vykazovány záporné hodnoty, a to na účtech 221 - Účty v bankách a 324 - Přijaté zálohy. Navíc konečný stav účtu Účty v bankách neodpovídá skutečnosti uvedené na Bankovním výpisu k 31. 12. 2011. V obou případech je důvodem záporných hodnot účtování o dlouhodobém úvěru na opačných stranách těchto účtů.

U výkazů není dodržena forma vyhotovení předepsaná vyhláškou č. 504/2002 Sb., předložené výkazy odpovídají vyhlášce pro podnikatele č. 500/2002 Sb.

Ve výkazech není vykazován Výsledek hospodaření, který je tvořen úroky z Běžného účtu ve výši 2 072,-Kč z důvodu chybného účtování těchto úroků na účtu 378 - Jiné pohledávky na straně DAL, na místo ve výnosech na účtu 644 - Úroky z Běžného účtu.

V Rozvaze a Výkazu zisku a ztráty jsou uvedeny i položky v nulové výši, které by dle vyhlášky č. 504/2002 Sb. neměly být vykazovány.

Ve výkazech Rozvaha a Výkaz zisku a ztráty chybí údaje, které předepisuje zákon o účetnictví v § 18 odst. 2 a které by měly být součástí všech vyhotovených výkazů, jako jsou právní forma účetní jednotky, předmět podnikání, podpisy statutárního orgánu účetní jednotky, tedy všech členů Výboru.

Ve Výkazu zisku a ztráty by nemělo být účtováno o zálohách souvisejících se službami a o zálohách, které se netýkají tzv. Fondu oprav. V případě sledovaného Společenství se jedná o zálohu na odměnu Správci, která je také jedinou položkou tohoto výkazu.

V Příloze dále chybí řada údajů dle § 29 a § 30 výše uvedené vyhlášky, jako jsou např. předmět činnosti, rozvahový den, okamžik sestavení rozvahy, statutární orgán, účetní období, vypořádání Výsledku hospodaření, informace o bankovním úvěru a dotaci, odchylky od účetních metod a jejich vliv na majetek, závazky, finance a Výsledek hospodaření účetní jednotky včetně zdůvodnění odchylky.

Způsobem jakým účetní jednotka účtuje o svých nákladech a výnosech porušuje zásadu kompenzace, protože účet 378 Jiné pohledávky a závazky nelze používat pro vzájemné proúčtování nákladů a výnosů.

Účetní jednotka používá některé předepsané účty v Rozvaze a ve Výkazu zisku a ztráty jinak, než jak stanovuje vyhláška č. 504/2002 Sb. a o této skutečnosti neinformuje v Příloze včetně řádného zdůvodnění, jak jí ukládá zákon o účetnictví, např. účty 378 - Jiné pohledávky a závazky, 324 - Přijaté zálohy a 955 - Přijaté dlouhodobé zálohy.

Způsobem, jakým je účetnictví vedeno, dochází ke zkreslení dat. Aktiva a pasiva jsou vykázána ve výši 1 743 731,- Kč, což neodpovídá skutečnosti, kdy má hodnota těchto ukazatelů být ve výši 5 511 518,- Kč.

Z uvedených pochybení vyplývá, že dochází k porušování právních předpisů, čímž může hrozit sledovanému Společenství sankce ze strany finančního úřadu za vedení účetnictví v nesouladu s legislativou ČR. Doporučením je okamžitá náprava vedení účetnictví a dodatek k Mandátní smlouvě se Správce, který bude obsahovat závazek Správce hradit Společenství případné sankce vyměřené mu kontrolním orgánem z důvodu nesprávného vedení účetnictví, a to v plné výši.

Na základě výsledků provedené analýzy a dle zjištěných skutečností o stavu účetních výkazů je v předkládané diplomové práci vypracován v souladu s platnou legislativou ČR doporučený postup účtování jednotlivých účetních případů včetně vyhotovení výkazů účetní závěrky, čímž je i naplněn v úvodu stanovený cíl diplomové práce.

Z těchto vyhotovených výkazů lze snadno a rychle zjistit skutečný stav finančních prostředků, stav Fondu oprav, Výsledek hospodaření a vynaložené náklady na správu domu za sledované účetní období. Výkazy odpovídají předepsané formě dle platné legislativy ČR a podávají věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví. Účetnictví je správné a srozumitelné. O nákladech a výnosech je účtováno výsledkově. Pokud je určitý účet používán jinak, než jak stanovuje legislativa, účetní jednotka o této skutečnosti informuje v Příloze účetní závěrky.

Existuje řada možných způsobů účtování sledované účetní jednotky, které by byly v souladu s platnou legislativou ČR. Postup navržený v této diplomové práci je jedním z nich.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] BOUKAL, Petr, 2009. *Nestátní neziskové organizace*. 1. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze. 304 s. ISBN 978-80-245-1650-9.
- [2] KLAINOVÁ, Naděžda, 2004. *Společenství vlastníků jednotek*. 1. vyd. Praha: Bilance. 150 s. ISBN 80-86371-45-X.
- [3] KOČÍ, Petr a kol., 2005. *Nevýdělečné organizace daně – právo*. 1. vyd. Praha: Aspi. 185 s. ISBN 80-7357-076-9.
- [4] NEPLECHOVÁ, Marta a Martin DUREC, 2011. *Účetní a daňová problematika bytových družstev a Společenství vlastníků jednotek od A do Z*. 1. vyd. Olomouc: Anag. 396 s. ISBN 978-80-7263-686-0.
- [5] OTRUSINOVÁ, Milana, 2010. *Hospodaření nepodnikatelských organizací*. 1. vyd. Zlín: Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně. 132 s. ISBN 978-80-7318-789-7.
- [6] OTRUSINOVÁ, Milana a Dana KUBÍČKOVÁ, 2011. *Finanční hospodaření municipálních účetních jednotek*. 1. vyd. Praha: C.H.Beck. 176 s. ISBN 978-80-7400-342-4.
- [7] PASEKOVÁ, Marie, 2008. *Základy účetnictví*. 5 upravené vyd. Zlín: Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně. 191 s. ISBN 978-80-7318-750-7.
- [8] PELC, Vladimír, 2010. *Daňové podmínky působení neziskových subjektů*. 1. vyd. Praha: C.H.Beck. 162 s. ISBN 978-80-7400-190-1.
- [9] PEŠTUKA, Jaroslav, 2008. *Účetnictví nevýdělečných organizací*. 1. vyd. Praha: Eurounion Praha. 286 s. ISBN 978-80-7317-067-7.
- [10] PETRLÍKOVÁ, Blažena, 2003. *Účtová osnova a postupy účtování pro nevýdělečné organizace ve znění vyhlášky č. 504/2002 Sb.*. 1. vyd. Olomouc: Anag. 223 s. ISBN 80-7263-160-8.
- [11] PETRLÍKOVÁ, Blažena, 2005. *Účetní souvztažnosti nevýdělečných organizací*. 1. vyd. Praha: Linde. 319 s. ISBN 80-7201-568-0.
- [12] PRAŽÁK, Zbyněk, 2006. *Společenství vlastníků jednotek praktická příručka*. 2. přeprac. vyd. Praha: Linde. 271 s. ISBN 80-7201-587-7.
- [13] REKTOŘÍK, Jaroslav a kol, 2007. *Organizace neziskového sektoru*. 2. Aktualizované vyd. Praha: Ekopress. 187 s. ISBN 978-80-86929-25-5.
- [14] RUŽIČKOVÁ, Růžena, 2011. *Neziskové organizace*. 11. aktualizované vyd. Olomouc: Anag. 254 s. ISBN 978-80-7263-675-4.

