

Projekt přechodu Bytového družstva XY na společenství vlastníků jednotek se zaměřením na účetní a daňové aspekty

Bc. Michaela Dlouhá

Diplomová práce
2015



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Ústav financí a účetnictví
akademický rok: 2014/2015

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Michaela Dlouhá**
Osobní číslo: **M12007**
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Finance**
Forma studia: **kombinovaná**

Téma práce: **Projekt přechodu bytového družstva XY na
společenství vlastníků jednotek se zaměřením na
účetní a daňové aspekty**

Zásady pro vypracování:

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

I. Teoretická část

- Zpracujte literární rešerši týkající se srovnání bytového družstva a společenství vlastníků jednotek.

II. Praktická část

- Proveďte analýzu účetnictví a daňových dopadů u bytového družstva a analyzujte postupy, které budou při přechodu na společenství vlastníků jednotek použity.
- Na základě předchozí analýzy vypracujte projekt přechodu bytového družstva na společenství vlastníků jednotek.
- Zhodnoťte ekonomické přínosy a rizika projektu a zformulujte závěrečná doporučení pro bytové družstvo.

Závěr

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

Seznam odborné literatury:

- DUREC, M. a M. NEPLECHOVÁ. Účetní a daňová problematika pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek od A do Z. Olomouc: ANAG, 2011, 400 s. ISBN 978-80-7263-686-0.
- HOPT, Klaus J. a Thomas von HIPPEL. Comparative corporate governance of non-profit organizations. New York: Cambridge University Press, 2010, 991 s. ISBN 978-0-521-76184-0.
- HORÁKOVÁ, L. Bytová družstva. Praha: Linde, 2009, 98 s. ISBN 978-80-86131-86-3.
- KOCOUREK, J., J. ČERMÁK a J. PEŠTULKA. Společenství vlastníků bytových jednotek 2011. 2. aktualiz. vyd. Praha: EUROUNION, 2011, 448 s. ISBN 978-80-7317-089-9.
- LARKIN, Richard F. a M. DITOMMASO. Wiley not-for-profit GAAP 2014: interpretation and application of generally accepted accounting principles for not-for-profit organisations. Hoboken, N.J.: Wiley, 2014, 584 s. ISBN 978-1-118-73430-8.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Milana Otrusinová, Ph.D.
Ústav financí a účetnictví
Datum zadání diplomové práce: 16. února 2015
Termín odevzdání diplomové práce: 27. dubna 2015

Ve Zlíně dne 16. února 2015


prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka




Ing. Eliška Pastuszková, Ph.D.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA DIPLOMOVÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- 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 obhajoby;
- beru na vědomí, že diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí, že jeden výtisk diplomové práce bude uložen na elektronickém nosiči v příruční knihovně Fakulty managementu a ekonomiky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- byla jsem seznámena s tím, že na moji 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. 3;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 2 a 3 autorského zákona mohu užít své dílo – diplomovou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen připouští-li tak licenční smlouva uzavřená mezi mnou a Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně s tím, že vyrovnání případného přiměřeného příspěvku na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše) bude rovněž předmětem této licenční smlouvy;
- beru na vědomí, že pokud bylo k vypracování diplomové práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tedy pouze k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové práce využít ke komerčním účelům;
- beru na vědomí, že pokud je výstupem diplomové práce jakýkoliv softwarový produkt, považují se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá. Neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhájení práce.

Prohlašuji,

1. že jsem na diplomové práci pracovala samostatně a použitou literaturu jsem citovala. V případě publikace výsledků budu uvedena jako spoluautorka.
2. že odevzdaná verze diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 24. 4. 2015


.....
podpis diplomanta

ABSTRAKT

Předmětem diplomové práce „Projekt přechodu Bytového družstva XY na společenství vlastníků jednotek se zaměřením na účetní a daňové aspekty“ je zhodnocení problematiky procesu transformace ziskové organizace – bytového družstva na neziskovou organizaci - společenství vlastníků jednotek z pohledu účetního a daňového. Práce hodnotí rozdílné postavení těchto právnických osob v procesu transformace. Zaměřuje se na jejich vymezení z pohledu právnických osob, účetních jednotek a daňových subjektů. Dále se práce zabývá analýzou konkrétního bytového družstva a vymezením postupů při jeho přechodu na společenství vlastníků jednotek. Cílem práce je vypracování projektu přechodu Bytového družstva XY a zhodnocení ekonomických přínosů a rizik souvisejících s tímto projektem.

Klíčová slova:

Bytové družstvo, společenství vlastníků jednotek, účetnictví, daně

ABSTRACT

The object of the diploma thesis „The Project of Transformation of Housing Cooperative XY into Flat Owners Associations with a focus on Accounting and Tax Aspects“ is to evaluate the problematic of transformations proces of profit organization – housing cooperative into non-profit organization – flat owners associations in accounting and tax perspective. The thesis evaluates different position of those legal entities in tranformation proces. The thesis focuses on the their definition as legal entities, accounting units and tax subjects. Furthermore the thesis analysis concrete housing cooperative and defines procedures for transition on flat owners associations. The aim of this diploma thesis is project of transformation of Housing cooperative XY and evaluate economic benefits and risks associated with this project.

Keywords:

Housing Cooperative, Flat Owners Associations, Accounting, Taxation

Zde bych ráda poděkovala Ing. Milaně Otrusinové, Ph.D. za cenné připomínky a odborné rady, kterými přispěla k vypracování této diplomové práce. Dále děkuji za poskytnutí informací a účetních údajů paní předsedkyni Bytového družstva XY a v neposlední řadě bych chtěla poděkovat paní Radmile Pavelkové, zaměstnankyni společnosti TEPLO Břeclav, s. r. o., odbornici na účetnictví bytových družstev a společenství vlastníků, za užitečné rady, které mi poskytla.

„Musíš se mnoho učit, abys poznal, že málo víš.“

Michel De Montaigne

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

OBSAH

Úvod..... 11

Cíle a Metody zpracování práce..... 13

TEORETICKÁ ČÁST 14

1 Bytové vlastnictví v ČR..... 15

1.1 Vývoj bytového vlastnictví a jeho právní úprava 15

1.2 Budoucnost a volba 17

2 Právní úprava bytového družstva a společenství vlastníků..... 20

2.1 Právní úprava bytového družstva..... 20

2.1.1 Předmět činnosti 20

2.1.2 Založení a vznik 21

2.1.3 Orgány 22

2.1.4 Stanovy..... 23

2.1.5 Členství v bytovém družstvu 24

2.1.6 Zrušení a zánik..... 24

2.2 Právní úprava společenství vlastníků 24

2.2.1 Terminologie 25

2.2.2 Předmět činnosti 25

2.2.3 Založení a vznik 26

2.2.4 Orgány 27

2.2.5 Stanovy..... 28

2.2.6 Členství..... 29

2.2.7 Zrušení a zánik..... 29

3 Účetnictví v bytovém družstvu a ve společenství vlastníků jednotek..... 30

3.1 Účetnictví bytových družstev 30

3.1.1 Zřizovací výdaje 31

3.1.2 Účtování vzniku družstva..... 32

3.1.3 Pořízení bytového domu 32

3.1.4 Nájemné a zabezpečování služeb spojených s užíváním bytu 32

3.1.5 Opravy a udržování domu a jejich financování 33

3.1.6 Odpisy domu 33

3.1.7 Výsledek hospodaření 34

3.2 Účetnictví společenství vlastníků jednotek 34

3.2.1 Příspěvek na náklady vlastní správní činnosti 36

3.2.2 Pořízení majetku a zásob ke správě domu 37

3.2.3 Úvěry 38

3.2.4	Příjmy z úroků a bankovní poplatky	38
3.2.5	Výsledek hospodaření	39
3.3	Společná účetní problematika	39
3.3.1	Účetní postupy v závěru účetního období	39
3.3.2	Osobní náklady - odměny	40
3.3.3	Služby spojené s užíváním bytu	41
4	<i>Daňové aspekty a jejich porovnání v rámci bytového družstva a společenství vlastníků ...</i>	42
4.1	Daň z příjmů právnických osob	42
4.2	Daň ze závislé činnosti – odvody z odměn	44
4.3	Daň z přidané hodnoty	45
4.4	Daň z nemovitostí	46
4.5	Daň z nabytí nemovitých věcí	47
4.6	Silniční daň	47
	Praktická část	48
5	<i>Analýza Bytového družstva XY</i>	49
5.1	Důvod vzniku Bytového družstva XY	49
5.2	Základní informace	50
5.3	Účetní aspekty Bytového družstva XY	51
5.3.1	Zřizovací výdaje	51
5.3.2	Vznik družstva	52
5.3.3	Pořízení bytového domu	53
5.3.4	Nájemné a služby spojené s užíváním bytu	55
5.3.5	Opravy a udržování domu a jejich financování	58
5.3.6	Náklady, Výnosy a výsledek hospodaření	59
5.4	Daňová problematika Bytového družstva XY	61
5.4.1	Daň z příjmů právnických osob	61
5.4.2	Zálohová daň z odměn	61
5.4.3	Daň z nemovitých věcí	62
5.4.4	Silniční daň	62
5.4.5	Daň z přidané hodnoty	62
5.4.6	Daň dědická, darovací a z převodu nemovitostí	62
5.5	Zhodnocení současné situace	63
5.6	Nová právní úprava od 1. 1. 2014	64
5.6.1	Stanovy Bytového družstva XY	64
5.6.2	Výkon funkce členů orgánů	65
5.6.3	Informační deska	65

5.6.4	Účetní změny.....	65
6	<i>Postupy při přechodu na SV</i>	66
6.1	Převod bytů do osobního vlastnictví.....	67
6.1.1	Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám.....	67
6.1.2	Daňové aspekty převodů bytů	68
6.2	Vznik společenství vlastníků a změny u BD	68
6.2.1	Postupy u bytového družstva	69
6.2.2	Postupy u společenství vlastníků	69
6.3	Postup vedoucí k likvidaci bytového družstva.....	70
6.3.1	Likvidace BD	71
7	<i>Projekt transformace Bytového družstva XY na společenství vlastníků jednotek</i>	72
7.1	Harmonogram transformace Bytového družstva XY na SV	72
7.2	Převod bytů do osobního vlastnictví.....	75
7.2.1	Vypracování „prohlášení vlastníka budovy“	75
7.2.2	Smlouvy o převodu bytů do osobního vlastnictví	77
7.3	Změny probíhající u Bytového družstva XY	77
7.3.1	Kupní cena budovy	77
7.3.2	Nájemné a zálohy na služby	82
7.3.3	Vypořádání závazků mezi BD a SV.....	84
7.3.4	Daň z nabytí nemovitých věcí.....	85
7.3.5	Daň z nemovitosti.....	85
7.4	Vznik SVJ.....	86
7.5	Účetnictví v nově vzniklém společenství.....	87
7.5.1	Založení a vznik	88
7.5.2	Příspěvek na náklady vlastní správní činnosti a zálohy na služby	89
7.5.3	Majetek	91
7.5.4	Výbor	91
7.5.5	Odměny z dohod	93
7.5.6	Úvěr.....	94
7.6	Daňová problematika a s tím související registrační povinnost	94
7.6.1	Daň z příjmů ze závislé činnosti a funkčních požitků.....	94
7.6.2	Daň z příjmů právnických osob	95
7.7	Společná existence Bytového družstva XY a nově vzniklého společenství vlastníků .	96
7.8	Likvidace Bytového družstva XY	96
7.8.1	Návrh likvidačního plánu	97
7.8.2	Členská schůze Bytového družstva XY.....	98
7.8.3	Zápis likvidace a likvidátora do obchodního rejstříku	99

7.8.4	Sestavení mimořádné účetní závěrky	99
7.8.5	Vypořádání likvidačního zůstatku	101
7.8.6	Návrh na výmaz BD z obchodního rejstříku	101
8	<i>Ekonomické přínosy a rizika projektu</i>	102
	<i>Závěr</i>	104
	<i>Seznam použité literatury</i>	106
	<i>Seznam použitých symbolů a zkratk</i>	111
	<i>Seznam grafů</i>	114
	<i>Seznam tabulek</i>	115
	<i>Seznam obrázků</i>	116
	<i>Seznam příloh</i>	117

ÚVOD

Bydlení je základní potřebou každého z nás, to jakým způsobem je uspokojována, je jen naše rozhodnutí. Jednou z forem je právě vlastnictví. Je ovšem nutno zvážit veškeré možnosti s určitou objektivitou k sobě samému. Uvědomit si naši finanční situaci, přání, ale i znalosti, týkající se této problematiky.

Vzhledem k tomu, že se jedná o velmi citlivou a často probíranou tematiku dotýkající se celé společnosti nejen u nás, ale v rámci celého světa, je snahou každé vlády podporovat tuto oblast. Vždyť družstevnictví má své kořeny již před jedním a čtvrt stoletím. Setkat se s ním nemusíme nutně jenom v zemích socialistického bloku, nýbrž také ve vyspělých demokratických státech a stejně tak i v zemích třetího světa. Setkáme se tam s názvem „condominium“ uvedeno v Economic Commission for Europe.

Oproti družstevnímu vlastnictví bytů stojí vlastnictví soukromé, jež nemá tak dlouhou historii. Kupovat byty do osobního vlastnictví v dřívějších dobách u nás nebylo možné. V podstatě až v rozšířenější formě to umožňoval zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, nicméně až s jeho novelou v roce 2000 přichází nový pojem – společenství vlastníků jednotek a dá se říct, že se v posledních letech výrazně rozmohl. Svědčí o tom fakt meziročního růstu počtu SVJ v ČR kolem 2 500, na rozdíl od BD, kde již dochází k poklesu jejich počtu.

I když oba dva subjekty vznikají za stejným účelem, není na ně z pohledu zákonů pohlíženo totožně, je potřeba si tuto situaci uvědomit a získat všechny potřebné informace dříve, než se rozhodneme pro jednu z těchto dvou možností. V rámci práce zjistíme, že výběr nemusí být konečný, o tom svědčí fakt, kdy v současné době dochází k převodům bytů z družstevního do osobního vlastnictví čím dál častěji a majitelé jsou tak nuceni k většímu zájmu o nemovitost, přičemž nemusí být vždy pochopen a uchopen správně.

Protože se i v současné době jedná o velmi diskutované téma, bez pevného právního základu, přišlo s novou právní úpravou 1. 1. 2014, také k upravení této oblasti. Proto je nutno podotknout, že práce se zabývá jak starou právní úpravou, tak i novou a jsou zdůrazněny vzniklé změny.

Tato diplomová práce navazuje na práci bakalářskou, kterou jsem zpracovala v roce 2012. Jejím tématem byly účetní a daňové aspekty bytového družstva a společenství vlastníků jednotek.

Celá práce je rozdělena do 7 kapitol, z nichž první čtyři se týkají teoretických poznatků souvisejících s bytovým vlastnictvím. V první kapitole bude proveden krátký historický popis bytového vlastnictví v České republice a nástin budoucnosti tohoto způsobu bydlení. Další kapitola představí bytové družstvo a společenství vlastníků jednotek v rámci právní úpravy. Vysvětlen bude předmět činnosti, založení a vznik, orgány, stanovy a také případné zrušení a zánik těchto právnických osob. Zde je nutno podotknout změny přicházející s novou právní úpravou. Vzhledem k tomu, že práce je zaměřena primárně na účetnictví a daně, tak další dvě kapitoly budou věnovány právě této problematice. Při hodnocení těchto účetních jednotek bude ukázáno, že jejich účetnictví není lehkou a vždy jasnou záležitostí a je velmi pravděpodobné se setkat s nějakou záludnou situací, která nemusí být řešena vždy stejným způsobem. Daňové aspekty budou porovnány v rámci těchto dvou daňových subjektů. Další kapitoly jsou již věnovány praktické části. Kdy nejprve bude provedena analýza Bytového družstva XY, kde dojde ke zhodnocení jeho současné situace, následně budou navrženy postupy, které musí dodržet při postupném přechodu na společenství vlastníků jednotek. A poslední stěžejní část práce je projekt samotný. Kde budou dříve navržené postupy vsunuty přímo do praxe a proběhne nástin pokračování projektu v dalších letech. Součástí bude samozřejmě zhodnocení celého projektu, jeho přínosy a rizika

CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Odprodej bytových domů z majetku města vyvolal řadu otázek. Nepřípravenost a nejednotnost právní úpravy v některých záležitostech týkajících se nově vzniklých bytových družstev, popř. společenství vlastníků vedla k určité volnosti a vícero možnostem při řešení složitějších situací. Transformace bytového družstva na společenství vlastníků jednotek je aktuální téma, kterým se zabývá mnoho obyvatel bytových domů v České republice. Neexistuje jednotný manuál, jak takový proces uskutečnit a jak se vypořádat s účetní stránkou této transformace. Dokonce některé daňové problémy jsou zapeklité a do dnešní doby není jisté, že všechny tyto instituce postupují v souladu se zákony a nevytvářejí si „vlastní řešení“.

Cíl práce

Základním cílem této práce je vypracování projektu přechodu Bytového družstva XY na společenství vlastníků jednotek a samozřejmě zhodnocení ekonomických přínosů a rizik souvisejících s touto transformací. Výsledky této práce mohou sloužit jako manuál pro běžné občany našeho státu, mohou jim pomoci zorientovat se v oblasti, která se jich přímo týká a mnoho z nich ji stále podceňuje.

Metody zpracování práce

Metoda je vlastně návod, způsob nebo cesta, jak něco poznat a něčeho docílit. Zvolené metody tuto práci dovedou až k cíli. Metody zpracování práce se liší jak v teoretické, tak v praktické části.

Teoretická část bude zpracována formou literární rešerše. Což znamená, že přinese rozbor dané problematiky z hlediska současné literatury a díky tomu dojde k vytvoření uceleného přehledu současné literatury k tématu práce. Při vypracování bude použita metoda srovnání. Jedná se o srovnání pojetí problémů, názorů, hypotéz a premis, aby mohlo dojít k vytvoření vlastního postoje k dané problematice.

Praktická část používá metodu analýzy. Je proveden rozbor konkrétního Bytového družstva XY na jednotlivé části. A tyto části jsou dále zkoumány, jedná se o část účetní a část daňovou. Cílem analýzy je seznámit se s celým systémem a odhalit jeho fungování, které je shrnuto v rámci zhodnocení současné situace BD. Po analytické části práce přijde na řadu část projektová, kde bude projektován přechod bytů z družstevního do osobního vlastnictví se současným vznikem společenství vlastníků.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 BYTOVÉ VLASTNICTVÍ V ČR

1.1 Vývoj bytového vlastnictví a jeho právní úprava

Kejčík (2011) se zabývá právní úpravou bytového vlastnictví s více jak stoletou tradicí, která začíná již v roce 1903, kdy bylo pod názvem Společenství pro zřizování bytů založeno první BD. Obecně bylo upraveno Císařským patentem č. 253/1852 říšského zákoníku, tzv. starý spolkový zákon. Speciální úprava pak byla řešena říšským zákonem č. 70/1873 ř. z., o společenstvech pro napomáhání živnosti a hospodářství, tzv. rakouský družstevní zákon. Dále zde byl zákon č. 133/1903, o revizi výdělkových a hospodářských společenstvech a jiných spolků, který platil pro nezemědělská družstva až do roku 1954.

Po první světové válce, uvádí Ježdíková (2013), díky nepříznivé situaci na trhu s byty došlo k výraznému rozvoji bytového družstevnictví. Sdružování finančních prostředků a využívání vzájemné občanské svépomoci v oblasti bydlení se velice osvědčilo. Musíme si však uvědomit důležitost státu, který pomáhal v různých oblastech, např.: daňové úlevy pro novostavby nebo záruky státu popř. obcí za úvěry poskytované bankami. Činnost těchto družstev byla upravena poválečnými zákony. Jednalo se o zákon č. 242/1910 ř. z., o státním bytovém fondu, který byl novelizován v roce 1919 (zákon č. 98/1919 Sb.) nebo vládní nařízení č. 160/1934 Sb., o bytovém hospodářství obcí a obecně prospěšných stavebních sdruženích.

Mnoho družstev zaniklo v období okupace, převážně v pohraničí. Ta co toto období přečkala, byla v roce 1945 podrobena dani z přírůstku majetku – milionářské dani. Této dani podlehl nájemné získané během okupace. V důsledku toho zanikla další družstva, konkrétně z důvodu platební neschopnosti. (Kejčík, 2011)

Podle Ježdíkové (2013) situace po druhé světové válce bytovému družstevnictví u nás moc nesevřčila. Bylo zde pouze 442 stavebně bytových družstev. Vydáním zákona č. 187/1948 Sb., o Ústřední radě družstev došlo k zániku dalších obecně prospěšných bytových družstev a celá bytová politika byla řešena formou státní výstavby. Díky tomuto zákonu také došlo k zániku revizních družstevních svazů a byla uložena povinnost členství všech existujících družstev v Československu v Ústřední radě družstev. Na základě zákona č. 110/1950 Sb., o organizaci bytového majetku a Fondu bytového hospodářství byla dosavadní obecně prospěšná družstva sdružena do větších celků v rámci okresů. Na základě zákona č. 106/1953 Sb., mohla již družstva byty stavět, ovšem omezila se

pouze na správu bytového fondu. Podpora na úhradu provozních nákladů spojených s bytovým hospodářstvím byla upravena nařízením vlády č. 10/1954 Sb.

Po roce 1948 díky nastupujícím socialistickým poměrům se družstevní bytová výstavba zaměřila zejména na výstavbu velkým nájemních domů. Dosavadní společenstva pro zřizování bytů a různá bytová sdružení se slučují do větších celků, díky tomu bylo v ČSR vytvořeno 82 okresních bytových družstev, které se po vydání zákona č. 53/1954 Sb., přejmenovala na Lidová bytová družstva, tímto zákonem byl zrušen dosavadní zákon č. 70/1873 ř. z. (Turnerová, 1993)

Nová právní úprava přišla s rokem 1959, zákon č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě. Došlo k vytváření, rychlému rozvoji a růstu stavebních bytových družstev občanů a pracovníků, kde byly zákonem přesně stanoveny vzorové stanovy. Po uvedení zákona, v českých zemích bylo 381 těchto SBD a spravovala 1 103 bytů ke konci roku 1959. (Jurečka, 2008)

Jurečka (2008) také uvádí, že v roce 1964 přicházejí v platnost dva nové zákony – zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník a zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník. Občanským zákoníkem byl změněn nájem na osobní užívání bytů, které podléhá rozhodnutí správního úřadu. Je zde upraveno i společné členství manželů. Samotným hospodařením s byty se zabýval zákon č. 41/1964 Sb.

Následující roky byly v nádechu budování. V letech 1966 – 1970 bylo vybudováno 157 tisíc družstevních bytů, což bylo téměř 60 % všech dokončených bytů. Tento prudký vývoj vedl k založení Českého svazu bytových družstev. Za roky 1959 – 1982 bylo do užívání předáno celkem 526 975 družstevních bytů, dle Ježdíkové (2013).