- [15] SVOBODOVÁ, Jaroslava a Zdeněk ŠAFRÁNEK, 2005. *Účtová osnova, České účetní standardy - postupy účtování*. 1. vyd. Olomouc: Anag. 220 s. ISBN 80-7263-258-2.
- [16] ŠEDIVÝ, Marek a Olga MEDLÍKOVÁ, 2009. *Úspěšná nezisková organizace*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing. 220 s. ISBN 978-80-247-2707-3.
- [17] TAKÁČOVÁ, Hana, 2009. *Účetnictví neziskových organizací*, 1. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická. 122 s. ISBN 978-80-245-1246-4.

PRÁVNÍ PŘEDPISY:

- [18] České účetní standardy pro účetní jednotky, které účtují podle vyhlášky č. 504/2002 Sb.
- [19] Mandátní smlouva ze dne 30.12.2003 - mezi Společenství č.p. 4594, Středová ve Zlíně a Správa domů Zlín, spol.s.r.o. o obstarávání správy domu na základě zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů a o vedení účetnictví v souladu s platnými právními předpisy s platností od 1.1.2004.
- [20] Nařízení vlády č. 151/2006 Sb., kterými se mění nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterými se vydávají vzorové stanovy Společenství vlastníků jednotek.
- [21] Smlouva o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěru na opravy a modernizace panelových domu číslo 2008-9060 - AP ze dne 26.6.2009 - mezi Společenství č.p. 4594, Středová ve Zlíně a Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou, a.s. pobočka Brno, Hlinky 120.
- [22] Smlouva o úvěru č. 0274838169 ze dne 3.12.2008 - mezi Společenství č.p. 4594, Středová ve Zlíně a Českou spořitelnou pobočka Zlín, Zarámí 4463 o poskytnutí dlouhodobého úvěru na celkovou revitalizaci domu.
- [23] Stanovy Společenství jednotek v domě č.p. 4593, Středová, Zlín ze dne 4.3.2003 - schválené stanovy Společenství č.p. 4594, Středová ve Zlíně.
- [24] 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, pokud účtují v soustavě podvojného účetnictví.
- [25] Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.
- [26] Zákon č. 103/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují ně-

které spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb., zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.

- [27] Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů.
- [28] Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
- [29] Zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů.

INTERNETOVÉ ZDROJE:

- [30] KLAIEX. *Aktualizace knihy SVJ – Bilance 2004* [online]. [cit. 2012-6-23]. Dostupné z : <http://klaieux.webnode.cz/publikace-svj-bilance-2004-a-jeji-aktualizace-dulezite-upozorneni/>
- [31] KLAIEX. *Účetnictví SVJ* [online]. [cit. 2012-6-22]. Dostupné z : <http://klaieux.webnode.cz/>
- [32] KLAIEX. *Úroky z běžného účtu – účtování, zdaňování* [online]. [cit. 2012-6-22]. Dostupné z : <http://klaieux.webnode.cz/sprava-domu/uroky-z-bezneho-uctu-uctovani-zdanovani/>

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

aj.	a jiné
apod.	a podobně
atd.	a tak dále
BÚ	bankovní účet nebo běžný účet
ČR	Česká republika
ČÚS	České účetní standardy
FAD	dodavatelská faktura
FO	Fond oprav
např.	například
PPD	příjmový pokladní doklad
PO	právnícká osoba
přík.	příklad
s.	strana
SVJ	Společenství vlastníků jednotek
SÚO	Směrná účtová osnova
tj.	to je
tzv.	takzvaný
ÚO	účetní období
ÚJ	účetní jednotka
ÚZ	účetní závěrka
VBÚ	výpis bankovního účtu
VH	výsledek hospodaření
VPD	výdajový pokladní doklad
vyhl.	vyhláška

VÚD	vnitropodnikový účetní doklad
VÚÚ	výpis úvěrového účtu
VZZ	Výkaz zisku a ztráty
z.	zákon
ZDP	Zákon o dani z příjmu právnických osob
ZP	Zdravotní pojištění

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1. Vzájemné vazby mezi účetními výkazy (zdroj: Paseková, 2008, s. 18).....14

SEZNAM TABULEK

Tab. 1. Účtový rozvrh (zdroj: Klainová, 2004, s. 24).....	51
Tab. 2. Rozvaha k 31.12.2011(zdroj: Klainová, 2004, s. 93).....	58
Tab. 3. Výkaz zisku a ztráty k 31.12.2011(zdroj: Klainová, 2004, s. 94).....	60
Tab. 4. Příloha účetní závěrky roku 2011 (zdroj: Klainová, 2004, s. 95-96).....	62

SEZNAM PŘÍLOH

- PI Vnitřní směrnice a postupy účtování vyhotovené Správcem
- PII Účtový rozvrh vyhotovený Správcem
- PIII Účetní výkazy vyhotovené Správcem - Rozvaha
- PIV Účetní výkazy vyhotovené Správcem - Výkaz zisku a ztráty
- PV Účetní výkazy vyhotovené Správcem - Příloha
- PVI Vzor účetních výkazů dle vyhlášky č. 504/2002 Sb. - Rozvaha
- PVII Vzor účetních výkazů dle vyhlášky č. 504/2002 Sb. - Výkaz zisku a ztráty

PŘÍLOHA P I: VNITŘNÍ SMĚRNICE A POSTUPY ÚČTOVÁNÍ

VYHOTOVENÉ SPRÁVCEM

1, ÚVOD

- **Vnitřní směrnice** pro účetnictví SVJ souvisí s **mandátní smlouvou** uzavřenou mezi Správou domu Zlin, spol.s r.o. (dale SDZ) a společenstvím vlast.jed.domu a **stanovami společenství**

- účetnictví má návaznost na evidenční program
- účetnictví sleduje dům jako celek, evidence jednotlivé vlastníky bytů
- účetnictví s evidencí komunikuje na základě tiskových výstupů z PC: měsíční předpisy záloh na služby spojené s bydlením, záloh na opravy a správu domu a odměnu za správu, měsíční inventury placení záloh vlastníků, půlroční inventury předpisů záloh, půlroční nasouhlasení čerpaní záloh na opravy, roční vyúčtování, úhrady a předpisy přeplatku a nedoplatku z vyúčtování předchozího období
- účetnictví a evidence jsou zpracovány na PC, účetnictví software firmy MRP, evidence ev.program Bythos a ev.program evidence a sprava nemovitostí
- účetnictví je vedeno v soustavě podvojného účetnictví podle Postupů účtování pro nevýdělečné organizace a Vyhlášky č.504/2002 Sb.
- účetnictví je vedeno jako celek, účetní období je rok
- uctovy rozvrh příloha č.1

2, POSTUPY UCTOVÁNÍ

1, předpisy záloh na služby a opravy, odměna za správu vstupují do ucemictví na základě předpisu z evidence měsíčně

účtujeme v účtové třídě 3 – Zučtovací vztahy, v Ostatních pohledávkách (programove vybaveni)

zaúčtování	zálohy na opravy a správu domu	MD 311 ..., D 324 100 (lichý rok) D 324 200 (sudý rok)
	zálohy opravy nebyt.proror	.MD311 ..., D324 101 (102)
	zálohy na služby	MD311 ..., D324102(lichý rok) D 324 202 (sudý rok)
	zálohy na služby nebyl.proror	.MD 311, D 324 103 (203)
	odměna za správu	MD 311 ..., D 649 100
	spárování plateb	MD 395100, D 311 ...

Zálohy na opravy a provoz domu jsou tvořeny na základě potřeb domu, tzn. předpokladané investice, opavy, revize atd.,dle spoluvlastnického podílu, v měsíční výši odsouhlasené shromážděním vlastníků, přičemž je zapotřebí nejméně 50% souhlas přítomných (při změně nutno doložit písemný zápis Shromáždění s prezenční listinou). V případě, že Společenství požaduje zálohy na opravy a provoz domu tvořit jiným než spoluvlastnickým podílem, je zapotřebí dohody všech vlastníků b.j., tzn. 100% souhlas.

PŘÍLOHA P II: ÚČTOVÝ ROZVRH VYHOTOVENÝ SPRÁVCEM

SVJ č.p. 4594, Středová ve Zlíně

Datum: 27.6.2012

Účetní osnova

SU	AU	KA	Název	Typ	Určení účtu
012	000	000	Nehm.výsledky výzk.a vývoje	A	1
013	000	000	Software	A	1
014	000	000	Ocenitelná práva	A	1
018	000	000	Drobný dlouh.nehmotný majetek	A	1
019	000	000	Ostatní dlouh.nehmotný majetek	A	1
021	000	000	Stavby	A	1
022	000	000	Samost.movité věci a soub.m.v.	A	1
025	000	000	Pěstitel.celky trval.porostů	A	1
026	000	000	Základní stádo a tažná zvířata	A	1
028	000	000	Drobný dlouh.hmotný majetek	A	1
029	000	000	Ostatní dlouh.hmotný majetek	A	1
031	000	000	Pozemky	A	1
032	000	000	Umělecká díla,předm.a sbírky	A	1
041	000	000	Nedok.dlouh.nehmotný majetek	A	1
042	000	000	Nedok.dlouh.hmotný majetek	A	1
043	000	000	Požiz.dlouh.finanční majetek	A	1
051	000	000	Posk.zálohy na dloh.nehm.maj.	A	1
052	000	000	Posk.zálohy na dlouh.hmot.maj.	A	1
061	000	000	Podíly v ovlád.a říz.osobách	A	1
062	000	000	Podíly v osobách pod.podst.vl.	A	1
063	000	000	Dluhové CP držené do splatn.	A	1
066	000	000	Půjčky organizačním složkám	A	1
067	000	000	Ostatní dlouhodobé půjčky	A	1
069	000	000	Ostatní dlouh.finanční majetek	A	1
072	000	000	Opr.k nehm.výsl.výzkumu a výv.	P	1
073	000	000	Oprávk.y k softwaru	P	1
074	000	000	Oprávk.y k ocenitelným právům	P	1
078	000	000	Oprávk.y k drob.dlouh.nehm.maj.	P	1
079	000	000	Oprávk.y k ostat.dlouh.nehm.maj.	P	1
081	000	000	Oprávk.y ke stavbám	P	1
082	000	000	Oprávk.y k sam.mov.věcem a soub.	P	1
085	000	000	Oprávk.y k pěst.cel.trval.por.	P	1
086	000	000	Oprávk.y k zákl.stádu a taž.zv.	P	1
088	000	000	Oprávk.y k drob.dloh.hmot.maj.	P	1
089	000	000	Oprávk.y k ostat.dlouh.hmot.maj.	P	1
111	000	000	Požizovaný materiál	A	1
112	000	000	Materiál na skladě	A	1
119	000	000	Materiál na cestě	A	1
121	000	000	Nedokončená výroba	A	1
123	000	000	Výrobky	A	1
124	000	000	Zvířata	A	1
131	000	000	Pořízení zboží	A	1
132	000	000	Zboží na skladě a prodejnách	A	1
139	000	000	Zboží na cestě	A	1
211	000	000	Pokladna	A	1
211	100	000	Pokladna	A	2
213	000	000	Ceniny	A	1
221	000	000	Bankovní účty	A	3
221	100	000	Běžný účet	A	1
221	200	000	Běžný účet	A	1
221	300	000	Úvěr - Město Zlín	A	1
221	400	000	Úvěr - banky	A	1
230	000	000	Běžné bankovní úvěry	P	1
231	000	000	Krátkodobé bankovní úvěry	P	1
232	000	000	Eskortní úvěry	P	1
241	000	000	Emitované krátkodobé dluhopisy	P	1
249	000	000	Ostatní krát.finanční výpomoci	P	1

SU	AU	KA	Název	Typ	Určení účtu
251	000	000	Majetkové cenné papíry k obch.	A	1
253	000	000	Dluhové cenné papíry k obch.	A	1
255	000	000	Vlastní dluhopisy	A	1
256	000	000	Ostatní cenné papíry	A	1
259	000	000	Pořizovaný krátkodob. fin.majetek	A	1
261	000	000	Peníze na cestě	A	1
261	100	000	Peníze na cestě	A	1
261	200	000		A	1
261	300	000	Peníze na cestě-úvěr	A	1
310	000	000	Pohledávky	A	1
311	000	000	Odběratelé	A	1
311	100	000	Odběratelé	A	4
311	200	000	Odběratelé-přefakturace	A	1
312	000	000	Směnky k inkasu	A	1
313	000	000	Pohledávky za eskontované cen.papíry	A	1
314	000	000	Poskytnuté provozní zálohy na služby	A	1
314	100	000	Záloha poskytnutá	A	1
315	000	000	Ostatní pohledávky	A	1
315	100	000	Ostatní pohledávky za vlastníky	A	1
315	200	000	Ost.pohl.-přefakturace	A	1
315	400	000	Ost.pohl.za vlastníky-úvěr	A	1
320	000	000	Závazky	P	1
321	000	000	Dodavatelé	P	1
321	100	000	Dodavatelé	P	5
322	000	000	Směnky k úhradě	P	1
324	000	000	Přijaté zálohy	P	1
324	100	000	Předpis záloh na opravy	P	1
324	101	000	Předpis záloh na opravy NP	P	1
324	102	000	Předpis záloh na služby	P	1
324	103	000	Předpis záloh na služby NP	P	1
324	150	000	Předpis záloh na opravy	P	1
324	160	000	Předpis záloh na opravy	P	1
324	170	000	Předpis záloh na opravy	P	1
324	200	000	Předpis záloh na opravy	P	1
324	201	000	Předpis záloh na opravy NP	P	1
324	202	000	Předpis záloh na služby	P	1
324	203	000	Předpis záloh na služby NP	P	1
324	250	000	Předpis záloh na opravy	P	1
324	260	000	Předpis záloh na opravy	P	1
324	270	000	Předpis záloh na opravy	P	1
324	300	000	Předpis záloh-splátky úvěru-Město	P	1
324	400	000	Předpis záloh-splátky úvěru-banky	P	1
324	900	000	Zálohy na opravy - zúst.min.let	P	1
325	000	000	Ostatní závazky	P	1
325	100	000	Ostatní závazky	P	1
330	000	000	Zúčtování se zaměstnanci a institucemi	P	1
331	000	000	Zaměstnanci	P	1
331	100	000	Zaměst.- smlouvy DPP	P	1
331	200	000	Zaměst.-odměny statutářů	P	1
333	000	000	Ostatní závazky vůči zaměstnancům	P	1
335	000	000	Pohledávky se zaměstnanci	A	1
336	000	000	Zúčtování s instit. soc. zabezpečení	P	1
336	100	000	Zdrav.pojištění	P	1
336	200	000	Zdrav. pojištění	P	1
340	000	000	Zúčtování daní a dotací	P	1
341	000	000	Daň z příjmu	P	1
342	000	000	Ostatní přímé daně	P	1
342	100	000	Srážková daň z DPP - 15%	P	1
342	200	000	Daň statutářů - 15%	P	1
378	000	000	Jiné pohledávky	A	1