V roce 1953 díky měnové reformě byl majetek družstev (představovaný podílovou účastí, zápůjčkami a vklady) přepočten v poměru 50:1, podíly a nájemné v poměru 5:1. Tím byla narušena rovnováha bytových družstev a v dalších letech musela být zajištěna státní podpora k úhradě těch ztrát. (Ježdíková, 2013)

Jurečka (2008) upozorňuje, že podpora od státu nebyla dostačující a nemohla pokrýt potřebné opravy a údržbu majetku, docházelo tedy k opotřebování bytových domů. Lidová bytová družstva se postupem času stala družstvy pouze správcovskými a již nikdy nebyla obnovena. Zákon č. 72/1994 Sb., totiž uložil převést jejich bytový fond do rukou členů družstva, a to i přes to, že jejich zástupci dokazovali svoji existenci již z dob Rakouska-Uherska. I přesto, že překonala všechny režimy, v této době jejich činnost zanikla.

Po listopadu 1989 s příchodem nových politických a hospodářských poměrů začala nová éra bytových družstev. Ta jsou zakládána za účelem nové výstavby nebo privatizace bytového fondu (státního, obecního). Zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, uložit BD přizpůsobit své fungování pravidlům obchodního zákoníky a tím byly odstraněny rozdíly mezi jednotlivými typy družstev, jak uvádí Jurečka (2008)

Družstva byla založena z hlavního důvodu – odkoupení domu ze státního nebo obecního bytového fondu. Na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, se staly obce největším vlastníkem bytů a ty začaly svůj majetek postupně rozprodávat. Daleko schůdnější pro ně bylo odprodat budovu jako celek, než prodávat jednotlivé byty, což je finančně nákladnější. Obce si prodej podmiňovaly a jednou z podmínek bylo, aby byly nemovitosti odkoupeny právnickou osobou a nejčastěji to bylo právě družstvo. (Ježdíková, 2013)

Následující zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (BytZ) umožňoval převod družstevních bytů na členy družstva. Byly tedy odkoupeny do osobního vlastnictví a díky tomu došlo k založení mnoha společenství vlastníků jednotek. V roce 2000 pak byl ještě novelizován, novelou č. 103/2000 Sb. (Dlouhá, 2012)

Právní úprava byla dostačující až do 1. 1. 2014, kdy došlo k zásadní rekodifikaci soukromého práva a vešel v platnost nový občanský zákoník. V současné době jsou základními právními předpisy týkající se této oblasti zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech a zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Tato změna jednoznačně vedla k lepšímu, doteď neměla celá tato oblast specifitější právní úpravu a mnoho věcí bylo vynecháno. Současný občanský zákoník se věnuje společenství vlastníků podrobněji a dává jednoznačnější instrukce. Vše najdeme na jednom místě a není tak potřeba složitě vyhledávat informace. Bytové družstvo bylo i do této doby lépe právně upraveno než společenství, ovšem s příchodem nového zákona došlo k několika změnám, které budou popsány v teoretické části práce.

1.2 Budoucnost a volba

Česká republika není jediným státem, kde tuto volbu řeší. Klaus J. Hopt a Thomas Von Hippel (2010), se např. zabývají touto problematikou v USA, kde proti sobě také stojí

bytové družstvo jako zisková organizace, oproti jiným neziskovým organizacím. Ovšem zákony v USA, až tak mezi těmito způsoby bydlení rozdíl nevidí. V podstatě pokud se jedná o bytovou problematiku, tak se postupuje stejně, ať už jde o ziskovou nebo neziskovou instituci.

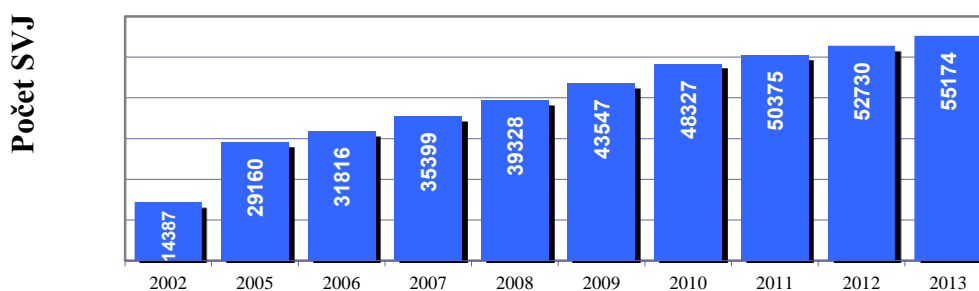
Model družstevních bytů stojí někde na pomezí mezi vlastnictvím a nájemním vztahem. Členové družstva nevlastní byty přímo. Ovšem členství v družstvu jim zajišťuje právo na pronájem bytu. Družstevní vlastnictví má své výhody a nevýhody. „Nájemník“ takového bytu se nemusí zajímat o platbu daně z nemovitosti, tu řeší družstvo jako celek. Za další výhodu může být považováno to, že není zapsán v KN, který je veřejně přístupný, zde je zapsáno celé družstvo. A v neposlední řadě jsou družstevní byty při pořízení mnohem levnější. Porušení závazků v družstvu je podmíněno ručením celým jeho majetkem. To znamená, že v případě že se stane dům součástí konkurzní podstaty, dojde ke zrušení družstva a členové přijdou o své výsady, sice nedojde k zániku nájmu, ale nájemci ztratí právo podílu na majetku a nový majitel jim byty pronajme podle ustanovení občanského zákoníku. Co se týče dalších nevýhod, tak družstevní byt není vhodné kupovat jako investici, protože pronájem družstevního bytu podléhá schválení družstva, které jej navíc může podmínit i úplatou. Prodej neboli převod členství v bytovém družstvu, lze uskutečnit bez souhlasu družstva a bez placení daně z převodu nemovitosti. V současnosti již je možné získat od banky úvěr na opravu družstevního bytu, ovšem při ručení jinou nemovitostí, není možné dát do zástavy družstevní byt. Další nevýhodou je, že členem družstva je jen jeden nájemník, výjimkou jsou manželé. (Freiwaldová, 2013)

Soukromé vlastnictví je v současnosti trendem. Velmi často dochází k odkupu jednotlivých družstevních bytů a v důsledku toho vznikají společenství vlastníků. Nevýhodou je, že vlastník je sám zapsán a uveden v katastru nemovitostí, s tím je spojena povinnost zajímat se a přímo platit daň z nemovitosti. S tím spojená výhoda je, že byt může vlastnit a na katastru může být zapsáno i více spolumajitelů. Dále může být pořízen jako investice, protože vlastník s bytem může nakládat libovolně. Může jej prodat, ovšem prodej podléhá zdanění a mnohdy je přepis na katastru nemovitostí zdlouhavý. Může jej pronajímat bez jakéhokoliv souhlasu ostatních členů společenství vlastníků. Byt může sloužit na rozdíl od družstevního jako zajištění případného úvěru. Nevýhodou je, že v případě že si SV vezme úvěr a majitelé bytů ručí za závazky společenství ze zákona, až do výše ceny své jednotky a jestliže vlastník souhlasil s tím, aby byl jeho majetek použit jako zástava, může

v případě platební neschopnosti dojít klidně i ke ztrátě „střechy nad hlavou“ a byt bude prodán v dražbě. (Freiwaldová, 2013)

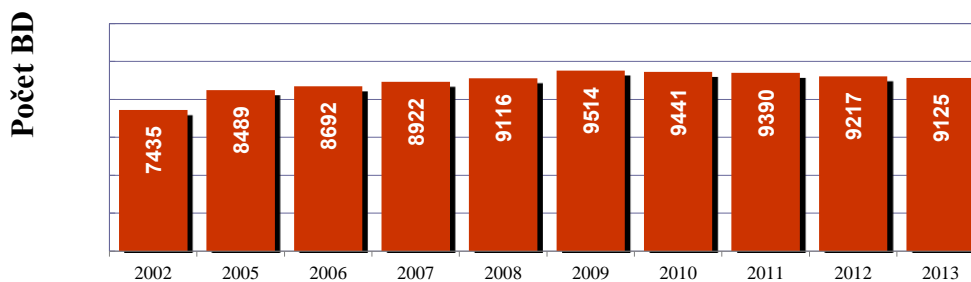
Co je tedy lepší? Vše záleží na záměrech s bytem. Jako investice je lepší byt vlastní, k bydlení jsou vhodné obě varianty. Vzhledem k tomu, že lidé „mají potřebu něco vlastnit“ a současný trend to potvrzuje, dojde dle mého názoru k postupnému odkoupení bytů do soukromého vlastnictví a dále se budou byty pronajímat soukromě. Sice je to varianta dražší, ale nakládání s majetkem je daleko jednodušší. Družstevní vlastnictví byla potřebná záležitost k vyřešení situace s privatizací domů, ovšem mnoho lidí této situace zneužívá, protože se na ně nevztahují stejné pravidla a zákony, jako v případě klasických nájmu a družstva se tak dostávají do finančních problémů z důvodu neplacení „nájemného“ svými členy. Současný trend podtrhují i níže uvedené grafy. Počet společenství vlastníků každoročně vzrůstá až o 2 500. Na rozdíl od malých bytových družstev, kde došlo již k přelomu a od roku 2009 jejich počet klesá a tento trend dle všeho bude následovat i další roky.

SVJ v ČR v letech 2002 až 2013



Graf 1: Vývoj počtu SVJ v ČR, zdroj: ČSÚ (2014)

Malá BD v ČR v letech 2002 až 2013



Graf 2: Vývoj počtu BD v ČR, zdroj: ČSÚ (2014)

2 PRÁVNÍ ÚPRAVA BYTOVÉHO DRUŽSTVA A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Tato kapitola představuje bytové družstvo a společenství vlastníků jednotek z pohledu právní úpravy.

Zde je důležité uvést, že analytická část práce bude vztažena k roku 2013 a Bytové družstvo XY i vzniklo za těchto podmínek, tudíž právní úprava musí být uvedena za podmínek platících do konce tohoto roku. Současně budou uvedeny i změny, které se bytového družstva významně týkají. Ovšem projektová část práce se bude zabírat projektem přechodu bytového družstva na společenství vlastníků. K této transformaci dojde až v roce 2014, proto právní úprava společenství již bude v souladu s novou právní úpravou, z důvodu možné změny budou uvedeny významné rozdíly.

K vypracování této části diplomové práce budou využity získané poznatky při zpracování práce bakalářské v roce 2012.

2.1 Právní úprava bytového družstva

Vzhledem k tomu, že počínaje 1. 1. 2014 je právní postavení družstev položeno na novém zákoně č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o korporacích – ZOK). Tím byl nahrazen zrušený zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, budou v této kapitole uvedeny i významné změny, ke kterým došlo. Dá se říct, že nový zákon o korporacích je v problematice bytových družstev podstatně sdílnější a uvádí některé nesrovnalosti na pravou míru. V obchodním zákoníku se jednalo o jednotnou úpravu družstva s několika výjimkami stanovenými pro bytová družstva, nový zákon o korporacích zavádí zvláštní úpravu pro bytová družstva v rozsahu 30 paragrafů, uvádí na stránkách panelplus.cz JUDr. Jitka Vepřková Zábojová (2013).

2.1.1 Předmět činnosti

Obchodní zákoník klasifikuje družstvo jako: „*společenství neuzavřeného počtu osob, založené za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních nebo jiných potřeb svých členů...*“. Dále uvádí: „*pokud družstvo zajišťuje bytové potřeby svých členů, je družstvem bytovým*“.

Nový ZOK se věnuje družstvu v Hlavě VI a současně celý díl 2 Hlavy VI je věnován pouze bytovému družstvu, kdy jej přímo definuje v § 727: „*Bytové družstvo může být*

založeno jen za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů, může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a za určitých podmínek může provozovat jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má ve vztahu k jeho činnosti pouze doplňkový nebo vedlejší charakter.“

Bytové družstvo podle § 730 ZOK nemůže změnit předmět své činnosti a stát se jiným než bytovým družstvem, ledaže by v něm neexistovaly nájemní vztahy mezi ním a nájemcem družstevního bytu. Tak tomu bylo i v rámci staré právní úpravy.

2.1.2 Založení a vznik

Vznik a založení definuje obchodní zákoník § 224 a § 225. Přičemž je jako u ostatních PO potřeba dvou fází, založení a vzniku.

Římalová a Holejšovský (2004) uvádí, že v souladu s obchodním zákoníkem může BD založit nejméně pět fyzických nebo dvě právnické osoby. Aby mohlo být družstvo založeno, musí být konaná ustavující schůze, kde se určí zapisovaný základní kapitál, který dle obchodního zákoníku činí minimálně 50 000 Kč, následně se schválí stanovy a zvolí představenstvo a kontrolní komise. Celý průběh musí být ověřen notářem.

Vznik družstva je datován ke dni zápisu do obchodního rejstříku, přičemž obchodní zákoník v § 225 uvádí podmínku, že musí být splacena alespoň polovina zapisovaného základního kapitálu. K návrhu se pak ještě přikládá:

- notářský zápis o ustavující schůzi družstva,
- stanovy družstva,
- doklad o splacení stanové částky.

Co se týká výše probraného, v novém právním řádu se obchodní korporace, pod které díky novému ZOK (§ 8) spadá i družstvo, zakládají společenskou smlouvou. Pro založení BD je rozhodující usnesení ustavující schůze, které přijme společenskou smlouvu. Zábojová (2013) ve svém článku píše o změnách, které v této části proběhly. Především je to snížení limitu pro počet členů pro založení na tři a není rozlišeno, zda se jedná o fyzické nebo právnické osoby. Internetové stránky 100sprava.cz shrnují další změny, jednou z nich je, že nová právní úprava nezná pojem „zapisovaný základní kapitál“, to znamená, že družstvo již ve svých stanovách nebude určovat zapisovaný základní kapitál a nebude tím pádem uveden ani v obchodním rejstříku. Stejně tak je tomu u nedělitelného fondu, jenž není povinno zřizovat.

Podle nového ZOK je družstvo nuceno zřídit ve svém sídle informační desku. Informační deska musí být přístupna každý pracovní den. Je možné ji zpřístupnit pomocí internetových stránek (§ 562). Ovšem z dalšího zkoumání ZOK je zřejmé, že je u bytového družstva internetové stránky nutné povinně založit.

2.1.3 Orgány

§ 237 obchodního zákoníku stanovuje orgány družstva:

- a) členská schůze,
- b) představenstvo,
- c) kontrolní komise,
- d) jiné orgány dle stanov.

Římalová a Holejšovský v jejich díle (2004) popisují jednotlivé orgány následovně. Nejvyšším orgánem je členská schůze, účastní se jí všichni členové družstva. Je stanovena povinnost sejít se minimálně jednou za rok. V její působnosti je např.: změna stanov, volba členů představenstva a kontrolní komise, schvalování účetní závěrky, změna základního kapitálu, rozdělení zisku popř. zrušení družstva. Statutárním orgánem je představenstvo, jehož počet členů musí být uveden ve stanovách, přičemž zákon uvádí minimální počet tři. Navenek za něj vystupuje předseda. Funkčním obdobím je pět let. Jeho hlavním úkolem je řízení činnosti družstva a všechny ostatní záležitosti, které nejsou v působnosti jiného orgánu. Posledním povinným orgánem je kontrolní komise, ta kontroluje veškerou činnost, volí a odvolává členskou schůzi, projednává stížnosti členů a je nezávislá na ostatních orgánech. Opět je stanoven minimální počet, a to tři členi a jsou voleni na pět let. Sejít se musejí jednou za tři měsíce.

Nová právní úprava výše uvedené nemění. Ovšem dodává navíc, díky zřízení informační desce, že pozvánka na členskou schůzi musí být uveřejněna na této informační desce nejméně 15 dnů před jejím konáním, zejména z těchto důvodů si bytová družstva zakládala internetové stránky.

Koliha (2014) ve svém článku uveřejňuje ještě změny související s výkonem funkce člena volených orgánů. V případě, že za výkon této funkce náleží odměna, je povinnost uzavřít smlouvu o výkonu funkce se členem orgánu, jestliže uzavřena nebude, výkon této funkce může probíhat, ovšem bezplatně. Dále dle článku musí členové orgánu jednat s péčí řádného hospodáře, tento pojem je upraven NOZ a převážně pak v ZOK.

2.1.4 Stanovy

Stanovy jsou základním vnitrodružstevním dokumentem, jak popisuje Římalová a Holeyšovský (2004). Taktéž zdůrazňují jejich důležitost v družstvu. Stanovy upravují základní družstevní instituty, které považují sami členové za nutné, zakotvují vzájemná práva a povinnosti mezi členy a samotným bytovým družstvem, právní postavení této právnické osoby ke třetím osobám a v neposlední řadě svou povahou jsou závazné pouze pro členy a orgány družstva, ale mají vliv i na třetí osoby.

Obchodní zákoník v § 226 určuje, co musí obsahovat:

- a) firmu a sídlo družstva,
- b) předmět činnosti,
- c) vznik a zánik členství, práva a povinnosti členů,
- d) výši členského vkladu a způsob jeho placení,
- e) orgány družstva,
- f) použití zisku a úhrada ztráty,
- g) tvorbu a použití nedělitelného fondu,
- h) další ustanovení, vyplývá-li to z tohoto zákona.

Koliha (2014) za nejdůležitější změnu, na kterou je potřeba si dát hned zkraye pozor, považuje povinnost družstev přizpůsobit stanovy novým ustanovení ZOK do 30. 6. 2014, kdy musí být doručeny do sbírky listin. V případě neodstranění ustanovení, která jsou v rozporu, může dojít až ke zrušení a likvidaci družstva

Stanovy družstva podle § 553 ZOK obsahují:

- a) firmu družstva (v případě BD se jedná o označení „bytové družstvo“),
- b) předmět podnikání nebo činnosti,
- c) výši základního členského vkladu, popřípadě vstupního vkladu,
- d) způsob a lhůtu jejich splacení přístupujícím členem,
- e) způsob svolání členské schůze a pravidla jejího rozhodování,
- f) počet členů představenstva a kontrolní komise a délku jejich funkčního období,
- g) podmínky vzniku členství v družstvu,
- h) práva a povinnosti člena družstva a družstva.

Specifický typ tohoto družstva, také vede k doplnění povinného obsahu stanov, a to na základě § 731 ZOK:

- i) podmínky, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a
- j) podrobnější úpravu práv a povinností člena bytového družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena bytového družstva spojených s užíváním družstevního bytu.

ZOK uvádí, že v případě změny stanov se vyžaduje souhlas všech členů BD, kteří s ním mají uzavřenou nájemní smlouvu na družstevní byt a také těch, co mají dle stávajících stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

2.1.5 Členství v bytovém družstvu

Obchodní zákoník určuje, že členem družstva mohou být jak fyzické, tak právnické osoby. Podle § 227 členství vzniká:

- při založení družstva dnem vzniku družstva,
- za trvání družstva přijetím za člena,
- převodem členství.

Nový zákon uvádí v § 577 stejné podmínky vzniku členství.

2.1.6 Zrušení a zánik

§ 254 obchodního zákoníku pojednává o zrušení a zániku družstva. Zrušení je prvním krokem, po té na základě výmazu z obchodního rejstříku družstvo zanikne. Ke zrušení může dojít usnesením členské schůze, konkursem, rozhodnutím soudu, uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno nebo dosažením účelu, pro který bylo založeno.

Nový ZOK v § 756 stanoví podmínky zrušení a zániku bytového družstva tak, že podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl se vyplácí v penězích. Pokud nelze uspokojit člena plně, uspokojí se poměrně. V případě, že zůstanou nerozdělené peněžní prostředky, jsou následně rozděleny rovným dílem mezi všechny členy, pokud stanovy neurčí jinak.

2.2 Právní úprava společenství vlastníků

Základním právním předpisem pro řešení společenství vlastníků jednotek byl do 31. 12. 2013 zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. V souvislosti s rekodifikací soukromého práva je tato problematika od 1. 1. 2014 součástí nového občanského

zákoníku, konkrétně části třetí, oddílu 5 nazvaného „Bytové spoluvlastnictví“. Původních pět paragrafů zákona o vlastnictví bytů bylo nahrazeno 23 paragrafy NOZ, je tím tak odstraněn stav, kdy se některé významné otázky řešily na úrovni podzákoných předpisů.

Souhrnně lze tedy říct, že do 31. 12. 2013 byl použit BytZ (právní úprava SVJ a právní úprava vlastnictví) a vzorové stanovy. Od 1. 1. 2014 se řídí novým ustanovením občanského zákoníku nejen společenství vzniklá po 1. 1. 2014, ale rovněž SV vzniklá do 31. 12. 2013, jak uvádí autoři Trčková a Cellar (2014). Se vzorovými stanovami již nová právní úprava bohužel nepočítá, na základě článku pana Zahradníčka (2013) na internetových stránkách patria.cz.

2.2.1 Terminologie

Zahradníček (2013) se ve své článku zmiňuje i o terminologickém posunu. NOZ používá místo dosavadního pojmu „společenství vlastníků jednotek“ legislativní zkratku „společenství vlastníků“. BytZ vyžadoval pouze slovo „společenství“, proto zde existuje mnoho těchto právnických osob, které se budou muset do 4. 1. 2016, jak stanovuje zákon, přejmenovat. O důvodech této změny lze jen spekulovat, ale je potřeba ji dodržet. Pro účely této práce jsou použity všechny varianty, převážně pak název „Společenství vlastníků jednotek“, ten je již zaběhlý a běžně užívaný všemi institucemi.

2.2.2 Předmět činnosti

§ 1194 NOZ uvádí, že společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku. SV nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání, popř. být společníkem.

Správa domu a pozemku zahrnuje péči o vše, co nenáleží vlastníků jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, uvádí § 1198 NOZ. Zahradníček (2013) poukazuje, že pojem správa domu a pozemku je v nové právní úpravě vymezen na úrovni zákonného předpisu, ne jenom vzorovými stanovami, jako to bylo předtím. Jedná se o přesnější ovšem obecnější vymezení, takže pojímá celou škálu činností.

Za dluhy SV ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech (§ 1195 NOZ). SV může nabývat majetek, ovšem může s ním nakládat pouze pro účely správy domu nebo pozemku.

2.2.3 Založení a vznik

Velkou změnou v novém zákonném předpisu je vznik společenství vlastníků. Zde je potřeba uvést souvislosti, aby nedošlo k chybě.

Dříve byl vznik společenství upraven § 9 odst. 3 a 4 zákona o vlastnictví bytů, kdy:

- SVJ vznikalo v domě s nejméně pěti jednotkami, které vlastnili minimálně tři různí vlastníci, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí,
- v případě, že bylo původním vlastníkem budovy bytové družstvo, vzniklo SVJ prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž společenství doložilo, že se BD snížil podíl na společných částech domu na méně než jednu čtvrtinu.

Holejšovský aj. (2008) píše, že pokud byla splněna jedna z výše uvedených podmínek, vzniká společenství přímo ze zákona, bez projevu vůle vlastníka, na rozdíl od ostatních PO, kde je vznik spjat se zápisem do obchodního rejstříku. K zápisu do rejstříku vlastníků jednotek se vyjadřuje Růžičková (2011), která podotýká, že je dle zákona povinný, ale jedná se spíše o formální záležitost, není možné jej porovnávat se zápisem do OR.

Protože zde s novou právní úpravou přišla velká změna, jsou informace o ní k nalezení téměř na všech zpravodajských serverech a internetových stránkách s touto tematikou.

Motivací zákonodárců k této změně bylo na základě důvodové zprávy, kde prokázali, že v praxi často dochází k neuvědomování si vzniku společenství nebo dokonce k lhostejnosti vůči této instituci, sjednocení na obvyklý způsob zakládání a vzniku ostatních právnických osob (Mirovská, 2013).

Například článek Mgr. Martiny Strnadové (2013) na stránkách epravo.cz se touto problematikou zabývá. Uvádí, že od účinnosti NOZ se rozlišují dvě fáze, fáze založení a fáze vzniku, jako tomu je u obchodních společností. Přičemž společenství se založí schválením stanov. Vznik je pak datován ke dni zápisu do veřejného rejstříku. Podle Neplechové a Durce (2014) je tímto veřejným rejstříkem rejstřík společenství vlastníků. Podrobnosti k tomuto tématu jsou k nalezení v § 1200 NOZ.

Stále platí, že povinnost založit SV vzniká tam, kde v domě vzniklo alespoň pět jednotek, z nichž jsou minimálně tři ve vlastnictví tří různých vlastníků, nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce. Vzhledem k tomu, že není jisté, zda tato povinnost bude vlastníky dodržena, je v NOZ zakotveno pravidlo, podle kterého budou blokovány převody vlastnických práv k dalším jednotkám, v případě neprokázání vzniku SV. Katastrální úřad by pak vlastnické právo k převedené jednotce na nového vlastníka do katastru nemovitostí nezapsal. Je tedy více než důležité, aby společenství bylo založeno a zapsáno do příslušného rejstřík, dojde tak k vyvarování se zbytečných průtahů při převodech dalších jednotek. (Strnadová, 2013)

Mirovská (2013) ve svém článku píše, že je možné založit společenství i dobrovolně, se souhlasem všech vlastníků. Uvádí, že motivací k dobrovolnému založení může být více. Jednou z nich je, že pro SV jsou v současné době komfortnější pravidla, než pro obecné spoluvlastnictví, týká se to především odpovědnosti za dluhy související se správou společných prostor.

2.2.4 Orgány

Stejně jako jiné právnické osoby i SV musí mít své orgány. Struktura orgánů zůstává i u nové právní úpravy zachována, dochází ovšem ke změně působnosti, způsobu rozhodování, jednání a v odpovědnosti členů volených orgánů.

Mirovská ve své článku z roku 2013 uvádí, že NOZ rozlišuje tři typy právnických osob – korporace, fundace a ústav. SVJ je osobou korporálního typu, stejně jako obchodní korporace (s. r. o., a. s., družstvo) a spolek. Svou povahou je považováno za spolek svého druhu. Kde tedy hledat úpravu těchto orgánů? Také podotýká, že v novém občanském zákoníku je úprava velmi strohá, je tedy potřeba hledat v obecné úpravě o PO a na ni navazující úpravě korporací, také se na SV vztahuje úprava o spolcích. Z nového pohledu na zastupování PO, oproti původnímu jednání jménem PO, se na SV budou také vztahovat pravidla o zastupování obsažená v NOZ. Tudíž pro obyčejné laiky je tato situace komplikovanější oproti dřívější.

Co se týká struktury orgánů, tak NOZ nepřináší jiné než drobné terminologické změny. NOZ v § 1205 označuje dva povinné orgány SV:

- shromáždění – nejvyšší orgán, tvořen všemi vlastníky jednotek,
- výbor nebo předseda SV – statutární orgán.

Stanovy mohou určit i další orgán, např. kontrolní komise. I nová právní úprava souhlasí se slovy, které uvádí Čáp (2011), že není možné, aby působnost daná těmito orgány zasahovala do zákonem stanovené výlučné působnosti těm dvěma povinným.

Do působnosti shromáždění patří zejména na základě § 1208 NOZ: změna stanov, změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, volba a odvolání členů orgánů a rozhodování o jejich odměně, schválení účetní závěrky a zprávy o hospodaření, schválení výše záloh a způsobu rozúčtování příspěvků. Shromáždění se musí sejít minimálně jednou za rok a je svoláno statutárním orgánem (§ 1207 NOZ).

Statutárním orgánem je výbor nebo předseda SVJ. Původní požadavek na minimální počet členů tři byl zrušen a jeho minimum není stanoveno, ale počet členů musí být uveden ve stanovách. Stejně tak volební období, jeho délka je na rozhodnutí společenství, taktéž to musí být zakomponováno ve stanovách. (Štrosová, 2014) Mirovská (2013) říká, pokud není uvedeno jinak, vyplývá z ustanovení o spolicích pětileté funkční období. V působnosti výboru je např. vedení účetnictví, sestavování a předkládání účetní závěrky. Štrosová (2014) se vyjadřuje k funkci řádného hospodáře, která souvisí s vykonáváním funkce člena výboru. Tato situace povede k tomu, že na již tak těžko obsaditelná místa v těchto orgánech, se nebude nikdo dobrovolně hlásit a bude využita možnost, která je dána NOZ k využití nečlenů k jejich zastání.

Nový občanský zákoník rozlišuje mezi členstvím v orgánu a členstvím ve voleném orgánu, a to především pro posouzení odpovědnosti za výkon ve funkci. Totiž členem shromáždění se stává každý vlastník jednotky, tudíž jej nemůže svým rozhodnutím ovlivnit. Ovšem členem voleného orgánu může být jak vlastník, tak i jiná osoba – FO nebo PO, pokud splňuje zákonem dané podmínky a ta již má určitou odpovědnost, která je spojena nově s pojmem řádný hospodář. Člen takového orgánu musí svou funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou, s potřebnými znalostmi a pečlivostí. (Mirovská, 2013)

2.2.5 Stanovy

Stanovy jsou základním dokumentem společenství. Do konce roku mělo SVJ možnost využít vzorových stanov, ty byly vydány nařízením vlády č. 371/2004 Sb., s příchodem nové právní úpravy byla tato pomocná ruka zrušena a ani s ní není počítáno.

Dle Štrosové (2014) změna stanov v souladu s novým občanským zákoníkem je povinnost všech těchto právnických osob, a to do 31. 12. 2016, v případě, že název neobsahuje slovní

spojení „společenství vlastníků“ musí být změněny do 31. 12. 2015. Mirovská (2013) se ve svém článku na stránkách patria.cz zmiňuje o tom, co nový občanský zákoník dále mění. Nově budou stanovy i všechny jejich změny podléhat notářskému zápisu a také musí být povinně zakládány do sbírky listin, a to po každé jejich změně. Toto je podmíněno i sankcemi.

Povinné minimální náležitosti jsou od původní legislativy odlišné a jsou rozšířeny. Stanovy, které vyžadují podle § 1200 NOZ formu veřejné listiny obsahují:

- a) název obsahující slovo „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který SV vzniklo,
- b) sídlo určené v domě, pro který SV vzniklo,
- c) členská práva a povinnosti vlastníků jednotek, jakož i způsob jejich uplatňování,
- d) určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů a jejich funkčního období,
- e) určení prvních členů statutárního orgánu,
- f) pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí,
- g) pravidla pro tvorbu rozpočtu SV, pro příspěvek na správu domu a úhradu cen služeb pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky.

2.2.6 Členství

Podle odstavce 2 § 1194 NOZ je zřejmé, že členství v SV je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky, není tedy možné vlastnit byt v domě a současně nebýt členem společenství vlastníků. Tak tomu bylo i u předchozí právní úpravy.

2.2.7 Zrušení a zánik

SV se podle §1215 NOZ zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. Pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl pod pět, je možné jej zrušit rozhodnutím vlastníků jednotek. § 1216 NOZ dále uvádí, že na rozdíl od bytového družstva není při zrušení provedena likvidace.

3 ÚČETNICTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU A VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

V první řadě je důležité si uvědomit, že i když se oba typy právnických osob potýkají se stejnými problémy a mají stejný cíl, z pohledu účetního je v praxi bytové družstvo stále považováno za organizaci ziskovou, na rozdíl od společenství vlastníků, které je vedeno jako „neziskovka“. To je důvod k tomu, že každý z nich postupuje podle jiných vyhlášek a jiných účetních standardů. Toto je nejdůležitější kurčení, jaké postupy budou při účtování dodržovat. Účtování je samozřejmě nutné odvíjet od základních právních předpisů.

Zákon o účetnictví v § 5 umožňuje, aby bylo účetnictví svěřeno do rukou jiné osoby, ať už právnické nebo fyzické, která má potřebnou způsobilost. Ovšem je potřeba si uvědomit, že tím nebyl statutární orgán zbaven odpovědnosti, ale pouze uklidněn a zbaven výkonu této činnosti. (Nepřechová a Durec, 2011)

3.1 Účetnictví bytových družstev

Analytická část práce je v souladu s rokem 2013, proto je nutné tuto část práce vztáhnout k předpisům, které byly v platnosti v té době. Postupy účtování u bytového družstva je tedy nutné odvíjet od základního právního předpisu, zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. Tento předpis byl počátkem roku nahrazen novým, a to zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, zkráceně se jedná o zákon o korporacích (ZOK).

Bytové družstvo je ziskovou organizací z pohledu všech právních předpisů a proto se na ně v oblasti účetnictví podle Kočové (2005) vztahují tyto základní právní předpisy a výklady:

- zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví,
- prováděcí vyhláška č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví,
- české účetní standardy pro podnikatele č. 001 až č. 023

Podle Nepřechové a Durence (2014) není pochyb, že družstvo povede podvojný účetnictví, neboť mu to ukládá přímo sám zákon, což znamená, že pro něj platí bez výjimky dodržovat povinné účetní předpisy. Tak to lze vyčíst z obecného ustanovení pro PO, které jsou zapsané v OR a také z povinnosti, která je stanovena výše uvedeným zákonem, pro všechny ÚJ.

Bytová družstva, obdobně jako společenství mohou využít volby mezi účetnictvím v plném rozsahu a ve zjednodušeném. Praxe dokazuje, že se spíše využívá rozsah plný, z důvodu přehlednosti. Zjednodušený rozsah může sebou přinést určitá zjednodušení, ovšem je otázka, zda jsou pro tuto právnickou osobu výhodné, či naopak, jak uvádí Římalová a Holejšovský (2004). Více je uvedeno v kapitole 3.2.

Účetním obdobím je dvanáct po sobě jdoucích měsíců, přičemž zákon o účetnictví umožňuje jak rok kalendářní, tak i hospodářský. Rozdíl mezi nimi je v tom, že rok hospodářský nezačíná měsícem lednem, ale jiným.

3.1.1 Zřizovací výdaje

Založení družstva podléhá usnesení z ustavující schůze, ovšem samotný vznik je datován až ke dni jeho zapsání do obchodního rejstříku. Tento den je rozhodující a od něj je povinno vést účetnictví. (Nepřechová a Durec, 2011)

Neznamená to, že před tím se nic neděje, proto aby mohlo vůbec dojít ke vzniku družstva, musí vynaložit nějaké náklady. Těmito náklady se zabývá ve své publikaci Vyšejnová (2009) a řadí mezi ně notářské poplatky, poplatky za ověření podpisů, vyhotovení razítka, poplatky za poradenské služby, cestovné, nájem sálu pro konání členské schůze. Ještě před zápisem do obchodního rejstříku jsou finanční prostředky na ně složeny družstevníky. Zřizovací výdaje jako DNM se odepisují ve smyslu účetních předpisů nejvýše pět let nepřímou prostřednictvím účetních odpisů. Podle Nepřechové a Durce (2011) jimi však není pořízení dlouhodobého hmotného majetku nad částku stanovenou ÚJ pro vymezení DHM nebo výdaje související s reprezentací.

V praxi existují dvě možnosti jak postupovat. Vyšejnová (2009) tvrdí, že dokud není družstvo zapsané v OR, nemůže mu být zřízen bankovní účet, takže se pokračuje tak, že náklady uhradí pověřený člen družstva. Ten je pověřen správou vkladu od dalších členů na jím zřízeném účtu nebo v pokladně. Další z názorů je dle Římalové a Holejšovského (2004), že některé bankovní instituce dovolují založit účet již před vznikem a operovat pomocí něho, i tu je určena zodpovědná osoba.

Vyšejnová (2009) uvádí dvě vzniklé situace, buď výdaje dosáhly hranice pro zařazení do DM a jsou následně i odepisovány nebo nedosáhly, pak jsou z účtu pořízení převedeny přímo do nákladů.

3.1.2 Účtování vzniku družstva

Obchodní zákoník stanovuje podmínky vzniku družstva. Obecně družstvo, tak jako jiné PO, vzniká dnem zápisu do obchodního rejstříku, svou existenci dokládá výpisem právě z tohoto rejstříku. Od tohoto data je např. možné založit bankovní účet a převést či vložit na něj zbývající peněžní prostředky.

Vyštejnová (2009) účtuje o vzniku družstva, následovně. Při otevření účetních knih počátečním zápisem na vrub účtu 353 – Pohledávky za upsaným vlastním kapitálem se souvztažnými zápisy ve prospěch účtů 411 – Základní kapitál a 422 – Nedělitelný fond.

Podle nového právního předpisu (ZOK) již není povinnost základního kapitálu a nezná ani pojem nedělitelný fond. Proto od 1. 1. 2014 je třeba dost nepravděpodobné, že by vůbec došlo k navýšení tohoto zdroje.

3.1.3 Pořízení bytového domu

Dle Neplechové a Durce (2011) i Vyštejnové (2009) následuje po uzavření kupní smlouvy na základě platných předpisů povinnost zúčastněných stran požádat příslušný katastrální úřad o vklad do KN, díky tomu dojde k potvrzení převodu vlastnického práva. Tuto žádost podává prodávající subjekt, většinou obecní úřad. V praxi se jedná o dlouhodobou záležitost, která překračuje i jedno účetní období, dle zákona o účetnictví je možné účtovat jen o majetku, který je ve vlastnictví ÚJ, z důvodu uplatnění odpisů. Tak můžeme nalézt pojem „ekonomické vlastnictví“.

Bytové družstvo účtuje pomocí účtu 042 – Pořízení dlouhodobého majetku a následně jej spolu se všemi vedlejšími pořizovacími náklady převede na účty DM, u budovy – 021 a u pozemku – 031 na straně MD, uvádí Vyštejnová (2009).

3.1.4 Nájemné a zabezpečování služeb spojených s užíváním bytu

Názory na to, že družstevníkům končí nájemní idyla, jsou k nalezení skoro ve všech publikacích. Jednou z nich je i kniha Neplechové a Durce (2011), kteří se k této situaci vyjadřují následovně. Družstevníci musí sami zabezpečit provoz nemovitosti. Nejprve musí zajistit kompletní správu nemovitostí, zde se jedná o povinnosti, které vyplývají přímo z obchodního zákoníku: zastupování družstva navenek a zabezpečení vnitřních záležitostí. Dále musí dojít k zabezpečení finančních prostředků potřebných pro:

- provoz bytového domu,

- náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti – daň,
- služby spojené s užíváním bytů,
- splátky úvěru na koupi domu a přilehlých pozemků.

Financování nákladů je zabezpečováno nájemným, které jsou povinni členové hradit na základě nájemní smlouvy. Neplechová a Durec (2011) k účtování o nájemném využívají na straně MD účtu 311 – Odběratelé a na straně Dal účtu 602 – Tržby z prodeje služeb. V jiných publikacích se setkáme s názorem, že místo výnosového účtu 602, je vhodnější použít účet 475 – dlouhodobé zálohy, aby nedocházelo k neoprávněnému vzniku zisku.

Informace k finančním prostředkům získaným na zabezpečení služeb spojených s užíváním bytů nalezneme v kapitole 3.3 Společná účetní problematika.

3.1.5 Opravy a udržování domu a jejich financování

Charakter opravy a údržby klasifikuje účetní předpis (§ 47 odst. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.) takto: „*Opravou se odstraňují účinky částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Uvedením do provozuschopného stavu se rozumí provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií, pokud tím nedojde k TZ. Údržbou se rozumí soustavná činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení a předchází poruchám a odstraňuje drobnější závady.*“

Neplechová a Durec (2011) uvádí, že BD musí zabezpečit finanční zdroje na úhradu nákladů na opravy a udržování, v první řadě nájemným. Příspěvky na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice představují vytvoření dlouhodobého zdroje na úhradu oprav do budoucna. Tyto opravy jsou mnohdy finančně náročné, proto se musí jednat o systematickou tvorbu vycházející ze zhodnocení fyzického stavu budovy a vytvoření správného plánu na opravy bytového domu.

3.1.6 Odpisy domu

Majetek pořízený v rámci bytového družstva patří do jeho vlastnictví. Avšak vyhláška č. 500/2002 Sb., říká: „*Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek, který je majetkem bytových družstev, pokud neslouží k podnikání, se nemusí odpisovat. Právnícké osoby založené za účelem, aby se staly vlastníkem domu s byty v nájmu společníků, členů nebo zakladatelů, nemusí tento dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek odpisovat, pokud neslouží k podnikání.*“ Co není zakázáno, je dovoleno, takže ÚJ může svůj majetek

odpisovat pomocí nákladového účtu 551 – Odpisy DHM a DNM na straně MD a účtu oprávek, např. 081 – Oprávky ke stavbám na straně DAL. (Dlouhá, 2012, s. 25)

3.1.7 Výsledek hospodaření

O výsledku hospodaření rozhoduje členská schůze, také je v její působnosti rozhodování o jeho použití, o přidělech do fondů a jiném použití zisku či úhrady ztráty, dle knihy Římalové a Holejšovského (2004). Činností, při kterých vznikne výsledek hospodaření v rámci BD není mnoho, jedná se především o pronájem nemovitých věcí.

Vyštejnová (2009) radí s účtováním zisku, prvně bude přidělen zákonným fondům, tj. na účet 422 – Nedělitelný fond a poté se bude postupovat podle stanov, např. na účet 423 – Statutární fondy nebo může být přesunut do dlouhodobých záloh na účet 475. Na účet 429 – Neuhrazená ztráta minulých let je účtována vzniklá ztráta. Od roku 2014, již neexistuje nedělitelný fond, tudíž tato povinnost odpadá.

3.2 Účetnictví společenství vlastníků jednotek

Protože projektová část bude v rámci roku 2014, musí již tato část být v souladu s novou právní úpravou. Postupy účtování u společenství vlastníků jednotek je tedy nutné odvíjet od základního právního předpisu, a to zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Knižních zdrojů týkajících se této problematiky bylo málo již dříve a po úpravě právních předpisů je jich ještě méně, proto je využito primárně zdrojů internetových. Celá účetní problematika ještě není jasně vytyčena, z toho důvodu někdy existuje vícero možností. O právní úpravě, která se týká podobných neziskových organizací v USA je např. psáno v knize Wiley Not-for-Profit GAAP 2014. Podobné organizace jako je SVJ se řadí mezi sdružení a odborné společnosti, ty byly založené pro jiné než náboženské nebo sociální účely. Mohou existovat tak dlouho, dokud jsou potřeba a jejich existence je zdůvodnitelná. A na základě této skutečnosti i postupují v účetnictví.

Činnost společenství nemá charakter podnikání a nemůže vyvíjet činnost, která je podnikáním (§ 1194 NOZ). Právní ustanovení NOZ výslovně vylučuje způsobilost SV podnikat nebo se účastnit na podnikání jiných osob. Nic na tom nemění skutečnost, že ve smyslu daňových předpisů od 1. 1. 2014 již není chápáno jako veřejně prospěšná společnost (nezisková organizace). Brychta (2010) pak uvádí přepisy, podle kterých společenství postupuje:

- zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví,

- prováděcí vyhláška č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví, pro ÚJ, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání,
- české účetní standardy č. 401 až 414, které jsou určeny pro účetní jednotky, u nichž hlavním předmětem není podnikání.

Pokud je vznik SV zaznamenán ve veřejném rejstříku, je tato PO, která je zároveň právnickou osobností, současně také z hlediska zákona o účetnictví účetní jednotkou a tudíž je povinna vést účetnictví ode dne vzniku (Neplechová a Durec, 2014, s. 70).

ÚJ jsou povinny vést účetnictví v plném rozsahu, ovšem zákon o účetnictví uvádí, že společenství vlastníků jednotek, stejně jako bytové družstvo má možnost ho vést i ve zjednodušeném, což může přinést určité zjednodušení administrativy. Zde je sporné, zda zjednodušený rozsah má dostatečnou vypovídací hodnotu, vzhledem k typu účetní jednotky. Dlouhá (2012, s. 26) ujasňuje přínos zjednodušení:

- sestavení účtového rozvrhu do úrovně účtových skupin,
- spojení účtování v deníku a účtování v hlavní knize,
- neúčtování v knihách analytických a podrozvahových účtů,
- sestavení účetní závěrky ve zjednodušeném rozsahu.

Vícero autorů se shoduje, že vzhledem k charakteru hlavní činnosti je zjednodušené účetnictví diskutabilní a v praxi je lepší jeho plný rozsah pro přehlednější a logičtější výstup.

Odborná účetní veřejnost, zabývající se touto problematikou nemá na vše jednotný názor, proto jsou v publikacích zaměřených na společenství vlastníků, vždy uvedeny pouze doporučené postupy účtování. Jednou z těchto knih je i kniha Holejšovského aj. (2008). Ta vytýká především to, že nedošlo k dostatečnému konkretizování aktiv, pasiv a především pak nákladů a výnosů. Musí být samozřejmě dodrženy takové postupy, aby účetní závěrka sestavená na základě nich podávala věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a došlo k zachycení finanční situace SV. Čáp (2011) doporučuje těmto ÚJ, aby k zabezpečení této činnosti využily specializovaných firem, poněvadž většinou neznají potřebné právní předpisy a zvyklosti.

Obdobím, ve kterém SVJ vede účetnictví, musí být kalendářní rok. Zákon o účetnictví přímo vymezuje tuto povinnost. Není možné účtovat, tak jako u bytového družstva v roce hospodářském.