SU	AU	KA	Název	Typ	Určení účtu
378	100	000	Jiné pohl. - náklady na opravy	A	1
378	101	000	Jiné pohl.- úklid	A	1
378	102	000	Jiné pohl.-výťahy	A	1
378	103	000	Jiné pohl. - komíny	A	1
378	104	000	Jiné pohl.- el.energie spol.prostor	A	1
378	105	000	Jiné pohl.- spol.tel.anténa	A	1
378	106	000	Jiné pohl. - odpad	A	1
378	107	000	Jiné pohl. - ústřední vytápění	A	1
378	108	000	Jiné pohl. - ohřev vody	A	1
378	109	000	Jiné pohl. - studená voda	A	1
378	110	000	Jiné pohl. - odměny statutářů	A	1
378	111	000	Jiné pohl. - pojištění	A	1
378	112	000	Jiné pohl. - ostatní	A	1
378	113	000	Jiné pohl.- domovník	A	1
378	114	000	Jiné pohl.- voda pro ohřev	A	1
378	115	000	Jiné pohl. - popl.Sipo	A	1
378	116	000	Jiné pohl.- volné	A	1
378	117	000	Jiné pohl.- FO -byty	A	1
378	118	000	Jiné pohl.- FO-garáže 1.podz.podl.	A	1
378	119	000	Jiné pohl.- FO-garáže2.podz.podl.	A	1
378	200	000	Jiné pohl.- náklady na opravy	A	1
378	201	000	Jiné pohl. - úklid	A	1
378	202	000	Jiné pohl. - výťahy	A	1
378	203	000	Jiné pohl. - komíny	A	1
378	204	000	Jiné pohl. - el. energie spol.prostor	A	1
378	205	000	Jiné pohl.- spol.tel. anténa	A	1
378	206	000	Jiné pohl. - odpad	A	1
378	207	000	Jiné pohl. - ústřední vytápění	A	1
378	208	000	Jiné pohl. - ohřev vody	A	1
378	209	000	Jiné pohl. - studená voda	A	1
378	210	000	Jiné pohl. - odměna statutářů	A	1
378	211	000	Jiné pohl. - pojištění	A	1
378	212	000	Jiné pohl. - ostatní	A	1
378	213	000	Jiné pohl.-domovník	A	1
378	214	000	Jiné pohl.- voda pro ohřev	A	1
378	215	000	Jiné pohl.- popl.Sipo	A	1
378	216	000	Jiné pohl.- volné	A	1
378	217	000	Jiné pohl.- FO byty	A	1
378	218	000	Jiné pohl.-FO-garáže 1.podz.podl.	A	1
378	219	000	Jiné pohl.-FO-garáže 2.podz.podl.	A	1
378	300	000	Jiné pohl.-splátky úvěru-Město	A	1
378	400	000	Jiné pohl.-splátky úvěru-banky	A	1
378	500	000	Jiné pohl.- cenový rozdíl	A	1
378	800	000	j.pohl.-popl.a úroky z úvěru	A	1
379	000	000	Jiné závazky	P	1
381	000	000	Náklady příštích období	A	1
383	000	000	Výdaje příštích období	A	1
384	000	000	Výnosy příštích období	P	1
384	100	000	Dotace	P	1
385	000	000	Příjmy příštích období	A	1
386	000	000	Kursový rozdíl aktivní	A	1
387	000	000	Kursový rozdíl pasivní	P	1
388	000	000	Dohadné účty aktivní	A	1
389	000	000	Dohadné účty pasivní	P	1
391	000	000	Opravná položka k pohledávkám	P	1
395	000	000	Vnitřní zúčtování	A	1
395	100	000	Vnitřní zúčtování	A	1
396	000	000	Spojovací účet při sdružení	A	1
501	000	000	Spotřeba materiálu	V	1
502	000	000	Spotřeba energie	V	1

SU	AU	KA	Název	Typ	Určení účtu
503	000	000	Spotř.ost.neskl.dodávek	V	1
504	000	000	Prodané zboží	V	1
511	000	000	Opravy a udržování	V	1
512	000	000	Cestovné	V	1
513	000	000	Nákady na reprezentaci	V	1
518	000	000	Ostatní služby	V	1
521	000	000	Nzdové náklady	V	1
524	000	000	Zákonné sociální pojištění	V	1
525	000	000	Ostatní sociální pojištění	V	1
527	000	000	Zákonné sociální náklady	V	1
528	000	000	Ostatní sociální náklady	V	1
531	000	000	Daň silniční	V	1
532	000	000	Daň z nemovitostí	V	1
538	000	000	Ostatní daně a poplatky	V	1
541	000	000	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	V	1
542	000	000	Ostatní pokuty a penále	V	1
543	000	000	Odpis nedobytné pohledávky	V	1
544	000	000	Úroky	V	1
545	000	000	Kurové ztráty	V	1
546	000	000	Dary	V	1
548	000	000	Manka a škody	V	1
549	000	000	Jiné ostatní náklady	V	1
549	100	000	Odměna správci	V	10
549	200	000	Bankovní poplatky	V	1
549	300	000	Proúčtování nákladů	V	1
549	500	000	Poplatky z bank.úvěrů	V	1
551	000	000	Odpisy dlouh.nehm. a hmot. majetku	V	1
552	000	000	Zůstatková cena prodaného DNM a DHM	V	1
553	000	000	Prodané cenné papíry a podíly	V	1
554	000	000	Prodaný materiál	V	1
556	000	000	Tvorba rezerv	V	1
559	000	000	Tvorba opravných položek	V	1
581	000	000	Poskyt.příspěv.zúčt. mezi org.s	V	1
582	000	000	Poskytnuté členské příspěvky	V	1
591	000	000	Daň z příjmů	V	1
595	000	000	Dodatečné odvody daně z příjmů	V	1
601	000	000	Tržby za vlastní výroby	V	1
602	000	000	Tržby z prodeje služeb	V	1
604	000	000	Tržby za prodané zboží	V	1
611	000	000	Změna stavu zásob nedok.výroby	V	1
612	000	000	Změna stavu zásob polotovarů	V	1
613	000	000	Změna stavu zásob výrobků	V	1
614	000	000	Změna stavu zvířat	V	1
621	000	000	Aktivace materiálu a zboží	V	1
622	000	000	Aktivace vnitroorganiz.služeb	V	1
623	000	000	Aktivace dlouh.nehmot.majetku	V	1
624	000	000	Aktivace dlouh.hmot.majetku	V	1
641	000	000	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	V	1
641	100	000	Smluvní pokuty	V	1
643	000	000	Platby na odepsané pohledávky	V	1
644	000	000	Úroky	V	1
644	100	000	Úroky z běžného účtu	V	1
644	200	000	Úroky z termin.vkladu	V	1
645	000	000	Kurové zisky	V	1
648	000	000	Zúčtování fondů	V	1
649	000	000	Jiné ostatní výnosy	V	1
649	100	000	Předpis zálohy na správu	V	11
649	300	000	Proúčtování záloh	V	1
649	500	000	výnosy z poj. plnění	V	1
652	000	000	Tržby z prodeje DNM a DHM	V	1

SU	AU	KA	Název	Typ	Určení účtu
653	000	000	Tržby z prodeje CP a podílů	V	1
654	000	000	Tržby z prodeje materiálu	V	1
655	000	000	Výnosy z krát.fin.majetku	V	1
656	000	000	Zúčtování rezerv	V	1
657	000	000	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	V	1
659	000	000	Zúčtování opravných položek	V	1
681	000	000	Přijaté přísp.zúčt.mezi org.sl	V	1
682	000	000	Přijaté příspěvky (dary)	V	1
684	000	000	Přijaté členské příspěvky	V	1
691	000	000	Provozní dotace	V	1
900	000	000	Základní jmění	P	1
901	000	000	Vlastní jmění	P	1
910	000	000	Fondy	P	1
911	000	000	Fondy	P	1
920	000	000	Oceňovací rozdíly	P	1
921	000	000	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku	P	1
930	000	000	Hospodářský výsledek	P	1
931	000	000	Hosp.výsledek ve schvalovacím řízení	P	1
931	100	000	Výsled.hosp.ve schval.řízení	P	12
932	000	000	Nerozdělený zisk minulých let	P	1
940	000	000	Rezervy	P	1
941	000	000	Rezervy zákonné	P	1
950	000	000	Dlouhodobé bankovní úvěry a závazky	P	1
951	000	000	Dlouhodobé bankovní úvěry	P	1
951	300	000	Bankovní úvěry - Město	P	1
951	400	000	Bankovní úvěry - banky	P	1
953	000	000	Emitované dluhopisy	P	1
954	000	000	Závazky z pronájmu	P	1
955	000	000	Dlouhodobé přijaté zálohy na opravy	P	1
955	100	000	Dlouhodobá záloha	P	1
958	000	000	Dlouhodobé směnky k úhradě	P	1
959	000	000	Ostatní dlouhodobé závazky	P	1
960	000	000	Závěrkové účty	A	1
961	000	000	Počáteční účet rozvažný	P	14
962	000	000	Konečný účet rozvažný	P	15
963	000	000	Účet zisků a ztrát	P	1
963	100	000	Účet výsledků hospodaření	P	13

Správa domů Zlín & JIRRA software s.r.o. (c) 2012

PŘÍLOHA P III: ÚČETNÍ VÝKAZ VYHOTOVENÝ SPRÁVCEM - ROZVAHA

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb
ve znění pozdějších předpisů

ROZVAHA
v plném rozsahu
ke dni 31.12.2011
(v korunách)
IČ
26906694

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky
Společenství č.p. 4594, Středová ve Zlíně

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště
Středová č.p. 4594
76005 Zlín

Označení	TEXT	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
A	Dlouhodobý majetek celkem	1	0	0	0	0
I.	Dlouhodobý nehmotný majetek celkem	2	0	0	0	0
1	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	3	0	0	0	0
2	Software	4	0	0	0	0
3	Ocenitelná práva	5	0	0	0	0
4	Drobný dlouhodobý nehmotný majetek	6	0	0	0	0
5	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	7	0	0	0	0
6	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	8	0	0	0	0
7	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	9	0	0	0	0
II	Dlouhodobý hmotný majetek celkem	10	0	0	0	0
1	Pozemky	11	0	0	0	0
2	Umělecká díla, předměty a sbírky	12	0	0	0	0
3	Stavby	13	0	0	0	0
4	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	14	0	0	0	0
5	Pěstební celky trvalých porostů	15	0	0	0	0
6	Základní stádo a tažná zvířata	16	0	0	0	0
7	Drobný dlouhodobý hmotný majetek	17	0	0	0	0
8	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	18	0	0	0	0
9	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	19	0	0	0	0
10	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	20	0	0	0	0
III	Dlouhodobý finanční majetek celkem	21	0	0	0	0
1	Podíly v ovládaných a řízených osobách	22	0	0	0	0
2	Podíly v osobách pod podstatným vlivem	23	0	0	0	0
3	Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	24	0	0	0	0
4	Půjčky organizačním složkám	25	0	0	0	0
5	Ostatní dlouhodobé půjčky	26	0	0	0	0
6	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	27	0	0	0	0
7	Pofizovaný dlouhodobý finanční majetek	28	0	0	0	0
IV	Oprávy k dlouhodobému majetku celkem	29	0	0	0	0
1	Oprávy k nehmotným výsledkům výzkumu a vývoje	30	0	0	0	0
2	Oprávy k softwaru	31	0	0	0	0
3	Oprávy k ocenitelným právům	32	0	0	0	0
4	Oprávy k drobnému dlouhodobému nehmotnému majetku	33	0	0	0	0
5	Oprávy k ostatnímu dlouhodobému nehmotnému majetku	34	0	0	0	0
6	Oprávy ke stavbám	35	0	0	0	0
7	Oprávy k samostatným movitým věcem a souborům movitých věcí	36	0	0	0	0
8	Oprávy k pěstebním celkům trvalých porostů	37	0	0	0	0
9	Oprávy k základnímu stádu a tažným zvířatům	38	0	0	0	0
10	Oprávy k drobnému dlouhodobému hmotnému majetku	39	0	0	0	0
11	Oprávy k ostatnímu dlouhodobému hmotnému majetku	40	0	0	0	0
B	Krátkodobý majetek celkem	41	1743731	0	1743731	1737513
I.	Zásoby celkem	42	0	0	0	0
1	Materiál na skladě	43	0	0	0	0
2	Materiál na cestě	44	0	0	0	0
3	Nedokončená výroba	45	0	0	0	0
4	Polotovary vlastní výroby	46	0	0	0	0
5	Výrobky	47	0	0	0	0
6	Zvířata	48	0	0	0	0
7	Zboží na skladě a v prodejnách	49	0	0	0	0

Označení	TEXT	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
8	Zboží na cestě	50	0	0	0	0
9	Poskytnuté zálohy na zásoby	51	0	0	0	0
II	Pohledávky celkem	52	5069776	0	5069776	5392758
1.	Odebíratele	53	55617	0	55617	36273
2	Směnky k inkasu	54	0	0	0	0
3	Pohledávky za eskontované cenné papíry	55	0	0	0	0
4	Poskytnuté provozní zálohy	56	0	0	0	0
5	Ostatní pohledávky	57	4030341	0	4030341	4279065
6	Pohledávky za zaměstnanci	58	0	0	0	0
7	Pohledávky za institucemi soc zabezpečení a veřejného zdr.po	59	0	0	0	0
8	Daň z příjmů	60	0	0	0	0
9	Ostatní přímé daně	61	0	0	0	0
10	Daň z přidané hodnoty	62	0	0	0	0
11.	Ostatní daně a poplatky	63	0	0	0	0
12	Nároky na dotace a ostatní zúčtování se státním rozpočtem	64	0	0	0	0
13	Nároky na dotace a ostatní zúčtování s rozpočtem orgánů uz sam	65	0	0	0	0
14.	Pohledávky za účastníky sdružení	66	0	0	0	0
15.	Pohledávky z pevných termínových operací	67	0	0	0	0
16.	Pohledávky z emitovaných dluhopisů	68	0	0	0	0
17.	Jiné pohledávky	69	983818	0	983818	1077400
18.	Dohadné účty aktivní	70	0	0	0	0
19.	Opravná položka k pohledávkám	71	0	0	0	0
III	Krátkodobý finanční majetek celkem	72	-3326045	0	-3326045	-3655246
1.	Pokladna	73	4518	0	4518	7857
2.	Ceniny	74	0	0	0	0
3.	Účty v bankách	75	-3330563	0	-3330563	-3663103
4.	Majetkové cenné papíry k obchodování	76	0	0	0	0
5.	Dluhové cenné papíry k obchodování	77	0	0	0	0
6.	Ostatní cenné papíry	78	0	0	0	0
7.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	79	0	0	0	0
8.	Peníze na cestě	80	0	0	0	0
IV	Jiná aktiva celkem	81	0	0	0	0
1.	Náklady příštích období	82	0	0	0	0
2.	Příjmy příštích období	83	0	0	0	0
3.	Kurzové rozdíly aktivní	84	0	0	0	0
	AKTIVA CELKEM	85	1743731	0	1743731	1737513
A	Vlastní zdroje celkem	86	0	0	0	0
I.	Jméni celkem	87	0	0	0	0
1.	Vlastní jmění	88	0	0	0	0
2.	Fondy	89	0	0	0	0
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	90	0	0	0	0
II	Výsledek hospodaření celkem	91	0	0	0	0
1.	Účet výsledku hospodaření	92	0	0	0	0
2.	Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	93	0	0	0	0
3.	Nerozdělený zisk, neuhrazená ztráta minulých let	94	0	0	0	0
B	Cizí zdroje celkem	95	1743731	0	1743731	1737513
I.	Rezervy celkem	96	0	0	0	0
1.	Rezervy	97	0	0	0	0
II.	Dlouhodobé závazky celkem	98	4096341	0	4096341	4345085
1.	Dlouhodobé bankovní úvěry	99	4030341	0	4030341	4279085
2.	Emitované dluhopisy	100	0	0	0	0
3.	Závazky z pronajmu	101	0	0	0	0
4.	Přijaté dlouhodobé zálohy	102	66000	0	66000	66000
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	103	0	0	0	0
6.	Dohadné účty pasivní	104	0	0	0	0
7.	Ostatní dlouhodobé závazky	105	0	0	0	0
III	Krátkodobé závazky celkem	106	-2352610	0	-2352610	-2607573
1.	Dodavatelé	107	120522	0	120522	126524
2.		108	0	0	0	0
3.	Přijaté zálohy	109	-2493843	0	-2493843	-2760257