3.2.1 Příspěvek na náklady vlastní správní činnosti

Zdrojem na úhradu nákladů činnosti je příspěvek, který uhrazují členi společenství, jedná se o nejdůležitější příjmy SV. Povinnost, účastnit se vytváření těchto zdrojů, nalezneme již v § 1180 NOZ a obsažena musí být také ve stanovách. Způsob této platby pak řeší nařízení vlády č. 366/2013 Sb. (Neplechová, Durec, 2014)

V knize Neplechové a Durce (2014, s. 74) se dozvíme, jak je to s příspěvkem na náklady vlastní správní činnosti. V případě výše záloh je důležité nepodcenit význam rozpočtu, musí být stanoveny dopředu a tak, aby pokryly náklady související se správou společných částí domu, jak v rámci běžného období, tak i v budoucnu. Jednotliví vlastníci skládají měsíčně stanovenou částku na účet společenství. V účetnictví SV se jedná o přijatou zálohu, která samozřejmě na základě zákona musí být vyúčtována a současně závazek vůči jeho členům.

V souvislosti s tím se běžně používá pojem „fond oprav“, ovšem jak podotýkají Kocourek aj. (2011), toto označení není správné, neboť se nejedná o žádný vlastní zdroj financování společenství, jsou to pouze přijaté zálohy, které dělí na krátkodobé a dlouhodobé.

- Krátkodobé – tyto se používají k úhradě standardních ročních nákladů. Pro tento účel je právě tvořen roční rozpočet, který obsahuje jejich plánovanou výši a strukturu. Také výši podílu, kterou se na nich podílejí jednotliví vlastníci. Tyto zálohy podléhají ročnímu vyúčtování. K zachycení v účetnictví se používá účet 324 – Přijaté zálohy, kdy je doporučeno analytické rozčlenění, např. 324200 – Náklady na správu.
- Dlouhodobé – ty jsou využívány pro nákladnější a jednorázové akce, např. zateplení nemovitosti, oprava střechy nebo výměna oken. Jejich výše se stanoví na základě rozpočtu dané akce. Také musí být stanovena výše podílu jednotlivých vlastníků. Vyúčtování s tím související proběhne až po dokončení celého projektu. K účtování se používá účet 955 – Přijaté dlouhodobé zálohy.

Na straně MD je pak při předpisu záloh použit účet 311 – Odběratelé, při úhradě měsíčních plateb dojde k vynulování účtu 311 – Odběratelé a současně přibudou peněžní prostředky na účtu 221 – Bankovní účet. Účet 311 nám slouží k evidenci přeplatků a dluhů každého z vlastníků.

Kocourek aj. (2011) se zde shodují s Neplechovou a Durcem (2014) na vhodnosti rozdělit příspěvek na vlastní správu společných částí již v rozpočtu na dvě části:

- příspěvek na vlastní správu (přijaté provozní zálohy),
- příspěvek na financování oprav a technického zhodnocení společných částí domu ve spoluvlastnictví členů (přijaté dlouhodobé zálohy).

Určité neshody u odborníků jsou při čerpání dlouhodobých záloh. Nabízejí se dvě varianty. První z nich účtuje faktury za tyto poskytnuté služby přímo na straně MD do záloh, nevyužívá výsledkových účtů. (Kocourek aj., 2011) Druhá možnost je tyto účty použít a účtovat o těchto nákladech klasicky, na straně MD využít některého z nákladových účtů a na konci účetního období přeúčtovat vybrané faktury do záloh, pomocí výnosového účtu. (Neplechová a Durec, 2014) Většina se přiklání právě k výsledkové metodě, protože je logičtější, přehlednější a průkaznější.

3.2.2 Pořízení majetku a zásob ke správě domu

Občanský zákoník § 1195 převzal ustanovení zákona o vlastnictví bytů. V zákonu o vlastnictví bytů v § 9 odst. 1 je uvedeno, že: „*Společenství může nabývat věci, práva a jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným ve větě první,*“ tj. správa domu, provozování společných částí domu, pro jiné FO nebo PO. Většina autorů a také Neplechová a Durec (2014) se shodují, že u SVJ může dojít k možnosti nabytí dlouhodobého majetku nebo zásob. Pokud totiž souvisejí se správou, provozem nebo opravami společných částí domu může o nich být účtováno jako o majetku společenství. Může tedy být odepisován a mohou na něj být tvořeny rezervy na opravu.

Na druhou stranu tu máme názor pí Kociánové (2012), která ve svém článku samozřejmě připouští i výše uvedené tvrzení, ale podotýká, že na věc může být pohlíženo i jinak. Uvádí, že dlouhodobý majetek a zásoby nemusí být vždy majetkem společenství, ale mohou být ve spoluvlastnictví jednotlivých jeho členů. A logicky, pokud tento majetek není přímo ve vlastnictví SV, tak jej nelze ani odepisovat nebo tvořit na jeho opravy rezervy. Zachycuje se pouze podrozvahově.

K podrozvahové evidenci se vyjadřuje Peštuka (2008). Jedná se o evidenci mimo podvojně rozvahové, výsledkové a závěrkové zápisy. Sice je mimo podvojně zápisy, ale je stejně důležitá. Tak jak si mnozí myslí, není podřadná ani druhotná. Využívá se např. při kontrolách, kdy má ÚJ svěřený nějaký majetek.

Účetní veřejnost se shoduje a Neplechová a Durec (2014) to ve své knize potvrzují, že pokud společenství pro své potřeby potřebuje např. počítač a účetní software, úklidové

stroje, kancelář či archiv a cena překročí hranici pro zařazení do DM, tak budeme postupovat klasicky, to znamená, že se v účetnictví zařadí tento majetek do aktiv SV na účet 022 – SMV a na straně pasiv vznikne vlastní jmění na účtu 911.

3.2.3 Úvěry

Možnost získat úvěr na finančně náročnější akce není odepřena ani společenství vlastníků jednotek. Je nutné si uvědomit, že úvěr splácení všichni vlastníci, a to v poměru, v jakém se podílejí na realizaci akce. (Kocourek aj., 2011) Ovšem banku nezajímá vnitřní uspořádání splácení úvěru, pro ni je dlužníkem celé společenství a to splácí ze záloh získaných od vlastníků, ovšem pokud dojde k výpadku, tak ručí všichni ve výši podílu na společných částech domu, bez ohledu na to, zda se na realizované akci podíleli nebo ne (Chochula, 2013).

Pro dlouhodobé úvěry se u SVJ používá účtu 951- Dlouhodobé bankovní úvěry. Souběžně s úvěrem nám vznikne pohledávka za členy společenství a ta nám navýší zálohy na účtu 955 – Přijaté dlouhodobé zálohy. Vůči účtu 955 – Přijaté dlouhodobé zálohy, poté zúčtujeme faktury za dodavateli. (Dlouhá, 2012)

V komentáři k dotazu na úvěr pro SVJ se pan Chochula (2013) vyjádřil a to správně v souladu s ostatními názory, takto: *„SVJ je právnická osoba, která si na sebe může vzít úvěr, je nutné podotknout, že za tento úvěr ručí všichni vlastníci. Ovšem pokud by si úvěr brali jednotliví vlastníci zvlášť, bylo by to velmi složité a pro některé i nemožné. Nehledě na to, že na SVJ je pohlíženo jako na neziskovou organizaci a jsou zde nižší úroky. Je vhodné najít bankovní instituci, která nepožaduje zástavu, při vyšších částkách je to obtížnější. Vzhledem k ručení všemi vlastníky a možnému výpadku splátek je třeba vhodné využít současného spoření“*.

3.2.4 Příjmy z úroků a bankovní poplatky

Příjmy z úroků z běžného účtu jsou příjmem konkrétní osoby, která tento účet založila, logicky tedy celého společenství, jak uvádí v jejich knize Neplechové a Durce (2011).

S příchodem NOZ byl odstraněn názor, že přijaté úroky nejsou příjmem SVJ, ale jednotlivých vlastníků. Neplechová a Durec (2014, s. 75) uvádí, že ve smyslu NOZ jsou finanční prostředky uložené na bankovním účtu majetkem SV, a tudíž i úroky jsou výnosem SV.

Lenka Uvírová na portal.pohoda.cz (2014) ve svém článku uvádí, že jedna z nejčastějších chyb v účetnictví společenství je to, že jsou kladné úroky poníženy o bankovní poplatky. Ovšem bankovní poplatky, stejně jako ostatní náklady, by měly být rozúčtovány na jednotlivé vlastníky bytů a kladné úroky jsou výnosem společenství a následující rok o ně budou navýšeny např. dlouhodobé zálohy na opravy.

3.2.5 Výsledek hospodaření

K výsledku hospodaření se vyjadřují Kocourek aj. (2011), je nutné si uvědomit, že vzhledem k účtování nákladů souvisejících se správou a službami spojenými s užíváním bytu, je velmi nepravděpodobné, že vznikne výsledek hospodaření. Ovšem je možnost, např. získání finančních zdrojů z pronájmu společných prostor, zde by pak k vytvoření VH došlo. Vytvořený zisk může být vložen např. do dlouhodobých záloh, ale je také možnost jej vyplatit majitelům bytů prostřednictvím účtu 325 – Ostatní závazky, tento příjem podléhá zdanění, vlastníci jej musí zahrnout do svého daňového přiznání k dani z příjmu. Na straně MD je využito účtu 931 – Výsledek hospodaření ve schvalovacím období.

3.3 Společná účetní problematika

3.3.1 Účetní postupy v závěru účetního období

Na oba typy účetních jednotek se vztahují obdobná ustanovení účetních předpisů jako na ostatní účetní jednotky, tzn. zákon a účetnictví a příslušná prováděcí vyhláška.

Účetní postupy v závěru roku:

- inventarizace – fyzická a dokladová,
- účetní postupy před konečným uzavřením účetních knih – ČR nákladů, dohadné položky, inventarizační rozdíly, odpisy majetku, úhrada nákladů na opravy z „FO“, vypořádání peněz na cestě – postup v souladu s příslušnou vyhláškou,
- uzavření účetních knih – dle příslušných českých účetních standardů,
- účetní závěrka – sestavení rozvahy, výkazu zisku a ztrát a přílohy.

V zákoně o účetnictví v § 21a nalezneme, že povinnost zveřejnit účetní závěrku mají ÚJ, které jsou zapsány v obchodním rejstříku, to se týká i bytových družstev. U SVJ je to velmi diskutovaný problém, kdy jednotné stanovisko nebylo ještě definováno a proto je vhodné se ujistit u příslušného rejstříkového soudu.

3.3.2 Osobní náklady - odměny

Neplechová a Durec (2011) uvádějí, že se v praxi u bytového družstva nebo společenství je možné setkat s následujícími odměnami:

- odměny z dohod o provedení práce,
- odměny z pracovních smluv a z dohod o provedení činnosti,
- odměny za činnost v orgánu.

Nejčastěji se vyskytující je odměna za činnost v orgánech.

Kocourek aj. (2011) se zmiňují i o odměňování. Odměňování mohou být členové výboru SVJ nebo BD, pověřený vlastník a další orgány. Tyto odměny jsou součástí nákladů na správu domu, musí být součástí rozpočtu a jsou hrazeny z „fonde oprav“.

Odměna členům statutárních orgánů představuje mzdový náklad družstva a společenství. Z pohledu příjemce se jedná o příjem ze závislé činnosti, i když člen statutárního orgánu není v pracovněprávním poměru k družstvu ani společenství, jedná se o výkon funkce. Na základě ZOK § 59 se i na bytová družstva vztahuje ustanovení o výkonu funkce. Do konce roku bylo v souladu s § 66 starého obchodního zákoníku možné uzavřít i na tyto funkce pracovním smlouvu nebo některou z dohod, konkrétně se jednalo o obchodní vedení (řízení) činnosti BD či společnosti (práce ředitele). Podle názoru Mgr. Zdeňka Schmieda prezentovaného v časopise Mzdová účetní č. 11/2013 již s účinností 1. 1. 2014 to nebude možné. Důvodem je, že v rekonfigurovaných právních předpisech není obsaženo nic podobného, jako původní § 66. Ovšem existují i jiné právní názory např. názor JUDr. P. Bezouška, Ph.D., či JUDr. B. Havla. Proto Neplechová a Durec (2014) doporučují z hlediska opatrnosti uzavírat od roku 2014 smlouvy o výkonu funkce.

Oproti předchozí právní úpravě je beze změny povinnost BD vůči OSSZ ohlásit osoby pobírající předčasný důchod, jestliže je jim vyplacena odměna podléhající sociálnímu pojištění, upozorňují Neplechová a Durec (2014).

Účtování je odlišné jak u BD, tak u SVJ. Při účtování využíváme jiných účtů, u BD se jedná o účet 366 – Závazky ke společníkům a členům družstva a u společenství použijeme účet 379 – Jiné závazky. (Neplechová a Durec, 2011)

3.3.3 Služby spojené s užíváním bytu

Touto problematikou se zabývá Nepelchová a Durec (2014, s. 136). Uvádějí, že poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domech s byty a nebytovými prostory se týká zajištění služeb pro potřeby bydlení či užívání nebytových prostorů. Až v únoru 2013 byl do našeho právního řádu zakomponován nový právní předpis zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů, jehož účinnost nastala 1. 1. 2014. Do té doby byly v platnosti pouze vyhlášky, upravující některé oblasti a nebyl zde řád.

Ustanovení tohoto zákona se vztahují na všechny formy bydlení, jak na základě smlouvy nájemní (družstevní byty), tak na základě vlastnictví. Zákon obsahuje demonstrativní vymezení a rozsah služeb spojených s bydlením. Jednotlivé služby jsou v kompetenci obou zúčastněných stran, jak BD a SV, tak jejich příjemců.

Služby striktně neupravené novými předpisy jsou charakteristické tím, že způsob rozúčtování nákladů uvnitř bytového domu není závazně upraven. Jedná se o užívání výtahu, osvětlení a úklid společných prostorů, užívání domovních prádelen, společné antény, čištění komínů. Služby upravené právními předpisy jsou specifické tím, že konkrétní způsob celkového rozúčtování nákladů uvnitř domu podléhá vedle jmenovitě upravených dispozitivních ustanovení právních předpisů i pravidlům kogentní právní úpravy. Ustanovení se vztahuje na dodávky tepla a teplé užitkové vody.

Pro účetní praxi je zákonem dané ustanovení postupu a lhůty pro vyúčtování přeplatků a nedoplatků záloh, které jsou uživatelé bytů a nebytových prostorů povinni hradit v průběhu roku za účelem financování těchto služeb (§ 7 ZOS). Vyúčtování záloh je stanoveno na dobu do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období. Finanční vypořádání je následně stanoveno do 4 měsíců od doručení vyúčtování příjemci.

Co se týká účetnictví, tak vzhledem k tomu že se jedná o krátkodobé zálohy, které podléhají vyúčtování, využijeme dle Kocourka aj. (2011) účtů na straně MD 311 – Odběratelé a na straně DAL 324 – Přijaté provozní zálohy. Po úhradě záloh obyvateli, dojde k vynulování účtu 311 – Odběratelé a přibudou peníze na bankovním účtu – strana MD 221 – Běžný účet. Následně na konci roku dojde k vyúčtování nákladů spojených s užíváním bytů, které byly průběžně účtovány na účet 315 – Ostatní pohledávky. Ten je pak zúčtován s účtem 324 a rozdíl mezi nimi je buď uhrazen obyvateli nebo vyplacen obyvatelům jednotek.

4 DAŇOVÉ ASPEKTY A JEJICH POROVNÁNÍ V RÁMCI BYTOVÉHO DRUŽSTVA A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Co se týká daní vtahujících se na bytová družstva a společenství vlastníků jednotek, tak je možné potkat skoro všechny. Jen jednu nelze s těmito jednotkami spojit, a to daň spotřební, z důvodu charakteru předmětu činnosti. Následující část práce popisuje jednotlivé daně v porovnání mezi BD a SVJ. Díky změně právní úpravy bude část práce vztahena k platné legislativě v roce 2013 a budou uvedeny i změny související s rokem 2014.

4.1 Daň z příjmů právnických osob

I když bytové družstvo nevzniklo za účelem dosažení zisku, ale s cílem uspokojení bytových potřeb jeho členů, většinou na neziskovém principu, je i tak považováno z hlediska zákona o dani z příjmu za ziskovou organizaci a tudíž plátce této daně. Nemohlo třeba využít výhod, které ZDP poskytoval do konce roku 2013 neziskovým subjektům, např. snížení základu daně podle § 20 odst. 7 ZDP a nedanění úroků z běžného bankovního účtu. (Haráková, 2009)

Ovšem z principu založení mu vznikají i určité výhody, které ho odlišují od „standardních“ poplatníků. Zákon o dani z příjmu stanovuje a určuje některé jeho příjmy jako osvobozené od této daně, tímto se zabývá ve své práci Haráková (2009), která je vyjmenována, dle zákona:

- příjmy z cenově regulovaného nájemného z bytů, z garáží a z úhrad za plnění poskytovaná s jejich užíváním podle § 19 odst. 1 písm. c) bodu 1 ZDP,
- příjmy z nájemného z bytů a garáží podle § 19 odst. 1 písm. c) bodu 2 ZDP.

Ovšem na druhou stranu zmiňuje důležitou zásadu, a to, že „*náklady vynaložené na příjmy osvobozené od daně nelze pro daňové účely uznat*“. Je na uvážení každého, zda tyto osvobození bytovým družstvům poskytují nějakou výhodu.

Neplechová a Durec (2011) sepisují nejčastěji se vyskytující druhy výnosů u BD:

- nájemné z bytů a garáží hrazené členy družstva,
- nájemné z bytů a garáží hrazené jinými osobami,
- nájemné z nebytových či společných prostor,
- výnosy z práva umístit telekomunikační či reklamní zařízení na domě,

- výnosy ze sankcí za pozdní úhrady,
- výnosy z poplatků (zpracování smlouvy o převodu),
- úroky z bankovního účtu.

Z výčtu, který je uveden výše je nutné podotknout, že kromě prvních dvou, které jsou od daně dle zákona osvobozeny, jsou všechny ostatní zdanitelné.

Rozdíl mezi organizací řazenou mezi ziskové a mezi ty neziskové je v tom, že bytové družstvo je povinno podat daňové přiznání vždy, i když není vyčíslena žádná daň. Ovšem neziskové organizace tuto povinnost nemají. Daňové přiznání se podává do 1. dubna roku následujícího, u využití daňového poradce, je podává on, v odsunutém termínu na 1. červenec.

Problematicke daní u společenství se věnuje publikace od Kocourka aj. (2011). Přičemž uvádí, že z jeho hlavní činnosti, která je mu dána zákonem, mu zdanitelné příjmy nevznikají, protože jednotlivé náklady a výnosy jsou přeúčtovávány na vlastníky bytů. Pokud by docházelo k činnostem, které této dani podléhají, viz níže, bylo by společenství při vzniku daňové povinnosti povinno podat daňové přiznání, a to ve stejném termínu jako bytové družstvo. Do konce roku 2013 bylo SVJ považováno za poplatníka, který nebyl založen nebo zřízen za účelem podnikání. S účinností od 1. 1. 2014 tomu tak není. Není tedy považováno za „veřejně prospěšného poplatníka“. Ovšem ani tak nepodléhá zdanění jako běžní poplatníci.

§ 16 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., uvádí činnosti, které jsou příjmem společenství vlastníků jednotek:

- příspěvek vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 NOZ,
- úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 NOZ,
- úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená s užíváním jednotky § 1181 NOZ,
- úroky z vkladů na bankovních účtech SVJ,
- penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinnosti ze smluv,
- pojistné plnění z pojistných smluv,
- příjmy plynoucí z nakládání s majetkem SVJ.

Stejně nařízení také stanovuje, které příjmy nejsou příjmem SVJ. Neřadí se mezi ně příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, zejména:

- nájemné z pronájmu společných částí domu,
- úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí a
- příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technického zařízení v domě pro tyto osoby.

Je zapotřebí si uvědomit, že dřívější ustanovení ZDP (§ 18 odst. 4 písm. c), dle něj úroky z běžného účtu nejsou u SVJ předmětem daně z příjmů, již neplatí. Nově podle § 36 odst. 9 písm. b) ZDP platí, že zvláštní sazba dani ve výši 19 % podléhají úrokové příjmy z účtu u společenství vlastníků jednotek. Této speciální dani podléhají také úroky z termínovaných vkladů, které do roku 2013 vstupovaly do běžného základu daně SVJ.

Z pohledu na věc mohou dle Kocourka aj. (2011) vzniknout dvě možnosti:

- 1) Výsledek hospodaření nevznikne, tudíž nevzniká ani základ daně z příjmů a zde je velmi důležité, že SVJ nemusí předkládat přiznání k dani z příjmu podle § 38mb písm. b), a má dle § 38mc také stanovenou výjimku z oznamovací povinnosti, to znamená, že pokud SVJ nevznikla ve zdaňovacím období daňová povinnost k dani z příjmů PO, nejsou povinni sdělit tuto skutečnost správci daně, což je změna oproti předchozí právní úpravě, kdy muselo podat prohlášení, že nevznikly zdanitelné příjmy.
- 2) Výsledek hospodaření vznikne a taktéž i základ daně z příjmů. Zde mělo společenství dříve velkou výhodu, mohlo postupovat dle § 20 odst. 7, tj. mohlo základ daně snížit až o 30 %, maximálně však o 1 milion Kč, jako veřejně prospěšní poplatníci. Nově však tuto výhodu nemá a základ daně snížit nemůže. A postupuje dále jako všechny ostatní ziskové organizace.

4.2 Daň ze závislé činnosti – odvody z odměn

Nejenom bytové družstvo, ale i společenství musí zabezpečit svou činnost. Proto jsou v těchto právnických osobách statutární orgány. Za práci v nich náleží funkcionářům odměna. Dále také mohou tyto jednotky zaměstnávat osoby na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce. Jako jakýkoli jiný zaměstnavatel, jsou z tohoto pohledu plátcí daně z příjmů ze závislé činnosti, dle Kocourka aj. (2011). Dále bude popsána odměna statutáru, neboť se jedná o nejčastější případ.

Odměnami za výkon funkce se zabývá mnoho publikací, jednou z nich je i kniha Neplechové a Durce (2014), ti se zabývají přímo bytovým družstvem a společenstvím. Nejdůležitější je uvědomění si, že z odměn za činnost v orgánu právnické osoby se vždy odvádí zálohová daň, která je v současné době ve výši 15 %. Odvody z těchto odměn jsou u společenství jednodušší, protože zde je jedno, jestli je jeho členem nebo ne, ale záleží na její výši a zda se dotýčný účastní II. pilíře důchodové reformy. Vždy se odvádí zdravotní pojištění ve výši 9 % u zaměstnavatele a 4,5 % u funkcionáře. U odměn do 2 500 Kč se zálohová daň pak počítá jako $\text{odměna} \times 1,09 \times 0,15$. Odměny nad 2 500 Kč již podléhají i sociálnímu pojištění, u funkcionáře 6,5 % a u SV 25 %, zálohová daň se počítá: $\text{odměna} \times 1,34 \times 0,15$. V případě, že se účastní ještě II. pilíře, tak je sraženo důchodové spoření ve výši 5 % z odměny. Bytové družstvo má toto poněkud složitější, výpočet daně se mění v závislosti na tom, zde je členem nebo nečlenem družstva. V případě, že je, tak u odměn do 2 500 Kč hrubého měsíčního výdělku je odvedena pouze zálohová daň. Pokud je vyšší jak 2 500 Kč, tak se postupuje obdobně jako u společenství v závislosti na II. pilíři důchodového spoření. Pokud není funkcionář členem družstva (likvidátor), tak se postupuje již od začátku jako u společenství, což znamená, že i od 2 500 Kč je povinno odvádět zdravotní pojištění.

4.3 Daň z přidané hodnoty

V § 94 zákona o DPH, je výslovně uvedeno, kdo se stává plátcem: „*plátcem daně se může stát pouze osoba povinná k dani*“ a v § 5 najdeme, že: „*osoba povinná k dani je fyzická nebo právnická osoba, která samostatně uskutečňuje ekonomické činnosti*“.

Dle výše uvedeného se dá soudit, že bytové družstvo, které poskytuje pouze plnění související s uspokojením bytových potřeb jeho členů, jež jsou fyzickými osobami, se nemůže stát osobou povinnou k dani a tedy ani plátcem. Pokud by ovšem poskytovalo plnění v rámci ekonomické činnosti – tedy např. fyzickým osobám nečlenům, popř. právnickým osobám, ať už členům nebo nečlenům, a tato činnost by nebyla osvobozena od daně bez nároku na odpočet, vzešla by povinnost se k této dani registrovat, podle Harákové (2009). Neplechová a Durec (2011) ještě uvádějí, že by se stalo osobou povinnou k dani, také v případě, že by účtovalo různé administrativní poplatky (za zpracování smluv o převodu členského podílu, za povolení stavebních úprav) a také kdyby uskutečňovalo dodávku tepla a teplé vody z vlastních zdrojů jak členům, tak nečlenům.

Co se týká společenství, tak zde jsou v rozporu někteří odborníci. Názor MF ČR, který byl uveřejněn dne 27. 7. 2010 uvedl, že ze zákona (v té době – zákon o vlastnictví bytů, ale dle odborníků se názor dá vztáhnout i na NOZ), kterým byl vznik SV konstituován, není účelem ani záměrem, aby při správě společného majetku vystupovalo SV vůči jednotlivým vlastníkům jednotek jako jejich obchodní partner. Z toho vyvozují, že činnost, kterou SV vykonává pro své členy, není předmětem této daně. Autoři Neplechová a Durec (2014) uvádějí, že se SV může reálně stát plátcem DPH, snad v případě provozu vlastní kotelny, a to pouze ve vztahu k jiným osobám, než jsou osoby vlastníků. Oproti tomu máme názor od odborných autorů – Drábová, M., Holubová, O., Tomíček, M. Zákon o dani z přidané hodnoty - komentář, který je s názorem MF v rozporu.

Obě právnické osoby se stanou plátcem této daně, pokud překročí obrat 1 mil. Kč za nejvýše 12 po sobě jdoucích kalendářních měsíců. Od roku 2015 je obrat stanoven na 750 tis. Kč. Je zde možnost stát se plátcem dobrovolně, ale pro to není možné najít výhody. (Kocourek aj., 2011)

4.4 Daň z nemovitostí

Poplatníkem a plátcem daně z nemovitých věcí je vlastník pozemku, stavby, bytu nebo samostatného nebytového prostoru. Daň tedy platí ten, kdo nemovitost vlastní k 1. lednu, ke změnám vzniklým v průběhu roku se nepřihlíží. (Zákon o dani z nemovitých věcí) Zde je jedna odlišnost, kterou ve svém článku podtrhuje Ing. Děrgel. V případě daně z nemovitosti se daňové přiznání podává jen jednou, při vzniku této daňové povinnosti tzn., že jestliže nedošlo v předešlém zdaňovacím období ke změnám, které by ovlivňovaly výši této daně, nemusí poplatník podávat nové daňové přiznání, ale finanční úřad daň vyměří a upozorní ho složenkou na její zaplacení.

Vzhledem k tomu, že družstvo je výhradním vlastníkem domu a souvisejících pozemků, není zde jiná možnost, než ta, že postupuje shodně jako ostatní daňové subjekty, na tom se shodují Cihlářová (2008) a Neplechová a Durec (2014). Daň musí zaplatit a finanční prostředky získá z nájemného, vybíraného od členů družstva. BD má možnost uplatnit daňové osvobození týkající se změny systému vytápění a snížení tepelné náročnosti stavby.

Na základě výše uvedeného je poplatníkem a plátcem daně z nemovitosti vlastník budovy či pozemku. Jak podotýká Neplechová a Durec (2011), tak u společenství vlastníků dochází ke spoluvlastnictví svateb a pozemků, z tohoto pohledu na věc se společenství

nemůže stát plátcem této daně, ale plátcí jsou přímo vlastníci bytů, kteří jsou povinni si podat daňové přiznání k dani z nemovitosti samostatně. Zákon o dani z nemovitých věcí v § 9 uvádí některá osvobození pro majitele bytů. Odehnalová (2009) vysvětluje, že pokud existuje možnost, že společenství může nabýt dlouhodobý majetek, např. si pro účely správy domu může např. pořídit budovu, tak musí vzít v potaz i daň z nemovitosti. Při podání daňového přiznání by postupovalo stejně jako ostatní daňové subjekty.

4.5 Daň z nabytí nemovitých věcí

Zákon o dani z nabytí nemovitých věcí nahradil zákon o dani z převodu nemovitostí, s účinností od 1. 1. 2014. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí může být jak převodce, tak i nabyvatel. Ovšem častěji je to převodce. Její sazba se s příchodem nové právní úpravy nemění, zůstává 4 %. Každý poplatník má možnost si vybrat, zda podkladem pro stanovení základu daně bude zjištěná cena podle znaleckého posudku nebo směrná hodnota.

§ 8 zákona č. 340/2013 Sb., uvádí, že od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno nabytí vlastnického práva k jednotce, která zahrnuje družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, který je garáží, sklepem nebo komorou, a nezahrnuje jiný nebytový prostor, je-li nabyvatelem FO, která je nájemcem tohoto družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru. Z toho vyplývá, že převody těchto bytových jednotek jsou od této daně osvobozeny. Ovšem pokud dochází k převodu i spoluvlastnického podílu na pozemku, tak ten osvobozen není.

4.6 Silniční daň

Jak uvádím ve své bakalářské práci (2012), tak předmětem silniční daně u osob, které nebyly založeny za účelem podnikání, jsou vozidla používaná k činnostem, jejichž výdělkem jsou příjmy podléhající dani z příjmu. Použití silničního vozidla pro plnění hlavního předmětu činnosti nevede ani k registraci k silniční dani u SVJ. U bytového družstva se musí postupovat trochu jinak, v případě, že má bytové družstvo v majetku vozidlo nebo když zaměstnanec využije vlastní auto ke služebním účelům, pak je stejně jako jiný subjekt poplatníkem této daně.

II. PRAKTICKÁ ČÁST

5 ANALÝZA BYTOVÉHO DRUŽSTVA XY

V následující části práce je analyzováno Bytové družstvo XY, které je typickým příkladem bytového družstva v České republice. Názorně na něm budou popsány veškeré teoretické informace z předchozích kapitol a bude zhodnocena jeho současná situace a nastíněn problém, který bude řešen v projektové části práce. Vzhledem k požadavku představenstva nemohou být použity údaje, které by jej identifikovaly. Veškeré použité informace jsou získány z interních materiálů družstva XY – ze stanov, zápisů ze schůzí, účetnictví a účetních výkazů pro rok 2013. Zde je potřeba si uvědomit, že do 1. 1. 2014 se bytového družstva týkala prozatímní právní úprava a v jejím souladu je psána i další část kapitoly. Tudíž tato část práce se bude ještě odvíjet od základního právního předpisu platného do 31. 12. 2013, a to zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník.

5.1 Důvod vzniku Bytového družstva XY

Rozsah nemovitého majetku v městě Břeclavi byl nadměrný a jeho správa a údržba nad možnosti rozpočtu. Běžné finanční zdroje zdaleka nemohly pokrýt potřebu ani na jejich prostou regeneraci, natož tak potřebnou rekonstrukci. Proto se město Břeclav v roce 2007 rozhodlo uskutečnit odprodej některých bytových domů. Byly vypracovány zásady pro nakládání s nemovitým majetkem a následně ještě byla zpracována podrobná metodika, na základě níž byly domy rozděleny do tří skupin:

- skupina A – domy, které rozhodně nemohou zůstat v majetku města,
- skupina B – domy, jež je vhodnější prodat,
- skupina C – domy, co by mohly zůstat městu.

Posuzované Bytové družstvo XY vzniklo spojením tří vchodů po 17 bytech, načež všechny byly v rámci skupiny A.

Pro hladký průběh byla pravidla pro odkup shrnuta do následujících bodů:

- bytové domy budou přednostně nabídnuty stávajícím nájemníkům – skupina A měla stanovenou lhůtu pro podání žádosti o odkup domu 30. 4. 2008, což tyto tři vchody splnily (v případě, že by tato lhůta uplynula, bez podání žádosti od nájemníků, byly by nabídnuty třetí straně),
- bytové domy budou prodávány jako celek,

- sdružením nájemníků nebo družstvu (právníckým osobám) – tuto volbu využily, protože všech 100 % nájemníků nedosáhlo na možnost odkupu bytů do OV a vzniklo tak Bytové družstvo XY,
- do spoluvlastnictví stávajícím nájemníkům,
- nebo 100 % jednotlivým nájemníkům,
- prodej bytových domů bude realizován prostřednictvím realitních kanceláří,
- dostatečná informovanost nájemníků – místní tisk, osobní dopisy, měsíčník Radnice, internetové stránky, pověřené realitní kanceláře.

5.2 Základní informace

U Bytové družstva XY složeného ze tří vchodů s celkovým počtem bytů 51 dne 5. 1. 2009 proběhla ustavující schůze, kde došlo ke schválení následujícího:

- a) název,
- b) sídlo,
- c) základní kapitál,
- d) základní členský vklad,
- e) stanovy,
- f) volba předsedy.

Z této schůze byl pořízen zápis, který byl notářsky ověřen a na základě něho dne 2. 2. 2009 bylo BD zapsáno do obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Brně v oddílu Dr. Ke dni zápisu, tedy ke 2. 2. 2009 je pak datován i vznik tohoto družstva. Výše jednotlivých členských vkladů je 2 500 Kč. Byla ponechána zákonem stanovená minimální hranice pro zapisovaný základní kapitál 50 000 Kč.

Družstvo vzniklo za účelem vytvoření PO zajišťující koupi domu a souvisejících pozemků. Předmětem jeho činnosti je zabezpečení bytových potřeb svých členů, zejména pronájem bytů a nebytových prostor a poskytování základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitosti a užívání bytů a nebytových prostor, jakož i hospodaření se společným majetkem družstva.

Orgány popisovaného družstva jsou členská schůze, představenstvo a kontrolní komise. Navenek jménem představenstva jedná předsedkyně nebo jeden z místopředsedů. Pokud je ovšem předepsaná písemná forma právního úkonu, podepisují ji vždy dva členové představenstva.

Na ustavující schůzi byl schválen i nejdůležitější vnitrodružstevní dokument – stanovy. Jsou v nich všechny zákonem předepsané náležitosti. Je nutné podotknout, že 1. 1. 2014 došlo ke změně některých věcí a bude potřeba stanovy přepracovat a přizpůsobit nové právní úpravě.

Za hospodaření družstva odpovídá plně statutární orgán. Družstvo je povinno vést účetnictví a sestavovat řádnou účetní závěrku. Bytové družstvo zvolilo ke zpracování účetnictví specializovanou firmu, z důvodu neznalosti předpisů a zaběhlých postupů. Tuto možnost může využít na základě § 5 zákona o účetnictví.

5.3 Účetní aspekty Bytového družstva XY

Každé bytové družstvo vede podvojný účetnictví na podkladě účtové osnovy a postupů účtování pro podnikatele v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. Následně pak postupuje podle vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví a dodržuje České účetní standardy pro podnikatele. Bytové družstvo XY nevyužilo možnosti vést účetnictví ve zjednodušeném rozsahu.

5.3.1 Zřizovací výdaje

Před samotným vznikem Bytového družstva XY mu nepochybně vznikly nějaké výdaje, související se založením této právnické osoby. Celkově se jednalo o částku 46 600 Kč, která byla uhrazena hotově z přijatých vkladů všech členů družstva. Rozpis nákladů souvisejících se zřizovacími výdaji je následující:

• příprava podkladů ustavující schůze BD	6 500 Kč
• zajištění ustavující schůze BD, odměna notáři	17 300 Kč
• zpracování návrhu na zápis společnosti do OR	10 000 Kč
• kolek (OR)	5 000 Kč
• administrativní a ostatní hotovostní výdaje	7 800 Kč
celkem	46 600 Kč

Hranice pro zařazení do DM a následné odepisování nebyla splněna, dle stanovených vnitřních směrnic a proto byly zúčtovány s nákladovým účtem. Bytové družstvo tyto výdaje uhradilo v hotovosti a zbytek finančních prostředků byl uložen na účet, který byl

založen až po vzniku bytového družstva, protože založení běžného účtu před vznikem PO je komplikované. Celková částka vkladů tvoří 127 500 Kč, po odečtení nákladů na zřizovací výdaje bylo na účet uloženo 80 900 Kč.

Tab. 1: Účtování zřizovacích výdajů, zdroj: účetnictví Bytového družstva XY

Účetní případ	Částka v Kč	MD	DAL
FP – Výdaje související se založením BD	46 600	381	321
VPD – Úhrada výdajů hotově	46 600	321	211
VÚD – Výdaje nedosáhly hranici pro zařazení	46 600	548	381

5.3.2 Vznik družstva

I u této PO to není jinak a vznik je datován ke dni zápisu do OR. Následně byl založen BÚ pro právnické osoby, kam byly po splacení vloženy zbývající členské vklady ve výši 80 900 Kč. Celková částka upsaných vkladů činí 127 500 Kč, v domě se nachází 51 družstevníků s členským vkladem na jednoho 2 500 Kč. Z částky 127 500 Kč bylo uhrazeno 46 600 Kč před zapsáním do OR. Základní kapitál je dle zákona ve výši 50 000 Kč, další vklady společně s nedělitelným fondem činí 77 500 Kč. Nedělitelný fond byl zřízen ve výši 10 % zapisovaného ZK, tedy 5 000 Kč a bude doplňován o 10 % čistého ročního zisku až do doby než bude tvořit polovinu zapisovaného kapitálu. Dále družstvo tvoří fond dlouhodobých záloh na opravy, údržbu, správu a investice.

Tab. 2: Účtování vzniku Bytového družstva XY, zdroj: účetnictví Bytového družstva XY

Účetní případ	Částka v Kč	MD	DAL
VÚD – Pohledávka za upsaný ZK	127 500		
• základní kapitál	50 000	353	411
• další vklady nad rámec ZK	72 500		413
• nedělitelný fond	5 000		422
VBÚ – Úhrada vkladu na BÚ	80 900	221	353
PPD – Úhrada vkladu do pokladny	46 600	211	353

K navýšení kapitálu v následujících letech nedošlo a v budoucnu ani nedojde, protože z praktických důvodů to není potřeba. Do obchodního rejstříku se zapisuje pouze část ZK – minimální hranice 50 000 Kč stanovena zákonem a další případné vklady, tak zápisu nepodléhají.

Ke dni vzniku má i toto bytové družstvo povinnost sestavit zahajovací rozvahu, tedy ke 2. 2. 2009. Její základní položkou je vlastní kapitál, který se v té době skládal ze zapísovaného 50 000 Kč a nezapísovaného 72 500 Kč. Další povinnou položkou ze zákona je nedělitelný fond ve výši 10 % ze zapísovaného ZK. Na straně aktiv pak nalezneme zřizovací výdaje, které souvisejí se založením BD. Vnitřním předpisem byla stanovena hranice 60 000 Kč, která nebyla splněna, tak byly účtovány formou nákladů příštích období. Zahajovací rozvaha je uvedena níže.

Zahajovací rozvaha BD k 2. 2. 2009 v tis. Kč

Aktiva		Pasiva	
Pohledávky za upsaný ZK	81	Zapísovaný ZK	50
Náklady příštích období	47	Nedělitelný fond	5
		Další členké vklady	73
Celkem	128	Celkem	128

Obr. 1: Zahajovací rozvaha BD ke 2. 2. 2009, zdroj: účetnictví Bytového družstva XY

5.3.3 Pořízení bytového domu

Bytový dům a pozemek je pořizován od města Břeclav, a to za kupní cenu 17 366 586 Kč. Kupní smlouvu podepisovala předsedkyně a místopředseda představenstva u realitní kanceláře Slavia, spol. s r. o., se sídlem v Břeclavi dne 8. 4. 2009. Bylo potřeba uhradit i náklady související s koupí, první dva vstupují do pořizovací ceny:

- daň z převodu nemovitosti 520 998 Kč
- náklady na zpracování geodetického plánu 13 428 Kč
- poplatek za ověření podpisu 60 Kč
- poplatek za provedení vkladu do KN 500 Kč

Kupní cena budovy a pozemku byla rozdělena na jednotlivé byty podle metrů čtverečních. Všichni obyvatelé bytového domu se chtěli a z finančních důvodů se i mohli stát družstevníky. Tudiž žádný z bytů nebyl odkoupen celým bytovým družstvem a následně pronajímán. V případě, že by tomu tak bylo, byl by k podílu na pozemku a domu také přičten podíl na pronajímáný byt.

Následně, po úhradě všech závazků k městu Břeclav, došlo dne 18. 8. 2009, k podání návrhu na zápis do katastru nemovitostí ze strany prodávajícího. Na základě toho dne 15. 9. 2009 bylo rozhodnuto o povolení vkladu a následně 20. 10. 2009 byl dům fyzicky převzat do družstevního vlastnictví, díky tomu obdrželi všichni členové družstva nájemní smlouvu. Kupní cena byla hrazena částečně z finančních prostředků od družstevníků, kteří měli vlastní zdroje a částečně z úvěru od společnosti Wüstenrot, který je splácen z nájemného.

Celková hodnota bytového domu 17 444 012 Kč a pozemku 457 000 Kč byla na jednotlivé byty rozdělena podle m², takovou částkou se podílely na financování kupní ceny nemovitostí. Celková podlahová plocha všech jednotek v domě je 3 113,7 m². Je zde celkem 51 bytů se čtyřmi různými podlahovými plochami:

- 3 byty s 83,3 m²,
- 15 bytů se 73 m²,
- 18 bytů se 61,6 m²,
- 15 bytů se 44 m².

Následující tabulka bude uvádět podíl na ceně pořízení nemovitosti ke každému typu bytu. A podíl na přilehlém pozemku, který je stanoven spoluvlastnickým podílem, odpovídajícímu velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

Cena na 1 m² se stanoví podílem ceny pořízení za bytový dům a celkovou podlahovou plochou, tudíž se jedná o částku 5 602,35 Kč. Tato částka pro nás bude důležitá při převodu bytů do osobního vlastnictví. Každý, kdo projeví o tento převod zájem, musí mít tuto hodnotu své jednotky splacenou.

Tab. 3: Stanovení podílů jednotlivých bytů na nemovitostech, zdroj: vlastní zpracování

Podlahové plochy v m²	Hodnota bytu v Kč	Podíl na pozemku	Hodnota podílu na pozemku v Kč	Celková částka podílu na nemovitosti
83,3	466 676	833/31137	12 226	478 902
73	408 872	730/31137	10 714	419 586
61,6	345 105	616/31137	9 041	354 146
44	246 503	440/31137	6 458	252 961

Níže uvedená tabulka uvádí účtování pořízení domu a pozemků. V tabulce je uvedena celková cena bytového domu a pozemku, která v sobě zahrnuje jak kupní cenu, tak vedlejší

pořizovací náklady, dále je zde uvedeno, jakou částkou se na splacení kupní ceny podílí družstevníci a o jakou bylo zažádáno u úvěrové společnosti.

Tab. 4: Účtování koupě nemovitostí, zdroj: účetnictví Bytového družstva XY

Účetní případ	Částka v Kč	MD	DAL
KS – Kupní cena bytové domu	16 923 014	042100	379
KS – Kupní cena pozemku	443 572	042200	379
FP – Vedlejší náklady spojené s pořízením domu	520 998	042100	379
FP – Vedlejší náklady spojené s pozemkem	13 428	042200	379
VÚD – Zařazení budovy v ceně pořízení	17 444 012	021	042100
VÚD – Zařazení pozemku v ceně pořízení	457 000	031	042200
VBÚ – Splátka závazku k městu z úvěru	17 901 012	379	221
VÚÚ – Získání úvěru od společnosti Wüstenrot	8 150 000	221	461
VBÚ – Získané vklady od družstevníků do „FO“	9 751 012	221	413
VBÚ/VÚÚ – Splátka úvěru z nájemného za rok	502 000	461	221

Níže je uvedena rozvaha Bytového družstva XY po převodu budovy a pozemku od města Břeclav a zhodnocení výše uvedeného účtování.

Rozvaha bytového družstva po převedení budovy v tis. Kč

Aktiva		Pasiva	
Dlouhodobý majetek	17 901	Vlastní kapitál	9 879
Budova	17 444	Zapisovaný ZK	50
Pozemek	457	Nedělitelný fond	5
		Další členské vklady	9 824
Oběžný majetek	128	Cizí zdroje	8 150
Běžný účet	81	Dlouhodobé bankovní úvěry	8 150
Náklady příštích období	47		
Celkem	18 029	Celkem	18 029

Obr. 2: Rozvaha po převodu budovy, zdroj: účetnictví Bytového družstva XY

5.3.4 Nájemné a služby spojené s užíváním bytu

Družstvo bylo povinno po provedení vkladu vlastnického práva uzavřít s každým zakládajícím členem nájemní smlouvu o užívání družstevního bytu a příslušenství nebo nebytového prostoru, který dosud užíval, a to do 60 dnů ode dne provedení vkladu.

V případě vzniku členství později, je smlouva uzavřena taktéž a lhůta běží ode dne vzniku nového členství.

Je samozřejmé, že k chodu každé právnické osoby, nevyjímaje bytového družstva, jsou potřeba peněžní prostředky. Obyvatelům končí jejich nájemní idyla a je zapotřebí zabezpečit provoz domu samostatně. V první řadě musí zajistit kompletní správu objektu a také mají povinnosti, které vyplývají přímo z obchodního zákoníku: zastupování družstva navenek a zabezpečení vnitřních záležitostí. Peněžní prostředky jsou získány prostřednictvím nájemného. U Bytového družstva XY je z tohoto nájemného financováno:

- fond dlouhodobých záloh na opravy, údržbu, správu a investice,
- odměny představenstva,
- správa nemovitosti,
- pojištění nemovitosti,
- splátka družstevního úvěru.