Označení	TEXT	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
4	Ostatní závazky	110	0	0	0	0
5	Zaměstnanci	111	15010	0	15010	18945
6	Ostatní závazky vůči zaměstnancům	112	0	0	0	0
7	Závazky k institucím sociálního zabezpečení a veřejného zdr	113	2565	0	2565	3240
8	Daň z příjmu	114	0	0	0	0
9	Ostatní přímé daně	115	3135	0	3135	3975
10	Daň z přidané hodnoty	116	0	0	0	0
11	Ostatní daně a poplatky	117	0	0	0	0
12	Závazky ze vztahu k státnímu rozpočtu	118	0	0	0	0
13	Závazky ze vztahu k rozpočtu orgánů územních samosprávných c	119	0	0	0	0
14	Závazky z upsaných nesplacených cenných papírů a podílů	120	0	0	0	0
15	Závazky k účastníkům sdružení	121	0	0	0	0
16	Závazky z pevných termínových operací	122	0	0	0	0
17	Jiné závazky	123	0	0	0	0
18	Krátkodobé bankovní úvěry	124	0	0	0	0
19	Eskontní úvěry	125	0	0	0	0
20	Emitované krátkodobé dluhopisy	126	0	0	0	0
21	Vlastní dluhopisy	127	0	0	0	0
22	Dohadné účty pasivní	128	0	0	0	0
23	Ostatní krátkodobé finanční výpomoci	129	0	0	0	0
IV.	Jiná pasiva celkem	130	0	0	0	0
1.	Výdaje příštích období	131	0	0	0	0
2	Výnosy příštích období	132	0	0	0	0
3	Kursově rozdíly pasivní	133	0	0	0	0
	PASIVA CELKEM	134	1743731	0	1743731	1737513

Sestaveno dne: 31.12.2011

Právní forma účetní jednotky:

Předmět podnikání účetní jednotky:

Podpisový záznam:

PŘÍLOHA P IV: ÚČETNÍ VÝKAZ VYHOTOVENÝ SPRÁVCEM - VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.
ve znění pozdějších předpisů

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2011

(v korunách)

IČ

26906694

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky

Společnosti č.p. 4594, Středová ve Zlíně

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Středová č.p. 4594

76005 Zlín

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
A.	Náklady	1	48708	48708
I.	Spotřebované nákupy celkem	2	0	0
1.	Spotřeba materiálu	3	0	0
2.	Spotřeba energie	4	0	0
3.	Spotřeba ostatních neskladovatelných dodávek	5	0	0
4.	Prodané zboží	6	0	0
II.	Služby celkem	7	0	0
5.	Opravy a udržování	8	0	0
6.	Cestovné	9	0	0
7.	Náklady na reprezentaci	10	0	0
8.	Ostatní služby	11	0	0
III.	Osobní náklady celkem	12	0	0
9.	Mzdové náklady	13	0	0
10.	Zákonné sociální pojištění	14	0	0
11.	Ostatní sociální pojištění	15	0	0
12.	Zákonné sociální náklady	16	0	0
13.	Ostatní sociální náklady	17	0	0
IV.	Daně a poplatky celkem	18	0	0
14.	Daň silniční	19	0	0
15.	Daň z nemovitostí	20	0	0
16.	Ostatní daně a poplatky	21	0	0
V.	Ostatní náklady celkem	22	48708	48708
17.	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	23	0	0
18.	Ostatní pokuty a penále	24	0	0
19.	Odpis nedobytné pohledávky	25	0	0
20.	Úroky	26	0	0
21.	Kursově ztráty	27	0	0
22.	Dary	28	0	0
23.	Manka a škody	29	0	0
24.	Jiné ostatní náklady	30	48708	48708
VI.	Odpisy, prodaný majetek, tvorba rezerv a opravných položek c	31	0	0
25.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	32	0	0
26.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého nehmotného a hmotného	33	0	0
27.	Prodané cenné papíry a podíly	34	0	0
28.	Prodaný materiál	35	0	0
29.	Tvorba rezerv	36	0	0
30.	Tvorba opravných položek	37	0	0
VII.	Poskytnuté příspěvky celkem	38	0	0
31.	Poskytnuté příspěvky zúčtované mezi organizačními složkami	39	0	0
32.	Poskytnuté členské příspěvky	40	0	0
VIII.	Daň z příjmů celkem	41	0	0
33.	Dodatečné odvody daně z příjmů	42	0	0
	Náklady celkem	43	48708	48708
B.	Výnosy	44	48708	48708
I.	Tržby za vlastní výkony a za zboží celkem	45	0	0
1.	Tržby za vlastní výroby	46	0	0
2.	Tržby z prodeje služeb	47	0	0
3.	Tržby za prodané zboží	48	0	0
II.	Změny stavu vnitroorganizačních zásob celkem	49	0	0

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
a	b	c	1	2
4	Změna stavu zásob nedokončené výroby	50	0	0
5	Změna stavu zásob polotovárů	51	0	0
6	Změna stavu zásob výrobků	52	0	0
7	Změna stavu zvířat	53	0	0
III.	Aktivace celkem	54	0	0
8.	Aktivace materiálu a zboží	55	0	0
9.	Aktivace vnitroorganizačních služeb	56	0	0
10.	Aktivace dlouhodobého nehmotného majetku	57	0	0
11.	Aktivace dlouhodobého hmotného majetku	58	0	0
IV.	Ostatní výnosy celkem	59	48708	48708
12.	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	60	0	0
13.	Ostatní pokuty a penále	61	0	0
14.	Platby za odepsané pohledávky	62	0	0
15.	Úroky	63	0	0
16.	Kurzové zisky	64	0	0
17.	Zúčtování fondů	65	0	0
18.	Jiné ostatní výnosy	66	48708	48708
V.	Tržby z prodeje majetku, zúčtování rezerv a opravných položek	67	0	0
19.	Tržby z prodeje dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	68	0	0
20.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	69	0	0
21.	Tržby z prodeje materiálu	70	0	0
22.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	71	0	0
23.	Zúčtování rezerv	72	0	0
24.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	73	0	0
25.	Zúčtování opravných položek	74	0	0
VI.	Přijaté příspěvky celkem	75	0	0
26.	Přijaté příspěvky zúčtované mezi organizačními složkami	76	0	0
27.	Přijaté příspěvky (dary)	77	0	0
28.	Přijaté členské příspěvky	78	0	0
VII.	Provozní dotace celkem	79	0	0
29.	Provozní dotace	80	0	0
VIII.	Výnosy celkem	81	48708	48708
C.	Výsledek hospodaření před zdaněním	82	0	0
34.	Daň z příjmů	83	0	0
D.	Výsledek hospodaření po zdanění	84	0	0