V rámci dlouhodobých záloh, které jsou tvořeny pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného, nalezneme finanční prostředky k úhradě daně z nemovitosti, provozních nákladů, jako jsou revize plynových a elektrických zařízení a také na financování investičních výdajů (rekonstrukce společných prostor bytového domu). Částka je stanovena na $m^2 - 17$ Kč, takže její celková výše na byt se odvíjí od podlahové plochy jednotlivých bytů. Na m^2 je také určena výše splátky úvěru, která činí na $1 m^2$ 37 Kč. Odměny pro představenstvo, správa nemovitosti a pojištění jsou určeny přímo na jednotku, a to ve výši 45 Kč, 119 Kč a 30 Kč.

Na druhé straně zde jsou finanční prostředky, které podléhají ročnímu vyúčtování a jsou získány ze záloh na služby spojené s užíváním bytu. Jedná se o financování:

- tepla a teplé užitkové vody,
- vodného/stočného,
- společné elektřiny,
- drobných oprav,
- výtahu – v případě bytů ve vyšších patrech.

Zálohy jsou rozpočítány na jednotlivé byty podle jejich velikosti (teplo, teplá voda, vodné a stočné), podle počtu osob v nich žijících (společná elektřina, výtah) nebo přímo

na jednotku (drobné opravy). Na jejich výši se dohodli družstevníci a družstvo na ustavující schůzi.

V následující tabulce je uvedeno ukázkové účtování nájemného a záloh na služby a jejich následné vyúčtování u bytu se dvěma osobami a celkovou plochou 66,7 m² a následné roční vyúčtování těchto záloh

Tab. 5: Účtování nájemného, záloh na služby a RV, zdroj: účetnictví Bytového družstva XY

Účetní případ	Částka v Kč	MD	DAL
VÚD – Předpis nájemného	3 698		
• Dlouhodobé zálohy („FO“)	1 140	311	475
• Ostatní (odměny, správa, pojistka)	194		475
• Družstevní úvěr	2 364		378
VÚD – Předpis zálohy na služby	2 700		
• Teplo	1 670		324
• TUV	586		324
• Vodné/stočné	244	311	324
• Společná elektřina	30		324
• Výtah	120		324
• Drobné opravy společných prostor	50		324
VBÚ – Úhrada měsíčních plateb	6 398	221	311
VBÚ – Správa nemovitosti – zaplacená BD	7 300	518	221
FP – služby (vodné/stočné)	72 258	315	321
VÚD – Vyúčtování záloh	80 000	324	315
VBÚ – Zaplacení FP	72 258	321	221
VÚD – Roční vyúčtování – přeplatek	2 215	324	311
VBÚ – Vrácení přeplatku družstevníkovi	2 215	311	221

V případě, že by bytové družstvo pronajímalo jeden byt v jeho vlastnictví, nájemník by neplatil nájemné, jak je uvedeno výše, ale smluvní nájemné, které je vždy vyšší. Důvodem je, že jeho součástí jsou ještě náklady související s úvěrem. Samozřejmě platí také zálohy na služby, které jsou vypočítány obdobným způsobem.

O předpisech nájemného se účtují prostřednictvím měsíčních záloh v průběhu roku. V rámci tohoto předpisu je stanovena dlouhodobá záloha, která je nazývána „Fond Oprav“

a ostatní, vše je účtováno přes účet 475 z důvodu čerpání dlouhodobých záloh v průběhu roku. V případě, že by bylo účtováno přímo do výnosů, je možné, že by i když ne zcela logicky vznikl mezi nájemným (výnosy) a opravami (náklady) zisk, který by musel být zdaněn, v případě účtování formou dlouhodobých záloh dojde k účtování ve výnosech až při jejich čerpání tudíž výsledný VH bude nulový, viz níže uvedený výkaz zisku a ztrát související s těmito náklady.

Výkaz zisku a ztrát v tis. Kč spojený s náklady BD

Náklady		Výnosy
518 - pojištění nemovitosti	21	649 - čerpání "fondu oprav" 136
518 - správa nemovitosti	88	
523 - odměny za funkci ve výboru	25	
524 - zdravotní pojištění placené zaměstnav	2	
Celkem	136	Celkem 136

Obr. 3: Výkaz zisku a ztrát v tis. Kč, zdroj: účetnictví Bytového družstva XY

5.3.5 Opravy a udržování domu a jejich financování

Ani jeden ze tří vchodů při prodeji nebyl v dobrém stavu a i přes vysokou cenu nenalezneme ve smlouvě informaci o zpětně získatelné částce na opravy domu. Je tedy potřeba získat finanční prostředky z vlastních zdrojů popřípadě od finančních institucí.

V roce 2009 bylo Město Břeclav úspěšné s žádostí v rámci Integrovaného operačního programu a byla zde možnost čerpat z fondů Evropské unie na opravy střech a výtahů, zateplení popř. výměnu oken. Tuto možnost Bytové družstvo XY projednalo na schůzi v červnu 2009 a rozhodlo se jí nevyužít, z důvodu spojených nevýhod – navýšení fondu oprav, zaplacení 20 000 Kč za projekt, nejistota, zda vůbec dotaci získají.

A tak prozatím na této budově nebyly provedené žádné rozsáhlé opravy, které by bylo tolik potřeba. Do dnešní doby BD odsouhlasilo čerpání fondu dlouhodobých záloh na:

- výměnu vchodových dveří, zvonků a schránek,
- opravu regulace topné soustavy – instalování topných čidel.

Tab. 6: Účtování opravy dveří, zdroj: účetnictví Bytového družstva XY

Účetní případ	Částka v Kč	MD	DAL
FP – Oprava vchodových dveří, zvonků a schránek	450 000	511	321
VBÚ – Úhrada dodavateli	450 000	321	221
VÚD – Zúčtování nákladů z dlouhodobých záloh	450 000	475	649

5.3.6 Náklady, Výnosy a výsledek hospodaření

Odpisy

Ve vlastnictví má bytové družstvo pouze bytový dům a pozemek, který byl zakoupen společně s bytovým domem. Pozemek je řazen do dlouhodobého majetku neodpisovaného, protože jeho hodnota během let neklesá. Na základě vyhlášky č. 500/2002 nemusí být bytový dům odpisován, protože nemovitost není používána k podnikání. BD těchto odpisů nevyužívá. V případě, že by se rozhodlo o odpisech účtovat dobrovolně, postupovalo by se standardním způsobem v nákladech na účtu 551 – Odpisy dlouhodobého hmotného majetku a na straně DAL na účtu 082 – Oprávky ke stavbám.

Mzdové náklady

V bytovém družstvu není jiný mzdový náklad než odměny, které jsou vypláceny představenstvu. Není zde nikdo zaměstnán v rámci pracovně právního vztahu. Odměna je vyplácena předsedkyni a dvěma místopředsedům. Za rok 2013 byla schválena pro předsedkyni ve výši 900 Kč za měsíc a pro každého z místopředsedů ve výši 600 Kč.

Odměna je do částky 2 500 Kč a funkcionáři nejsou členy II. pilíře důchodového spoření, i přes to BD je povinno z ní odvést zdravotní pojištění na žádost ZP v Břeclavi, ovšem sociální pojištění v úvahu brát nemusí. Z odměn je vždy placena zálohová daň.

Tab. 7: Výpočet čisté mzdy za měsíc v roce 2013, zdroj: účetnictví Bytového družstva XY

Položka za měsíc	Předsedkyně (odměna v Kč)	Místopředsedové (odměna v Kč)
Základní mzda	900	600
Superhrubá mzda (ZM x 1,09)	981	654
Daň	150	105
Zdravotní pojištění	41	27
Sociální pojištění	0	0
Čistá mzda	709	468

Hrubá mzda všech funkcionářů za rok 2013 byla 25 200 Kč, z toho se odvedla záloha na daň finančnímu úřadu ve výši 4 320 Kč. Zdravotní pojištění, které je placeno zaměstnancem (4,5 %) činilo 1 140 Kč a zaměstnavatelem (9 %) 2 268 Kč. Mzdové náklady bytového družstva, jako zaměstnavatele činily 27 468 Kč za rok 2013.

Účtování je představeno v níže uvedené tabulce, jedná se o hromadné zaúčtování jednorázovou částkou.

Tab. 8: Účtování odměn v roce 2013, zdroj: účetnictví Bytového družstva XY

Účetní případ	Částka v Kč	MD	DAL
VÚD – Odměna člena statutárního orgánu	25 200	523	366
VÚD – ZP hrazené z nákladů družstva	2 268	524	336
VÚD – Zdravotní pojištění z odměny člena	1 140	366	336
VÚD – Zálohová daň z odměny	4 320	366	342
VBÚ – Úhrada ZP	3 406	336	221
VBÚ – Úhrada zálohové daně	4 320	342	221
VBÚ – Vyplacení odměny	19 740	336	221

Výsledek hospodaření

Stanovy určují postup BD v případě ztráty a postup, když je dosaženo zisku. Dle stanov je ztráta převedena do následujících let nebo je uhrazena z nedělitelného fondu. Pak také stanovy Bytového družstva XY uvádějí, že čistý zisk může být použit k úhradě ztráty, přidělu do nedělitelného fondu a v případě, že je to již splněno, tak i k placení představenstva, vyrovnávání splacené uhrazovací povinnosti a přidělu do jiných

zajišťovacích fondů. Za dobu existence BD vždy vznikla ztráta, z důvodu úroků na úvěrovém účtu a poplatků na bankovním účtu. Bytové družstvo nemá žádné jiné výnosy, než finanční prostředky získané od družstevníků a úroky z běžného účtu. V roce 2013 to byla účetní ztráta ve výši 6 358 Kč a byla převedena na účet 429 – Neuhrazená ztráta minulých let.

5.4 Daňová problematika Bytového družstva XY

U této konkrétní PO je jasně viditelný neziskový charakter. Není moc daní, které by se bytového družstva týkaly. Jednoznačně je brána v potaz daň z nemovitosti, dále pak odvody z odměn a samozřejmě daň z příjmu právnických osob.

5.4.1 Daň z příjmů právnických osob

Bytové družstvo musí na rozdíl od společenství vlastníků podat daňové přiznání k dani z příjmu právnických osob vždy, i když je vypočítaná daň nulová. Tento daňový subjekt, kromě úroků na běžném účtu, nemá žádné výnosy, které by daly za vznik zisku. Vzhledem k tomu, že náklady významně převyšují výnosy BD, je logické, že prozatím bylo toto BD vždy ve ztrátě. A logicky tak ani po transformaci VH na daňový základ a následném výpočtu 19 % daně nevznikla bytovému družstvu povinnost této daně. Do budoucna plánují, vzhledem ke strategickému umístění na sídlišti v Břeclavi, pronajmout boční část budovy pro reklamu, ovšem pravděpodobně to již uskuteční nově vzniklé společenství vlastníků. Zde v závislosti na ceně by mohlo dojít již ke kladnému výsledku hospodaření a daň by tak byla vyčíslena, protože tyto příjmy nepodléhají žádnému osvobození, jako tomu je u lidových družstev.

5.4.2 Zálohová daň z odměn

Odvody z odměn jsou u bytových družstev na denním pořádku. A ani v rámci tohoto družstva nikdo není ochoten nést odpovědnost a pracovat zadarmo. Z odměn se odvádí zálohová daň 15 %. Celková hrubá odměna za rok 2013 byla 25 200 Kč, takže zálohová daň celkem činila 4 320 Kč. I přes nástin výpočtu odměn v teoretické části je to zde odlišné. Odměnu má bytové družstvo stanoveno dopředu, tudíž její výše je známa a je nižší jak 25 000 Kč, i tak z ní je odváděno zdravotní pojištění. A to na základě požadavku daného ze strany zdravotní pojišťovny v Břeclavi a následným doporučením daňového poradce. Díky odvodu zdravotního pojištění zaměstnavatelem, se nám navýší o 9 % (2 268 Kč) hrubá odměna, z níž je pak vypočítávána zálohová daň. Samozřejmě, že to není

hlavní příjem nikoho ze členů, tudíž logicky nepodepsali prohlášení k dani a nemohou tak uplatňovat slevy na dani ze závislé činnosti.

5.4.3 Daň z nemovitých věcí

Poplatníkem a plátcem daně z nemovitých věcí je vlastník nemovitosti, který ji má v držení vždy 1. ledna daného roku. K odkupu tohoto bytového domu a pozemku došlo až v průběhu roku 2009, tudíž se bytové družstvo stalo poplatníkem této daně až počátkem roku 2010. Celková daň za rok až do roku 2014 činí 8 433 Kč. Daň ze staveb je ve výši 8 412 Kč a daň z pozemků pak 21 Kč. Bytovému družstvu se nepodařilo dosáhnout na žádné osvobození, protože nesplnilo stanovené podmínky. Daň zaplatí družstevníci prostřednictvím nájemného, přesněji prostřednictvím dlouhodobých záloh na opravy, údržbu, správu a investice.

5.4.4 Silniční daň

U převážné většiny BD je silniční daň bezpředmětná. A toto bytové družstvo není výjimkou. Součástí dlouhodobého majetku není žádný automobil a ani členy orgánu není využíváno soukromé vozidlo pro služební účely. Není tedy možné, aby se stalo poplatníkem silniční daně.

5.4.5 Daň z přidané hodnoty

Osoba povinná k dani z přidané hodnoty je ta, která provozuje ekonomickou činnost. Bytové družstvo XY uskutečňuje plnění související s uspokojováním bytových potřeb družstevníků, což jsou pouze fyzické osoby, tudíž se zde nejedná o ekonomickou činnost. Nedochází ani k pronájmu bytu a prozatím nedochází ani k pronájmu nebytového prostoru, např. střechy nebo fasády, což by mu umožňovalo registrovat se k DPH. Z pohledu zákonem stanovených podmínek pro registraci k DPH je tato možnost velice nepravděpodobná. Mohlo by se stát plátcem dobrovolně, ovšem najít výhodu v této možnosti bude opravdu těžké.

5.4.6 Daň dědická, darovací a z převodu nemovitostí

Této daně u tohoto konkrétního bytového družstva použito zatím nebylo. Všechny byty byly převedeny do družstevního vlastnictví, není zde žádný nájemník, kterému by mohl být byt převeden jako novému družstevníkovi později s ohledem na jeho finanční situaci. Vzhledem k tomu, že na konci roku 2013 došlo ke změně této daňové problematiky, tak

v případě převodu bytového družstva na společenství vlastníků v roce 2014 už bude brána v úvahu daň z nabytí nemovitých věcí, které se týká jiná právní úprava.

5.5 Zhodnocení současné situace

Domnívám se, že Bytové družstvo XY hospodaří průměrně. Většina družstevníků svou „nájemní“ situaci, ve které se nacházejí, pochopila a zastává ji poctivě. Ovšem najdeme zde i takové, kteří právě této družstevní situace využívají a své povinné platby nehradí včas, pokud vůbec. Protože bytové družstvo za plnění svých závazků odpovídá jako celek, k výpadku placení přijatých faktur nedochází, a neplaticí družstevníci využívají všeho beze změny. Jedná se o osm „neplatičů“, co za dobu pobývajících v tomto bytovém domě učinili dluh bezmála 380 000 Kč. Proti některým z nich byly učiněny právní kroky a po zdlouhavém dokazování a pření se, došlo k jejich vystěhování v roce 2013, ovšem prozatím jejich dluhy uhrazeny nebyly a s největší pravděpodobností po vypořádání všech závazků, které tito lidé mají, již na vypořádání tohoto nezbyde. Další jsou prozatím v jednání. I přes takovou situaci nevyužilo BD možnosti úroků z prodlení plateb a dalších sankcí, tudíž se jedná o čistý dluh, který má přijít do dlouhodobých záloh a na služby související s chodem nemovitosti. Se zbývajících finančními prostředky hospodaří rozumně, své družstevníky nezatěžuje zbytečnými platbami na zálohách a hospodaří tak měsíčně s částkou okolo 450 000 Kč, což je dostačující k zabezpečení běžných potřeb obyvatel domu. Úvěr splácí v pravidelných splátkách, bez prodlení, i přes narušený přísun peněz. Ze svého pohledu bych doporučila vést ráznější kroky vůči „neplatičům“, aby k této situaci již nedocházelo.

Účetnictví je vedeno správně, doporučila bych malou změnu, a to vést účet 311, 324 a následně i účet 315 analytickou evidencí. Jak bylo popsáno výše, na účtu 311 jsou vedené předpisy nájemného a záloh, bylo by tak vhodné jej rozčlenit na jednotlivé družstevníky z důvodu jednoduššího ročního vyúčtování a vyčíslení nedoplatků a přeplatku. Dále by bylo možné snadněji kontrolovat úhrady těchto předpisů a včas tak reagovat na dluhy. Účty 324 a 315 je vhodné rozdělit podle toho, které služby se týkají. Zálohový účet 324 by byl dělen např. 324100 – Zálohy na teplo, 324200 – Zálohy na vodné a stočné a v souvislosti s tím účet 315, kde by na účtu 315100 byly k nalezení zaúčtované faktury za teplo a na účtu 315200 faktury za vodné a stočné. Orientace mezi nimi by byla jednodušší, protože by bylo jasně viditelné, kolik bylo vybráno na zálohách

na teplo a kolik nás teplo skutečně stálo. Rozdíl mezi tím je pak určen k vyúčtování pro družstevníky.

V současné situaci bych nedoporučovala bytovému družstvu další finanční zatížení na rekonstrukci nemovitosti, z důvodu možnosti převodu na SVJ, protože vymanit se z úvěru, který je na bytové družstvo je velmi složité a banky nerady takový úvěr převádějí přímo na vlastníky. Ovšem převod na společenství vlastníků a postupnou likvidaci bytového družstva jednoznačně doporučuji. Se společenstvím je spjato mnoho výhod a být vlastníkem je úplně něco jiného jako být družstevníkem. Taková osoba má odlišné povinnosti, ovšem také práva a můžu například byt mít jako investici a libovolně jej pronajímat.

5.6 Nová právní úprava od 1. 1. 2014

V úvodu kapitoly je popsáno, že z logického hlediska je situace v souladu s právní úpravou do konce roku 2013. Analýza bytového družstva je posuzována z dokumentů, na základě nichž byla vytvořena účetní závěrka roku 2013. Ovšem nová právní úprava se dotkne i tohoto bytového družstva. V této podkapitole budou uvedeny nejdůležitější změny, které v bytovém družstvu XY bude nutno provést, aby vše bylo v souladu s novými zákony a navazujícími předpisy.

5.6.1 Stanovy Bytového družstva XY

Do 30. 6. 2014 je bytové družstvo povinno přijmout stanovy, které jsou v souladu s novým zákonem o korporacích. Do té doby jsou staré stanovy platné, ale pouze ta ustanovení, která nejsou v rozporu s novou právní úpravou. Nové stanovy byly schváleny na členské schůzi 30. 11. 2013. Ke schválení stanov bylo podle nové právní úpravy potřeba 100 % účasti, což bylo hlavním problémem. Situaci nepodcenilo a členskou schůzi svolalo ještě před rokem 2014, aby nevznikl nesoulad s novou právní úpravou. Notáře si na tento poslední termín objednalo předem, neboť v tomto období jich byl již nedostatek.

Vzhledem k tomu, že toto není hlavním tématem práce, jsou uvedeny pouze odrážky, ve kterých došlo ke změně, konkrétní změny nejsou předmětem a jejich popis by byl zdlouhavý a k dalšímu postupu nepotřebný: Změny proběhly v těchto ustanoveních:

- uvedení firmy: družstvo,
- způsob svolání členské schůze,
- vznik členství v družstvu,

- práva a povinnosti člena družstva,
- zástavní podmínky pro zastavení podílu v BD.

Na této schůzi, vzhledem k její obsazenosti, došlo také k aktualizaci členů bytového družstva, byly doplněny údaje o adrese pro doručování a další povinné náležitosti.

Také zde bylo jednáno o převodu bytů do osobního vlastnictví, následném vzniku společenství a souvisejících změnách.

5.6.2 Výkon funkce členů orgánů

Zákon nadále neukládá povinnost uzavřít smlouvu o výkonu funkce se členem orgánu družstva. Ovšem pokud uzavřena není, je výkon této funkce bezplatný, taktéž i když je smlouva uzavřena, ale odporuje nové právní úpravě. To znamená, že nejpozději 1. 6. 2014 bytové družstvo, protože si vyplácí odměny, je povinno uzavřít se všemi tuto smlouvu.

Bytové družstvo tak učinilo a na členské schůzi již před koncem roku 2013 uzavřelo se všemi členy představenstva novou smlouvu, aby předešlo komplikacím a nedošlo k nezákonnému vyplácení odměn.

5.6.3 Informační deska

Bytové družstvo na členské schůzi před koncem roku 2013 také schválilo, že budou mít informační desku ve formě internetových stránek a koncem února roku 2014 již byla v provozu.

5.6.4 Účetní změny

S novým zákonem o korporacích přišla změna v tom, že bytové družstvo již nemusí mít v obchodním rejstříku minimální základní kapitál 50 000 Kč. To znamená, že v případě, že při vzniku před tímto rokem účtovala o základním kapitálu, od teď již nemusí a může dojít k jeho účetnímu převodu např. na ostatní kapitálové fondy. Nová právní úprava také nezná pojem nedělitelný fond, který muselo do té doby zřizovat BD ze zákona. Tudíž je možné tento nedělitelný fond také účetně převést na účet ostatních kapitálových fondů.

6 POSTUPY PŘI PŘECHODU NA SV

Na konci předchozí kapitoly bylo uvedeno doporučení, že je vhodné založit společenství vlastníků jednotek a postupnými kroky dovést Bytové družstvo XY až k likvidaci. Koncem roku 2013 někteří družstevníci projeví zájem o odkoupení bytů do osobního vlastnictví. Po společné dohodě s Bytovým družstvem XY se domluvili, že k odkupu bytů dojde postupně během roku 2014. Z 51 bytů bude během roku 2014 převedeno 27 bytů do osobního vlastnictví, u zbývajících částí se převod uskuteční v roce 2015, popř. v roce 2016.

Na rok 2014 se domluvili vzhledem ke změně právní úpravy, která vzešla v platnost 1. 1. 2014 a je tedy možné postupovat už jen podle ní a nemusí některé z dokumentů předělávat, aby byly nejprve v souladu se starou legislativou a následně s novou.

Tím pádem společenství a všechny postupy jeho se týkající už budou brány v této práci z pohledu nové legislativy. A budou zmíněny jen významné odlišnosti, ke kterým došlo a je možné, že by je BD mohlo při přechodu na SVJ použít omylem.