Sestaveno dne: 31.12.2011

Právní forma účetní jednotky:

Předmět podnikání účetní jednotky:

Podpisový záznam:

PŘÍLOHA P V: ÚČETNÍ VÝKAZ VYHOTOVENÝ SPRÁVCEM - PŘÍLOHA

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2011

Společenství č.p. 4594, Středová ve Zlíně

Tato příloha byla sestavena na základě Vyhlášky č. 504/2002 Sb., zákona 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví obsah účetní závěrky pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem není podnikání, pokud účtují v soustavě podvojného účetnictví.

I. Obecné údaje :

Účetní jednotka: Společenství č.p. 4594, Středová ve Zlíně
Sídlo: Zlín, Středová č.p. 4594, PSČ 760 05
IČ: 269 06 694
Právní forma: **Společenství vlastníků jednotek**
Vznik společenství: Ze zákona č.103/2000 sb. k 1.7.2000
Vznik: 4.3.2003
dle Výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek,
vedeného Krajským soudem v Brně,
oddíl S , vložka 3902.
Statutární orgán: **Výbor společenství ve složení :**
Předseda výboru: Jiří Javorek
Místopředseda výboru: Pavel Jindra

II. Informace o účetních metodách a obecných zásadách

Společenství vlastníků jednotek domu účtuje v soustavě podvojného účetnictví podle Postupů účtování pro nevýdělečné organizace a Vyhlášky č. 504/2002 Sb., v pozdějších zněních . SVJ v průběhu roku 2011 nenakupovalo žádné zásoby ani nevytvořilo žádné zásoby ve vlastní režii, nenakupovalo žádný dlouhodobý hmotný majetek ani cenné papíry. Na základě vymezení vlastnických vztahů k majetku, který SVJ domu spravuje, nemůže být u právnické osoby – SVJ – majetek odepisován. Z toho důvodu SVJ ani o odpisech majetku neúčtuje.

Ve Zlíně 15.3.2012

Za správce zpracoval: Pospíšilová Irena

PŘÍLOHA P VI: VZOR ÚČETNÍCH VÝKAZŮ DLE VYHLÁŠKY Č. 504/2002 SB. - ROZVAHA

Výčet položek
Podle vyhl.č.504/2002 Sb.
Ve znění vyhl.č. 476/2003 Sb.

ROZVAHA (bilance)
v plném rozsahu
ke dni200..
(v tisících Kč)

Název, sídlo
Právní norma
Předmět činnosti
účetní jednotky

IČO

Aktiva	Č.ř.	Stav k 1.1.	Stav k posl.dni účet.období
A. Dlouhodobý majetek celkem Součet ř. 2+10+21+29	1		
I. Dlouhodobý nehmotný majetek celkem	2		
Součet ř. 3 až 9			
1. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	3		
2. Software	4		
3. Ocenitelná práva	5		
4. Drobný dlouhodobý nehmotný majetek	6		
5. Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	7		
6. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	8		
7. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	9		
II. Dlouhodobý hmotný majetek celkem	10		
Součet ř. 11 až 20			
1. Pozemky	11		
2. Umělecká díla, předměty a sbírky	12		
3. Stavby	13		
4. Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	14		
5. Pěstitelské celky trvalých porostů	15		
6. Základní stádo a tažná zvířata	16		
7. Drobný dlouhodobý hmotný majetek	17		
8. Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	18		
9. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	19		
10. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	20		
III. Dlouhodobý finanční majetek celkem	21		
Součet ř. 22 až 28			
1. Podíly v ovládaných a řízených osobách	22		
2. Podíly v osobách pod podstatným vlivem	23		
3. Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	24		
4. Půjčky organizačním složkám	25		
5. Ostatní dlouhodobé půjčky	26		
6. Ostatní dlouhodobý finanční majetek	27		
7. Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	28		
IV. Oprávky k dlouhodobému majetku celkem	29		
Součet ř. 30 až 40			
1. Oprávky k nehmotným výsledkům výzkumu a vývoje	30		
2. Oprávky k software	31		
3. Oprávky k ocenitelným právům	32		
4. Oprávky k drobnému dlouhodob. nehm. majetku	33		
5. Oprávky k ostatnímu dlouhodob. nehm. majetku	34		
6. Oprávky ke stavbám	35		
7. Oprávky k sam.mov.věcem a souborům mov.věcí	36		
8. Oprávky k pěstitelským celkům trvalých porostů	37		
9. Oprávky k základnímu stádu a tažným zvířatům	38		
10. Oprávky k drobnému dlouhodob. hmotnému majetku	39		
11. Oprávky k ostat. dlouhodobému hmotnému majetku	40		
B. Krátkodobý majetek celkem Součet ř. 42+52+72+81	41		
I. Zásoby celkem Součet ř. 43 až 51	42		
1. Materiál na skladě	43		
2. Materiál na cestě	44		
3. Nedokončená výroba	45		
4. Polotovary vlastní výroby	46		

5. Výrobky	47		
6. Zvířata	48		
7. Zboží na skladě a v prodejnách	49		
8. Zboží na cestě	50		
9. Poskytnuté zálohy na zásoby	51		
II. Pohledávky celkem	Součet ř. 53 až 71	52	
1. Odběratelé	53		
2. Směnky k inkasu	54		
3. Pohledávky za eskontované cenné papíry	55		
4. Poskytnuté provozní zálohy	56		
5. Ostatní pohledávky	57		
6. Pohledávky za zaměstnanci	58		
7. Pohledávky za institucemi sociálního zabezpečení a veřejného zdravotního pojištění	59		
8. Daň z příjmů	60		
9. Ostatní přímé daně	61		
10. Daň z přidané hodnoty	62		
11. Ostatní daně a poplatky	63		
12. Nároky na dotace a ostatní zúčtování se státním rozpočtem	64		
13. Nároky na dotace a ostatní zúčtování s rozpočtem orgánů územních samosprávných celků	65		
14. Pohledávky za účastníky sdružení	66		
15. Pohledávky z pevných termínových operací	67		
16. Pohledávky z vydaných dluhopisů	68		
17. Jiné pohledávky	69		
18. Dohadné účty aktivní	70		
19. Opravná položka k pohledávkám	71		
III. Krátkodobý finanční majetek celkem	Součet ř. 73 až 80	72	
1. Pokladna	73		
2. Ceniny	74		
3. Účty v bankách	75		
4. Majetkové cenné papíry k obchodování	76		
5. Dluhové cenné papíry k obchodování	77		
6. Ostatní cenné papíry	78		
7. Pořízený krátkodobý finanční majetek	79		
8. Peníze na cestě	80		
IV. Jiná aktiva celkem	Součet ř. 82 až 84	81	
1. Náklady příštích období	82		
2. Příjmy příštích období	83		
3. Kursové rozdíly aktivní	84		
AKTIVA CELKEM	ř. 1 + 41	85	