Převod bytů do osobního vlastnictví a následné založení SVJ je složitý proces, který by měl být jednoznačně svěřen do rukou odborníků. Je nutno řešit inženýrské, právní, daňové a jiné organizační situace. Celý proces se dá shrnout do následujících kroků:

- 1) Obstarání příslušné dokumentace z katastru nemovitostí a stavební dokumentaci k domu.
- 2) Zaměření a zakreslení celého domu, kde budou vymezeny jednotku, především byty a nebytové prostory v něm nacházející se.
- 3) Zpracování informací z bodu 1. a 2. a zhotovení prohlášení vlastníka budovy, nově od 1. 1. 2014 dle NOZ je nahrazeno prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám ve smyslu § 1166 a násl. nového občanského zákoníku.
- 4) Při vzniku pěti jednotek ve vlastnictví minimálně tří osob, založení a vznik společenství vlastníků.
- 5) Společné soužití dvou právnických osob v jednom bytovém domě.
- 6) Likvidace bytového družstva.

Vzhledem k zaměření práce budou brány v úvahu poslední čtyři body.

6.1 Převod bytů do osobního vlastnictví

6.1.1 Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám

Prohlášení vlastníka budovy je nezbytnou podmínkou při převodu družstevních bytů do vlastnictví členů družstva a nájemců bytů. Lze jej jednoduše definovat jako právní úkon, jímž vlastník budovy, vymezí v předmětné nemovitosti jednotky v právním slova smyslu, tedy buď bytové jednotky nebo nebytové prostory. S vlastnictvím vymezeného bytu nebo nebytového prostoru je spojeno podílové spoluvlastnictví společných částí domu.

K vypracování prohlášení vlastníka budovy je vhodné přizvat odborníka na bytové právo. Nejedná se pouze o strohé vymezení jednotek a splnění náležitostí předpokládaných příslušnými právními předpisy. Je zde podmínkou dokonalá znalost občanského zákoníku, katastrálního zákona a několika dalších prováděcích předpisů.

V případě, že prohlášením vlastníka budovy vznikne pět jednotek, z nichž jsou alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků, jsou nezbytnou součástí prohlášení též stanovy společenství vlastníků. A po 1. 1. 2014 se právě schválením těchto stanov zakládá SVJ. Poté již není možno do katastru zapsat dle NOZ vlastnické právo k další převedené jednotce, nebude-li doložen vznik společenství.

Nový občanský zákoník stanovuje v § 1166 povinné náležitosti prohlášení:

- a) údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území,
- b) údaje o jednotce:
 - pojmenování a označení jednotlivých bytů,
 - určení a popis společných částí,
 - velikost podílu na společných částech,
- c) jaká věcná a jiná práva a jaké závady přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo na některé z nich.

Prohlášení vlastníka budovy je po provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí uloženo v listinné podobě ve sbírce listin příslušného katastrálního úřadu, do kterého může osoba za zákonem daných podmínek nahlédnout a činit si z něj opisy či výpisy.

6.1.2 Daňové aspekty převodů bytů

Převod bytů do osobního vlastnictví je spojen i s některými daněmi a je potřeba na ně při této transformaci nezapomenout:

- **Daň z nemovitých věcí** - poplatníkem daně z nemovitostí je zpravidla vlastník, tudíž, při převodu se stane poplatníkem majitel bytu a bytové družstvo bude mít tuto daň v adekvátní výši sniženu. Dle nové právní úpravy nejsou předmětem daně z pozemků pozemky, které jsou součástí jednotky a pozemky ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě užívané společně.
- **Daň z nabytí nemovitých věcí** - s novou právní úpravou od roku 2014 nám zanikl zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí. Zdanění dědictví a darů je nově řešeno v rámci daně z příjmů. Daň z převodu nemovitostí byla nahrazena daní z nabytí nemovitých věcí, kterou upravuje zákon č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. Jak bylo uvedeno v teoretické části, převody bytů a nebytových prostorů z družstevního vlastnictví jsou od této daně osvobozeny. Podmínkou je, aby nabyvatelem byla FO, která je nájemcem tohoto družstevního bytu nebo nebytového prostoru. Ovšem pokud dochází k převodu i spoluvlastnického podílu na pozemku, tak ten osvobozen není.
- **Daň z příjmů** – Předmětem této daně jsou peněžní i nepeněžní příjmy ze závislé činnosti, ze samostatné činnosti, příjmy z kapitálového majetku, příjmy z nájmu a ostatní příjmy. ZDP vymezuje bezúplatné příjmy, které jsou osvobozeny od daně z příjmů FO. Od daně s příjmů jsou osvobozené převody vlastnického práva k jednotkám bytových družstev, je-li jejich nabyvatelem oprávněný člen družstva. Podmínka je, že nabyvatel musí být FO, která je nájemce tohoto družstevního bytu nebo nebytového prostoru a současně se podílela členským vkladem na jeho pořízení.

6.2 Vznik společenství vlastníků a změny u BD

Po převedení bytů do osobního vlastnictví třem různým vlastníků jsou tito lidé povinni založit společenství vlastníků jednotek. S tímto je spjato mnoho změn, které proběhnou u bytového družstva, a to jak účetních tak daňových. U společenství se postupuje obdobně, jako kdyby došlo k jeho založení běžným způsobem.

6.2.1 Postupy u bytového družstva

U bytových družstev, kde došlo k převodu některých jednotek do osobního vlastnictví, proběhnou různé změny, ať už účetní nebo daňové.

- **Rozhodnutí o členství v bytovém družstvu.**
- **Výbor** – úprava odměn.
- **Účetnictví:**
 - snížit hodnoty budovy a pozemků,
 - vypořádat závazky mezi BD a SVJ,
 - povinnost hradit zálohy na služby a příspěvky na správu domu SVJ,
 - obdržet vyúčtování záloh od SVJ,
 - zaúčtovat v průběhu roku pouze náklady, které se týkají jen BD (ostatní je již převedeno na SVJ a bude to jím vyúčtováno),
 - provést vyúčtování záloh družstevníkům,
 - sestavit konečné výkazy.
- **Daně:**
 - daň z nabytí majetku,
 - daň z nemovitostí a podání nového daňového přiznání.

6.2.2 Postupy u společenství vlastníků

Níže budou uvedeny postupy, které povedou ke vzniku společenství, jeho účetním postupům při vzniku jako účetní jednotky a daňovým povinnostem.

- **Založení SVJ** – schválení stanov podle NOZ a jejich uvedení do prohlášení vlastníka.
- **Vznik SVJ** – zápis do veřejného rejstříku.
- **Založení běžného účtu.**
- **Přepis uzavřených smluv z BD na SV.**
- **Volba výboru.**
- **Příspěvek na náklady vlastní činnosti + zálohy na služby.**
- **Účetnictví:**
 - uzavřít smlouvu o vedení účetnictví,
 - zvolit mezi účetnictvím v plném rozsahu a ve zjednodušeném rozsahu,
 - sestavit účtový rozvrh,

- zvolit účetní metody a postupy,
 - sestavit zahajovací rozvahu,
 - provést vyúčtování záloh vlastníkům,
 - sestavit konečné výkazy.
- **Daně:**
 - registrace k dani z příjmů ze závislé činnosti s tím souvisejícím odvodům,
 - registrační povinnost k dani z příjmů.

6.3 Postup vedoucí k likvidaci bytového družstva

Situace, kdy u velkých bytových družstev dojde k jednorázovému převodu všech bytů do osobního vlastnictví je dost nepravděpodobná. Jedná se o zdlouhavý proces, který může klidně trvat i více jak 5 let. Proto je dost možné, že v jednom domě budou společně existovat obě právnické osoby. Časem může dojít k převodu všech bytů, ovšem z důvodu úvěru, který je veden přímo na bytové družstvo a banka odmítne jeho převod na jednotlivé vlastníky, může být protažena existence bytového družstva. Pokud dojde ke splacení celého úvěru nebo jeho převedení na vlastníky může dojít až k jeho likvidaci.

Ovšem to zda jednotliví vlastníci zůstanou členy i bytového družstva je jen jejich rozhodnutí. Mají možnost nechat se vyvázat z členství, bude jim navrácen členský vklad, ovšem nemají pak možnost účastnit se členských schůzí a podílet se na majetku družstva, ale na druhou stranu již nejsou spjati se zbytkem úvěru, daní z nemovitosti za BD a dalšími náklady, které existují pouze v rámci družstva.

Z tohoto pohledu je jasné, že po určitou dobu bude v bytovém domě fungovat současně jak bytové družstvo, tak nově založené společenství. Dvě odlišné právnické osoby. Tuto odlišnost je třeba si uvědomit hned na začátku, aby nedocházelo ke komplikacím.

Družstvo za této situace nemá žádné privilegované postavení, má všechna práva a povinnosti, jako ostatní vlastníci a společenství se chová stejně, jak kdyby jeho členem vůbec nebylo.

Při vzniku SVJ se následně postupuje tak, že společenství vlastníků uzavře smlouvy s příslušnými dodavateli služeb. Tito dodavatelé pak fakturují poskytované služby přímo společenství, které je účtuje ve svém účetnictví standardním způsobem. Družstvo tedy o těchto nákladech ve svém účetnictví během roku vůbec neúčtuje, to pouze vybírá zálohy na služby od svých nájemníků. Jednou za rok společenství provede vyúčtování jednotlivým

vlastníkům, tím pádem i bytovému družstvu. Toto vyúčtování slouží pro bytové družstvo jako podklad pro vypracování vlastního vyúčtování služeb pro nájemníky a až toto vyúčtování je předáno družstevníkům. Bytové družstvo má tak jako ostatní vlastníci právo účastnit se shromáždění vlastníků a hlasovat, samozřejmě prostřednictvím svého zástupce.

Teprve po splacení všech závazků vyplývajících z kupní ceny bytového domu může dojít k likvidaci bytového družstva.

6.3.1 Likvidace BD

V případě, že dojde ke splacení veškerých úvěrů, které jsou vedeny na bytové družstvo nebo banka přistoupí na jejich převod na jednotlivé vlastníky, kdy je např. SVJ ručitelem za tyto závazky, kdy jsou již všechny závazky převedeny na společenství vlastníků, je zbytečné aby zde figurovaly dvě právnické osoby.

Likvidace je pak zcela logický úkon, jejich současná existence je nevhodná a zbytečná. Společenství již hned po vzniku plní funkci hospodáře, kterou do té doby vykonávalo družstvo a již se podařilo splatit veškeré jeho závazky. Ovšem i když nedochází k žádným úkonům, je družstvo povinno vést účetnictví, svolat členskou schůzi, sestavit účetní závěrku a schvalovat ji na členské schůzi, a to jsou drahé a zbytečné úkony. Proto je vhodné přejít k jeho likvidaci. Jedná se opět o zdlouhavý proces, který může trvat i jeden rok.

Likvidace by měla být předána do rukou odborníků, kteří zpracují její postup. Ten bude zahrnovat minimálně:

- zpracování programu jednání schůze BD,
- zajištění notáře,
- konzultace potřebných listin k jednání,
- zajištění osoby likvidátora,
- řízení jednání – vyhlášení likvidace,
- podání návrhu na zápis likvidátora,
- provedení všech úkonů likvidátora,
- příprava jednání, závěrečná schůze BD – ukončení likvidace,
- zpracování návrhu na výmaz BD s obchodního rejstříku včetně příslušných listin.

7 PROJEKT TRANSFORMACE BYTOVÉHO DRUŽSTVA XY NA SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Logickým krokem po splacení a vypořádání všech závazků, které jsou spojeny s koupí domu a pozemku mezi Bytovým družstvem XY a obcí je převod jednotlivých bytů na družstevníky. To zda dojde ke splacení úvěru jednou částkou nebo postupně není až tak důležité. Hlavní je, že byt, který bude převeden do osobního vlastnictví, se musí vyvázat z tohoto závazku, aby mohlo dojít k výmazu zástavního práva k úvěru na katastru nemovitostí. U Bytového družstva XY se již některé byty od samého počátku nepodílely na družstevním úvěru a tudíž k jejich převedení mohlo dojít i dříve, ovšem až do roku 2013 o to neprojevíly zájem.

Zde je nutná pozornost, protože na převody z BD vzniklého před 1. 1. 1992 a po 1. 1. 1992 se vztahuje jiná právní úprava. Zjednodušeně řečeno po 1. lednu 2014 se na převody bytů v bytových družstvech vzniklých po 1. 1. 1992 vztahuje nový občanský zákoník, za použití přechodných ustanovení v § 3063 NOZ.

7.1 Harmonogram transformace Bytového družstva XY na SV

Převod všech bytů do osobního vlastnictví je zdlouhavý proces, který zabere více jak jedno účetní období. Je s ním spojeno mnoho činností, proto nesmí být podceněny a musí být vytvořen jejich harmonogram. Bytové družstvo XY toto neučinilo a harmonogram vytvořen nebyl, proto došlo k jeho doplnění. Měl být již projednán na členské schůzi bytové družstva 30. 11. 2013.

Harmonogram bude informovat, které konkrétní úkoly by se měly realizovat, v jakém časovém období. Odpovědnost za splnění úkolů souvisejících s BD byla předána do rukou výboru Bytového družstva XY a ty, které souvisejí s SV má na starost výbor nově vzniklého společenství. Harmonogram se zpracovává v plánovací fázi řízení a v průběhu projektu je aktualizován. Vzhledem k množství činností není potřeba vypracovávat složitý harmonogram a na přesnou funkcionalitu vazeb je dostačující forma tabulky.

Níže budou vypsány úkoly a činnosti s tím související.

- Členská schůze bytového družstva:
 - schválení nových stanov pro BD,
 - smlouvy o funkci ve výboru,

- rozhodnutí o převodu bytů do osobního vlastnictví.
- Daň z nemovitosti:
 - uvědomění si, zda má Bytové družstvo v majetku ještě celou budovu a pozemek nebo již je potřeba podat nové daňové přiznání.
- Založení Společenství vlastníků jednotek XY:
 - proběhne shromáždění SVJ za účasti zástupců bytového družstva, tří vlastníků a notáře,
 - dojde ke schválení stanov.
- Činnosti spjaté se vznikem SV:
 - založení běžného účtu a přepis smluv na dodávku energie,
 - otevření účetních knih,
 - registrace k daním,
 - stanovení výše příspěvku do „FO“ a záloh na služby pro vlastníky bytů,
 - vypořádání závazků mezi BD a SVJ.
- Úprava chodu Bytového družstva XY:
 - společně se společenstvím dojde k přepisu smluv na dodávku energie,
 - dojde k úpravě účtování o nájmu a zálohách na služby,
 - snížení hodnoty nemovitostí.
- Vyúčtování záloh jak u BD, tak u SV:
 - rok 2015: společenství provede vyúčtování 27 převedeným bytům do osobního vlastnictví (za část roku, kdy byli majitelé již vlastníky) a bytovému družstvu, BD provede vyúčtování družstevníkům z podkladů, které obdrželo od společenství (za část roku, kdy již existovalo společenství), následně BD provede vyúčtování dnešním vlastníkům do doby, kdy ještě byli družstevníky,
 - rok 2016: společenství provede vyúčtování 27 převedeným bytům do osobního vlastnictví za rok 2015 a bytovému družstvu a dalším 16 bytům převedeným do OV za část roku 2015, BD provede vyúčtování družstevníkům z podkladů, které obdrželo od společenství a také 16 vlastníkům, kteří ještě byli část roku 2015 družstevníky.
- Likvidace bytového družstva:
 - viz. Kapitola 7 Likvidace bytového družstva.

Tab. 9: Přehled činností s datumovou identifikací, zdroj: vlastní zpracování

Datum	Činnost
30. 11. 2013	Členská schůze bytového družstva
do 31. 1. 2014	Daň z nemovitých věcí
do 30. 4. 2014	Vypracování vyúčtování služeb za Bytové družstvo XY
1. 4. 2014 – 1. 5. 2014	Zpracování „prohlášení vlastníka budovy“
1. 5. 2014 – 1. 6. 2014	Zápis prohlášení do veřejného seznamu KN
1. 6. 2014 – 10. 6. 2014	Uzavírání tří smluv o převodu jednotek do OV
10. 6. 2014 – 20. 6. 2014	Čekání na zapsání tří vlastníků do KN
20. 6. 2014 – 30. 6. 2014	Založení Společenství vlastníků jednotek XY
do 30. 6. 2014	ÚZ Bytového družstva XY – zpracování DP k dani z příjmu právnických osob za pomoci daňového poradce
1. 7. 2014	Vznik Společenství vlastníků XY – zápis do OR
2. 7. 2014 – 30. 8. 2014	Zápis dalších smluv o převodu bytů do KN
1. 7. 2014 – 30. 8. 2014	Činnosti spjaté se vznikem SV
1. 7. 2014 – 30. 8. 2014	Úprava chodu Bytového družstva XY
do 31. 1. 2015	daň z nemovitosti – nové daňové přiznání
do 30. 3. 2015	Vypracování vyúčtování záloh u společenství
30. 3. 2015 – 30. 4. 2015	Vypracování vyúčtování záloh u Bytového družstva XY
do 30. 6. 2015	ÚZ BD a SVJ a vypracování daňového přiznání za BD pomoci daňového poradce
1. 6. 2015 – 1. 7. 2015	Převod dalších 16 bytových jednotek do osobního vlastnictví – zápis dalších smluv do katastru nemovitostí
1. 8. 2015 – 1. 10. 2015	Jednání s bankou o přeúčtování úvěru na koupi bytového domu a pozemků
15. 11. 2015 – 15. 12. 2015	Přeúčtování úvěru
do 31. 1. 2016	daň z nemovitosti – nové daňové přiznání
5. 1. 2016 – 31. 1. 2016	Převod posledních osmi bytových jednotek do OV- zápis dalších smluv do katastru nemovitostí
do 30. 3. 2016	Vypracování vyúčtování záloh u společenství
30. 3. 2016 – 30. 4. 2016	Vypracování vyúčtování záloh u Bytového družstva XY
1. 6. 2016 – 30. 6. 2017	Proces likvidace bytového družstva

7.2 Převod bytů do osobního vlastnictví

V prvním kroku musí dojít k převodu minimálně tří jednotek a každá z nich bude mít v tomto konkrétním případě jiného vlastníka. Následně může dojít k založení společenství, proběhne první shromáždění společenství, na kterém budou projednány stanovy, výbor a další důležité věci umožňující jeho vznik. Po zapsání SV do veřejného rejstříku teprve může dojít k převodům dalších jednotek, jinak by nemohlo dojít k přepisu na katastru nemovitostí. Účetní a daňová souvislost s těmito skutečnostmi bude nadále popsána v kapitole 7.3 Změny probíhající u Bytového družstva XY.

7.2.1 Vypracování „prohlášení vlastníka budovy“

Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám, zkráceně stále podle staré legislativy označované za „prohlášení vlastníka budovy“ je nezbytná podmínka v případě, že chce Bytové družstvo XY převést byty do osobního vlastnictví.

Toto prohlášení musí být v souladu s novým občanským zákoníkem, tuto skutečnost je potřeba ohlídat a přizvat si opravdu zkušené odborníky.

Součástí „prohlášení vlastníka budovy“ u Bytového družstva XY je:

- údaje o budově a pozemku a jejich katastrální vymezení,
- údaje o všech 51 jednotkách v budově
 - označení bytů, jejich velikost,
 - složení bytů,
 - vybavení bytové jednotky,
 - spoluvlastnický podíl na společných částech a na pozemku, který je součástí každé jednotky,
- práva a závazky týkající se budovy
 - smlouva o dodávce elektrické energie uzavřená se společností E.ON ČR, a. s. Lannova 205/16, České Budějovice,
 - smlouva o dodávce vody z vodovodu a odvádění odpadních vod veřejnou kanalizací uzavřená s dodavatelem Vodovody a kanalizace Břeclav, a. s. Čechova 23, Břeclav,
 - smlouva o dodávce a odběru tepla a teplé užitkové vod uzavřená se společností TEPLA Břeclav s. r. o., 17. listopadu 1a, Břeclav,

- smlouva o zřízení zástavního práva ve prospěch Wüstenrot – stavební spořitelna a. s. k zajištění pohledávky tohoto peněžního ústavu,
- součástí prohlášení jsou i schémata všech jednotek a společných částí domu v jednotlivých podlažích.

Vypracování prohlášení vlastníka uskutečnila odborná firma. Nejprve proběhlo zaměření bytových jednotek, kdy cena za byt je 1 150 Kč a následně vypracování prohlášení, kde je cena 786 Kč za byt. Z důvodu budoucího převodu všech bytů došlo k zaměření a vypracování prohlášení ke všem jednotkám.

• vyměření: 51 jednotek × 1 150 Kč	58 650 Kč
• prohlášení: 51 jednotek × 786 Kč	40 086 Kč
celkem	98 736 Kč

Jedná se o drahou záležitost, kterou je ovšem potřeba svěřit do rukou odborníků. Je povinností Bytového družstva XY nechat toto prohlášení vypracovat, tudíž jsou to náklady družstevníků a ti je musí uhradit, nejčastěji z „fondu oprav“. Účtování bude obdobné, jak bylo uvedeno v kapitole 5.3.4 Nájemné a služby spojené s užíváním bytu, Tab. 5.

Vzhledem k tomu, že se jedná o právní záležitost, nebude v této práci podrobněji probraná.

Spoluvlastnické podíly byly probrány již v kapitole 5.3.3 Pořízení bytového domu, Tab. 3. Nyní budou shrnuty, stanoveny spoluvlastnické podíly nejen pozemku, ale i spoluvlastnický podíl na společných částech domu.

Tab. 10: Spoluvlastnické podíly, zdroj: vnitřní materiály Bytového družstva XY

Podlahové plochy v m ²	Podíl na pozemku	Podíl na společných částech domu
83,3	833/31137	833/31137
73	730/31137	730/31137
61,6	616/31137	616/31137
44	440/31137	440/31137

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Obdobně se postupuje i u pozemku. S převodem vlastnictví jednotky přechází spoluvlastnické právo ke společným částem domu.

Ve výše uvedené tabulce je přehled podílů bytů na pozemku a společných částech. Vycházíme z toho, že v domě se nachází čtyři typy bytů podle podlahové plochy a že žádná jednotka není v podílovém spoluvlastnictví vlastníků.

7.2.2 Smlouvy o převodu bytů do osobního vlastnictví

Po vypracování prohlášení vlastníků a jeho vložení do katastru nemovitostí může dojít k podpisu smluv o převodech nemovitostí do osobního vlastnictví.

Obsah smluv je opět právní záležitostí, nebude tedy podrobně probrán v rámci této práce. Opět byly dány do rukou odborníkům a jejich vypracování je součástí nákladů Bytového družstva XY a bude hrazeno z dlouhodobých záloh. Bylo opět využito služeb odborné firmy, kdy cena za jednu smlouvu o převodu vlastnictví je 1 476 Kč.

Nejprve po vložení prohlášení vlastníka dojde k podpisu tří smluv, následně se bude čekat na vklad této skutečnosti do katastru nemovitostí. Až posléze dojde k podpisu dalších 24 smluv a jejich zapsání do katastru nemovitostí.

Je nutno podotknout, že převodem bytové jednotky nezanikne členství nabyvatele bytu v družstvu – vlastník po převodu bytové jednotky, mimo svůj základní členský vklad ve výši 2 500 Kč, má také práva spojená s podílem na majetku družstva.