Pasiva	Č. ř.	Stav k 1.1	Stav k posl.dni účet.období
A. Vlastní zdroje celkem	Součet ř. 87 + 91	86	
I. Jmění celkem	Součet ř. 88 až 90	87	
1. Vlastní jmění	88		
2. Fondy	89		
3. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	90		
II. Výsledek hospodaření celkem	Součet ř. 92 až 94	91	
1. Účet výsledku hospodaření	92		
2. Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	93		
3. Nerozdělený zisk, neuhrazená ztráta minulých let	94		
B. Cizí zdroje celkem	Součet ř. 96 + 98 + 106 + 130	95	
I. Rezervy celkem	Součet ř.97	96	
1. Rezervy	97		
II. Dlouhodobé závazky celkem	Součet ř. 99 až 105	98	
1. Dlouhodobé bankovní úvěry	99		
2. Vydané dluhopisy	100		
3. Závazky z pronájmu	101		

4. Přijaté dlouhodobé zálohy	102		
5. Dlouhodobé směnky k úhradě	103		
6. Dohadné účty pasivní	104		
7. Ostatní dlouhodobé závazky	105		
III. Krátkodobé závazky celkem	Součet ř. 107 až 129	106	
1. Dodavatelé	107		
2. Směnky k úhradě	108		
3. Přijaté zálohy	109		
4. Ostatní závazky	110		
5. Zaměstnanci	111		
6. Ostatní závazky vůči zaměstnancům	112		
7. Závazky k institucím sociálního zabezpečení a veřejného zdravotního pojištění	113		
8. Daň z příjmů	114		
9. Ostatní přímé daně	115		
10. Daň z přidané hodnoty	116		
11. Ostatní daně a poplatky	117		
12. Závazky ze vztahu k státnímu rozpočtu	118		
13. Závazky ze vztahu k rozpočtu orgánů územních samosprávných celků	119		
14. Závazky z upsaných nesplacených cenných papírů a podílů	120		
15. Závazky k účastníkům sdružení	121		
16. Závazky z pevných termínových operací	122		
17. Jiné závazky	123		
18. Krátkodobé bankovní úvěry	124		
19. Eskontní úvěry	125		
20. Vydané krátkodobé dluhopisy	126		
21. Vlastní dluhopisy	127		
22. Dohadné účty pasivní	128		
23. Ostatní krátkodobé finanční výpomoci	129		
IV. Jiná pasiva celkem	Součet ř. 131 ž 133	130	
1. Výdaje příštích období	131		
2. Výnosy příštích období	132		
3. Kursové rozdíly pasivní	133		
PASIVA CELKEM	ř. 86 + 95	134	

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

PŘÍLOHA P VII: VZOR ÚČETNÍCH VÝKAZŮ DLE VYHLÁŠKY Č. 504/2002 SB. - VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Výčet položek
Podle vyhl.č. 504/2002 Sb.

Ve znění vyhl.č.476/2003 Sb.
a ve znění vyhl.č.584/2004 Sb.

**Výkaz zisku a ztráty
v plném rozsahu**

ke dni.....200..
(v celých tisících Kč)

Název, sídlo,
Právní norma

Předmět činnosti
účet.jednotky

IČO

A.	Náklady	Č.ř. 1	Činnosti	
			hlavní	hospodářská
I.	Spotřebované náklady celkem	2		
	1. Spotřeba materiálu	3		
	2. Spotřeba energie	4		
	3. Spotřeba ostatních neskladovaných dodávek	5		
	4. Prodané zboží	6		
II.	Služby celkem	7		
	5. Opravy a udržování	8		
	6. Cestovné	9		
	7. Náklady na reprezentaci	10		
	8. Ostatní služby	11		
III.	Osobní náklady celkem	12		
	9. Mzdové náklady	13		
	10. Zákonné sociální pojištění	14		
	11. Ostatní sociální pojištění	15		
	12. Zákonné sociální náklady	16		
	13. Ostatní sociální náklady	17		
IV.	Daně a poplatky celkem	18		
	14. Daň silniční	19		
	15. Daň z nemovitostí	20		
	16. Ostatní daně a poplatky	21		
V.	Ostatní náklady celkem	22		
	17. Smluvní pokuty a úroky z prodlení	23		
	18. Ostatní pokuty a penále	24		
	19. Odpis pohledávky	25		
	20. Úroky	26		
	21. Kurzové ztráty	27		
	22. Dary	28		
	23. Manka a škody	29		
	24. Jiné ostatní náklady	30		
VI.	Odpisy, prodaný majetek, tvorba rezerv a opravných položek celkem	31		
	25. Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	32		
	26. Zůstatková cena prodaného nehmot a hmot. Majetku	33		
	27. Prodané cenné papíry a vklady	34		
	28. Prodaný materiál	35		
	29. Tvorba zákonných rezerv	36		
	30. Tvorba zákonných opravných Položek	37		

VII	Poskytnuté příspěvky celkem	38		
	31. Poskytnuté příspěvky zúčtované mezi organizačními složkami	39		
	32. Poskytnuté členské příspěvky	40		
VIII.	Daň z příjmů celkem	41		
	33. Dodatečné odvody daně z příjmů	42		
	Náklady celkem	43		

B.	Výnosy	Č.ř. 1	Činnosti	
			hlavní	Hospodářská
I.	Tržby za vlastní výkony a zboží celkem	2		
	1. Tržby za vlastní výroby	3		
	2. Tržby z prodeje služeb	4		
	3. Tržby za prodané zboží	5		
II.	Změny stavu vnitroorganizačních zásob celkem	6		
	4. Změna stavu zásob nedokončené výroby	7		
	5. Změna stavu zásob polotovarů	8		
	6. Změna stavu zásob výrobků	9		
	7. Změna stavu zvířat	10		
III.	Aktivace celkem	11		
	8. Aktivace materiálu a zboží	12		
	9. Aktivace vnitroorganizačních služeb	13		
	10. Aktivace dlouhodobého nehmotného majetku	14		
	11. Aktivace dlouhodobého hmotného majetku	15		
IV.	Ostatní výnosy celkem	16		
	12. Smluvní pokuty a úroky z Prodlení	17		
	13. Ostatní pokuty a penále	18		
	14. Platby za odepsané pohledávky	19		
	15. Úroky	20		
	16. Kurzové zisky	21		
	17. Zúčtování fondů	22		
	18. Jiné ostatní výnosy	23		
V.	Tržby z prodeje majetku, zúčtování Rezerv a opravných položek celkem	24		
	19. Tržby z prodeje dlouhodobého nehmot. a hmot. Majetku	25		
	20. Tržby z prodeje cen. papírů a Vkladů	26		
	21. Tržby z prodeje materiálu	27		
	22. Výnosy z krátkodobého finančního majetku	28		
	23. Zúčtování rezerv	29		
	24. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	30		

	25. Zúčtování opravných položek	31		
VI.	Přijaté příspěvky celkem	32		
	26. Přijaté příspěvky zúčtované mezi organizačními složkami	33		
	27. Přijaté příspěvky (dary)	34		
	28. Přijaté členské příspěvky	35		
VII.	Provozní dotace celkem	36		
	29. Provozní dotace	37		
	Výnosy celkem	38		
C.	Výsledek hospodaření před zdaněním	39		
	Daň z příjmů	40		
D.	Výsledek hospodaření po zdanění	41		

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