7.3 Změny probíhající u Bytového družstva XY

U bytového družstva proběhnou také změny, nově vzniklá právnická osoba převezme některé jeho úkony a BD si tuto situaci musí uvědomit. Již bude řazeno jako jeden z vlastníků a tak s ním bude i nové společenství jednat.

7.3.1 Kupní cena budovy

Dále práce vychází již z předpokladu, který bude na konci roku 2014, tedy že bude převedeno do osobního vlastnictví všech 27 bytových jednotek, jak bylo ujednáno a stanoveno v harmonogramu. Těchto 27 bytových jednotek splatilo další členské vklady (část kupní ceny budovy a pozemku). Pro stanovení částky, která byla uhrazena je potřeba vyčlenit převedené byty podle m².

Ke konci roku bylo převedeno:

- 1 byt s podlahovou plochou 83,3 m²,
- 9 bytů s podlahovou plochou 73 m²,

- 8 bytů s podlahovou plochou 61,6 m²,
- 9 bytů s podlahovou plochou 44 m².

Tab. 11: Celková hodnota převedených bytů v roce 2014, zdroj: vnitřní materiály BD XY

Podlahové plochy v m ²	Hodnota bytu v Kč	Hodnota pozemku v Kč	Celková částka v Kč	Počet převedených bytů	Celková částka za všechny byty v Kč
83,3	466 676	12 226	478 902	1	478 902
73	408 872	10 714	419 586	9	3 776 274
61,6	345 105	9 041	354 146	8	2 833 168
44	246 503	6 458	252 961	9	2 276 649
					9 364 993

Ve výše uvedené tabulce je vidět, že došlo k převodu všech bytů, které se již při vzniku bytového družstva nepodílely na úvěru a neměly vůči bytovému družstvu ani žádné jiné závazky.

Protože Bytové družstvo XY bylo založeno za účelem plnění bytových potřeb svých členů, logicky nemá zájem na zisku z prodeje jednotek, z hlediska právního převod na jiný subjekt než je družstevník ani není možný. Prodej bytové jednotky je tedy obvykle realizován za zůstatkovou cenu bytové jednotky evidovanou v účetnictví družstva. Protože Bytové družstvo XY tento majetek neodpisovalo, je hodnota stejná jako při koupi nemovitosti, viz tabulka výše.

Následující tabulka uvede jeden ze způsobů účtování převodu jedné jednotky, budeme brát v potaz jednotku o velikosti 73 m².

Tab. 12: Způsob účtování převodu jednotky, zdroj: účetnictví Bytového družstva XY

Účetní případ	Částka v Kč	MD	DAL
VÚD – Převod bytové jednotky	408 872	413	021
VÚD – Převod podílu na pozemku	10 714	413	031
VÚD – Předpis daně z nabytí majetku	432	538	345
VBÚ – Úhrada daně z nabytí majetku	432	345	221

Existuje i jiný způsob zachycení této situace v účetnictví, který je poněkud složitější, ovšem je mnohem průkaznější.

Tab. 13: Alternativní účtování převodu jednotky, zdroj: účetnictví Bytového družstva XY

Účetní případ	Částka v Kč	MD	DAL
VÚD – Převod bytové jednotky	408 872	355100	641100
VÚD – Převod podílu na pozemku	10 714	355200	641200
VÚD – Vyřazení bytové jednotky	408 872	541	021
VÚD – Vyřazení podílu na pozemku	10 714	541	031
VÚD – Snížení vkladů, které byly použity na pořízení budovy	408 872	413	365100
VÚD – Snížení vkladů, které byly použity na pořízení pozemku	10 714	413	365200
VÚD – Zápočet pohledávky a závazku	408 872	365100	355100
VÚD – Zápočet pohledávky a závazku	10 714	365200	355200
VÚD – Předpis daně z nabytí majetku	432	538	345
VBÚ – Úhrada daně z nabytí majetku	432	345	221

Co se týká výše daně z nabytí majetku, tak její výpočet je k nalezení v kapitole 7.3.4 Daň z nabytí nemovitých věcí.

Převod bytů u Bytového družstva XY v roce 2014 byl proveden následovně:

- 1) převod tří bytových jednotek na družstevníky,
- 2) převod zbývajících jednotek na družstevníky.

Takže nejprve byly vybrány tři jednotky všechny o rozměru 73 m². Hodnota pozemků a bytů se vypočítá 419 586 Kč × 3, tj. 1 258 758 Kč. Vychází se z výše uvedené tabulky. Do účetnictví je potřeba tuto hodnotu rozdělit zvlášť:

- budova 408 872 Kč × 3 1 226 616 Kč,
- pozemek 10 714 Kč × 3 32 142 Kč.

Pro lepší orientaci v procesu přechodu rozděleného do několika let, se Bytové družstvo XY rozhodlo vybrat druhý způsob účtování o přechodu bytových jednotek na jednotlivé členy družstva. Dopad při převodu prvních třech jednotek je znázorněn v rozvaze níže. Pro zjednodušení bude obsahovat pouze položky týkající se převodu těchto bytů, na bankovním účtu bude hodnota splaceného základního kapitálu 50 000 Kč, nedělitelný fond 5 000 Kč a další členské vklady ve výši 72 500 Kč.

Rozvaha bytového družstva po převodu tří jednotek v tis. Kč

Aktiva		Pasiva	
<i>Dlouhodobý majetek</i>	16 642	<i>Vlastní kapitál</i>	8 618
Budova	16 217	Zapisovaný ZK	50
Pozemek	425	Nedělitelný fond	5
		Další členské vklady	8 565
		VH (daň z nabytí nemovitosti)	-1
<i>Oběžný majetek</i>	1 387	<i>Cizí zdroje</i>	9 411
Běžný účet	127	Závazky vůči členům	1 260
Pohledávky za členy	1 260	Dlouhodobé bankovní úvěry	8 150
		Daň z nabytí majetku	1
Celkem	18 029	Celkem	18 029

Obr. 4: Rozvaha BD po převodu tří jednotek, zdroj: účetnictví Bytového družstva XY

Následující rozvaha bude již vytvořena po vypořádání vztahů mezi bývalými družstevníky a Bytovým družstvem XY, také již dojde k úhradě daně z nabytí majetku.

Rozvaha bytového družstva po zápočtu v tis. Kč

Aktiva		Pasiva	
<i>Dlouhodobý majetek</i>	16 642	<i>Vlastní kapitál</i>	8 618
Budova	16 217	Zapisovaný ZK	50
Pozemek	425	Nedělitelný fond	5
		Další členské vklady	8 565
		VH (daň z nabytí nemovitosti)	-1
<i>Oběžný majetek</i>	126	<i>Cizí zdroje</i>	8 150
Běžný účet	126	Dlouhodobé bankovní úvěry	8 150
Celkem	16 768	Celkem	16 768

Obr. 5: Rozvaha po zápočtu vzájemných vztahů, zdroj: účetnictví Bytového družstva XY

Obdobným způsobem bude pokračovat i při převodu dalších jednotek. Je potřeba upravit tabulku, pro určení, jaká hodnota bytů a pozemku bude na konci roku převedena. Z níže uvedených tabulek vyplývá, že na konci roku 2014 byla převedena celková hodnota bytů v částce 9 125 891 Kč a pozemků za 239 102 Kč.

Tab. 14: Hodnota převedených bytů, zdroj: vnitřní materiály Bytového družstva XY

Podlahové plochy v m ²	Hodnota bytu v Kč	Počet převedených bytů	Celková částka za všechny byty
83,3	466 676	1	466 676
73	408 872	9	3 679 848
61,6	345 105	8	2 760 840
44	246 503	9	2 218 527
			9 125 891

Tab. 15: Hodnota převedených podílů na pozemku, zdroj: vnitřní materiály BD XY

Podlahové plochy v m ²	Hodnota pozemku v Kč	Počet převedených podílů na pozemku	Celková částka za všechny byty v Kč
83,3	12 226	1	12 226
73	10 714	9	96 426
61,6	9 041	8	72 328
44	6 458	9	58 122
			239 102

V sestavené rozvaze po převodu těchto jednotek opět byly brány v úvahu pouze položky týkající se převodu a běžný účet. Rozvaha na konci roku 2014 bude vypadat následovně:

Rozvaha bytového družstva po převodu 27 jednotek v tis. Kč

Aktiva		Pasiva	
<i>Dlouhodobý majetek</i>	8 537	<i>Vlastní kapitál</i>	504
Budova	8 319	Zapísaný ZK	50
Pozemek	218	Nedělitelný fond	5
		Další členské vklady	459
		VH (daň z nabytí nemovitosti)	-10
<i>Oběžný majetek</i>	9 492	<i>Cizí zdroje</i>	17 525
Běžný účet	127	Závazky vůči členům	9 365
Pohledávky za členy	9 365	Dlouhodobé bankovní úvěry	8 150
		Daň z nabytí majetku	10
Celkem	18 029	Celkem	18 029

Obr. 6: Rozvaha BD po převodu 27 jednotek, zdroj: účetnictví Bytového družstva XY

Následující rozvaha bude již vytvořena po vypořádání vztahů mezi bývalými družstevníky a Bytovým družstvem XY, také již dojde k úhradě daně z nabytí majetku.

Rozvaha bytového družstva po zápočtu v tis. Kč

Aktiva		Pasiva	
<i>Dlouhodobý majetek</i>	8 537	<i>Vlastní kapitál</i>	504
Budova	8 319	Zapísovaný ZK	50
Pozemek	218	Nedělitelný fond	5
		Další členské vklady	459
		VH (daň z nabytí nemovitosti)	-10
<i>Oběžný majetek</i>	117	<i>Cizí zdroje</i>	8 150
Běžný účet	117	Dlouhodobé bankovní úvěry	8 150
Celkem	8 654	Celkem	8 654

Obr. 7: Rozvaha po vypořádání vztahů, zdroj: účetnictví Bytového družstva XY

Obdobným způsobem bude bytové družstvo postupovat i v následujících letech, do doby než budou převedeny všechny jednotky do vlastnictví členů a na účtech 022 – Budova a 031 – Pozemek budou nulové stavy.

7.3.2 Nájemné a zálohy na služby

Bytové družstvo XY si musí uvědomit, že je od vzniku SV jeho členem a současně je vlastníkem jednotek.

Z pozice vlastníka několika bytových jednotek mu stále vzniká právo vybírat od družstevníků finanční prostředky na chod jeho majetku. Stejně jako doteď musí zabezpečit financování nákladů, které se bezprostředně týkají bytového družstva formou „nájemného“. Tak jako doteď musí financovat odměny představenstva BD, správu majetku, splátku části družstevního úvěru a tvorbu dlouhodobé zálohy na opravu. Také vybírá zálohy na služby od členů družstva po celý rok.

Ovšem z pohledu vlastníka, jakož to člena SV mu vzniká vůči tomuto společenství závazek ve formě záloh, které mu společenství stanovilo, musí uhradit jak tvorbu dlouhodobých záloh v SV, tak i zálohy na služby, tak jako ostatní vlastníci.

Co se změní tedy v účtování Bytového družstva XY, ukáže následující tabulka. Částky jsou stanoveny v měsíčním horizontu za celé družstvo.

Tab. 16: Účtování u BD při společné existenci SV, zdroj: vlastní zpracování

Účetní případ	Částka v Kč	MD	DAL
VÚD – Předpis nájemného	88 800		
• Dlouhodobé zálohy („FO“)	27 360	311	475
• Ostatní (odměny, správa, pojistka)	4 700		475
• Družstevní úvěr	56 740		378
VÚD – Předpis zálohy na služby	64 870		
• Teplo	40 080		324
• TUV	14 070		324
• Vodné/stočné	5 900	311	324
• Společná elektřina	720		324
• Výtah	2 900		324
• Drobné opravy společných prostor	1 200		324
VBÚ – Úhrada měsíčních plateb	153 670	221	311
VBÚ – Správa nemovitosti – zaplacená BD	7 300	518	221
VÚD – Čerpání „fondu oprav“ na správu	7 300	475	649
VÚD – Závazek BD vůči SVJ na úhradu záloh	120 000	378	379
VBÚ – Úhrada závazku vůči SVJ	120 000	379	221
VÚD – RV záloh od SVJ - přeplatek	2 000	378	324
VÚD – RV záloh od SVJ - nedoplatek	2 000	311	379
VBÚ – Úhrada přeplatku od SVJ	2 000	221	378
VBÚ – Úhrada nedoplatku SVJ	2 000	379	221
VBÚ – Výplata přeplatků členům BD	2 000	324	221
VBÚ – Příjem nedoplatků od členů BD	2 000	221	311

Co se týká předpisů nájemného a záloh na služby, tak není potřeba je měnit, protože vše je i nadále hrazeno stejně. Změní se, to, že Bytovému družstvu XY vzniká závazek na úhradu měsíčních plateb společenství. Tento závazek je hrazen z účtu BD na účet společenství. Další změnou je to, že po celý rok bytové družstvo nedostává faktury od dodavatelů energií, takže o nich vůbec nemůže účtovat. Účtuje pouze o fakturách, které jsou vystaveny přímo na něj, společenství s nimi nemá vůbec nic společného. Tyto faktury nepodléhají vyúčtování, ale jsou na konci roku čerpány z „fondu oprav“. Roční vyúčtování nejprve

bytové družstvo obdrží od společenství. Může dojít buď k přeplatku u SVJ, to bude bytovému družstvu uhrazeno na účet nebo k nedoplatku u SVJ, to musí bytové družstvo zaslat na účet společenství. Po získání tohoto vyúčtování dojde k vyúčtování, které provede bytové družstvo družstevníkům. Tzn., že jim z účtu buď jejich přeplatky vyplatí anebo musí družstevníci své nedoplatky uhradit na účet bytového družstva.

7.3.3 Vypořádání závazků mezi BD a SV

Tak jako se obvykle stává, i v tomto případě se nepovede převést všechny jednotky do osobního vlastnictví současně, natož založit SV k 1. 1. daného roku a zahájit tím i vedení účetnictví. V případě, že společenství vzniklo v průběhu roku, je nutné dořešit situaci s vyúčtováním nákladů na služby spojené s užíváním bytu. Tzn., že Bytové družstvo XY musí provést vyúčtování i nově vzniklým vlastníkům a to za dobu, kdy ještě byli družstevníky. Za zbývající část roku získají vyúčtování již od nově vzniklého společenství. To jest, že za rok 2014 budou mít dvě vyúčtování, každé za poměrnou část roku.

Součástí smluv o převodu vlastnictví jednotek je i vzájemné vypořádání finančních prostředků na opravy a údržbu budovy mezi bytovým družstvem a společenstvím. K vypořádání dojde na konci roku 2014, kdy již bude převedeno do osobního vlastnictví všech 27 jednotek.

Účetně je třeba za část období vypořádat stavy těchto účtů:

- 311 – předpisy nájemného
- 315 – náklady na služby spojené s užíváním bytu
- 324 – předpisy záloh na služby
- 475 – dlouhodobé zálohy

Protože v případě Bytového družstva XY nedošlo k převodu všech jednotek v domě, je potřeba převádět pouze podíl z prostředků z nájemného určený na financování oprav a údržbu budovy.

Toto vypořádání neprobíhá pouze na úrovni účetnictví, ale dochází k pohybu peněžních prostředků mezi těmito jednotkami.

7.3.4 Daň z nabytí nemovitých věcí

Jak bylo uvedeno v části teoretické tak převody bytů mezi bytovým družstvem a členem tohoto družstva, jsou od daně z nabytí nemovitých věcí osvobozeny, ovšem není tomu tak u podílu na pozemku. Bytové družstvo XY převádí na nové vlastníky i podíl na pozemku, tento podíl podléhá dani z nabytí majetku a je nutné jej odvést finančnímu úřadu.

Při stanovení daně z nabytí majetku je vycházeno z předpokladu, že účetní hodnota pozemku k datu převodu je totožná s hodnotou stanovenou podle cenové pozemkové mapy příslušného katastrálního území. Sazba je 4 % a vždy záleží na velikosti bytu:

- 12 300 Kč × 0,04 492 Kč
- 10 800 Kč × 0,04 432 Kč
- 9 100 Kč × 0,04 364 Kč
- 6 500 Kč × 0,04 260 Kč

7.3.5 Daň z nemovitosti

Tab. 17: Výpočet daně z pozemků a ze staveb pro rok 2015, zdroj: vlastní zpracování

Druh daně	Daň z pozemku zastavěná plocha	Daň z pozemku ostatní plocha	Daň ze staveb obytný dům
Výměra v m ²	0	206	708
Základ daně v m ²	0	206	708
Základní sazba daně Kč/m ²	0,20	0,20	2
Počet podlaží	x	x	5
Zvýšení sazby daně v Kč	x	x	3,75
Koeficient	x	x	2,5
Výsledná sazba daně Kč/m ²	0,20	0,20	14,88 (5,75 × 2,5)
Daň v Kč	0	42	10 182
Spoluvlastnický podíl	14846/31137	14846/31137	14846/31137
Daň v Kč	0	21	4 855
Místní koeficient	1	1	1
Výsledná daň v Kč	0	21	4 855

Z důvodu snížení hodnoty budovy a pozemku v průběhu roku 2014 je Bytové družstvo XY povinno podat nové daňové přiznání k dani z nemovitých věcí v roce 2015, za část nemovitostí, které vlastní k 1. 1. 2015. Toto daňové přiznání musí podat do 31. 1. 2015.

Výpočet daňové povinnosti z daně z nemovitosti pro rok 2015 je uveden v tabulce.

Výsledná daň z nemovitosti je součtem daně z pozemků a daně ze staveb tedy 4 876 Kč pro rok 2015.

7.4 Vznik SVJ

Aby mohlo společenství vzniknout, bylo potřeba nejprve převést tři jednotky, kdy každá z nich měla jiného vlastníka. Pak je potřeba provést vklad do KN a zápis do rejstříku, aby mohlo dojít k ostatním převodům a souvisejícím změnám na katastru nemovitostí.

O veškerou činnost související se vznikem SVJ se starala specializovaná firma, tudíž všechny potřebné dokumenty zpracovala, více v kapitole 7.3.1.

Pro vlastní chod je zapotřebí založení běžného účtu. Podmínkou bylo, aby banka měla pobočku v Břeclavi. Po prozkoumání trhu dospělo k závěru, že založí účet u bankovní společnosti FIO a. s. a i přes to, že nenabízí přímo produkt pro neziskové organizace, jako ostatní organizace, jeho ceny byly pro potřeby společenství nejnižší. Do doby než bude zřízena platba přes službu SIPO, budou chodit platby od vlastníků jednotlivě a v případě, že se bude jednat o větší množství transakcí, při ceně za tři koruny za příchozí platbu u ostatních bank, je FIO a. s. s nulovými poplatky nejvhodnější.

Další co musí společenství XY učinit je prepis smluv na dodávku energií na sebe, jakož to hlavního příjemce těchto služeb, který o nich bude účtovat. Současně s tím požádat o mimořádné vyúčtování pro Bytové družstvo. Jedná se o uzavření smluv na dodávku:

- tepla a teplé vody u společnosti TEPLA Břeclav, s. r. o.
- vodného/stočného u společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, a. s.
- elektrické energie u společnosti E.ON Energie, a. s.

Dále je potřeba upozornit pravidelné dodavatele jiných služeb, např. pravidelný servis výtahu na změnu údajů o odběrateli. Všechny faktury musí být směřovány na společenství vlastníků XY. Na bytové družstvo bude směřováno jen to, co se týká přímo jednotek v družstevním vlastnictví.

7.5 Účetnictví v nově vzniklém společenství

Bytové družstvo XY má uzavřenou smlouvu o vedení účetnictví s externí firmou a proto se rozhodlo ji uzavřít i v rámci SV. Ovšem statutární orgán se tím nezabývá své odpovědnosti, proto je dobré se o tuto oblast zajímat a provádět pravidelné kontroly a dožadovat se vysvětlení jednotlivých řešení účetních případů.

Společenství vlastníků XY jako právnická osoba, která je zapsaná v příslušném rejstříku je povinna vést účetnictví, podle zákona o účetnictví. Dále se při vedení účetnictví bude řídit:

- prováděcí vyhláškou č. 504/2002 Sb.,
- českými účetními standardy č. 401 až 414.

Povinnost vést účetnictví má ode dne vzniku, tedy od 1. 7. 2014 a to až do dne svého zániku. Bude účtovat v rámci kalendářního roku, jinou možnost ani zákonem danou nemá.

Společenství vlastníků XY z praktických důvodů povede účetnictví v plném rozsahu, nevyužije možnosti zjednodušeného. Z hlediska přehlednosti a logickým posloupností.

Dalším úkolem, aby mohlo být vedeno řádně účetnictví, je sestavení účtového rozvrhu. Zde budou zvoleny účty podle potřeby, ale v rámci předpisu, zde jsou uvedeny potřebné třídy:

- Účtová třída 0 – dlouhodobý majetek (potřeba z důvodu možného nákupu DM v dalším roce)
- Účtová třída 1 – zásoby (zde je možné využít pořízení materiálu)
- Účtová třída 2 – finanční účty
- Účtová třída 3 – zúčtovací vztahy
- Účtová třída 4 – volná
- Účtová třída 5 – náklady
- Účtová třída 6 – výnosy
- Účtová třída 9 – vlastní jmění, fondy, VH, rezervy, dlouhodobé úvěry a půjčky, závěrkové a podrozvahové účty

Účtový rozvrh Společenství vlastníků XY je součástí přílohy II této práce.

7.5.1 Založení a vznik

Se založením společenstvím souvisejí i některé náklady, které je povinno uhradit před svým vznikem, zde se jedná o:

- poplatek za vypracování stanov,
- notář,
- návrh na vklad do KN,
- kolek na zápis SV do rejstříku.

Společenství si pro tuto činnost vybralo odbornou firmu, která jim nabídla kompletní servis všech služeb. V procesu založení a vznik jsou zařazeny poplatky za vypracování stanov, vypracování potřebných dokumentů k zapsání SV do veřejného rejstříku,

- | | |
|--|-----------|
| • založení a vznik společenství vlastníků | 22 990 Kč |
| • správní poplatek za zápis do veřejného rejstříku | 6 000 Kč |

celkem

28 990 Kč

Protože zřizovací výdaje nesplňují hranici 30 000 Kč pro zařazení do DM, budou se účtovat přímo do nákladů a budou uhrazeny ze zálohových plateb a budou se na nich podílet jak vlastníci, tak i ostatní družstevníci, vzhledem k tomu, že v blízké budoucnosti dojde i k převodu jejich bytů do osobního vlastnictví.

K datu zahájení vedení účetnictví má i Společenství vlastníků XY povinnost sestavit zahajovací rozvahu. Základní položkou zahajovací rozvahy nebude vlastní kapitál, v teoretické části práce bylo uvedeno, že SVJ základní kapitál nemá, účtuje o vlastním jmění, ovšem v současné době nevlastní společenství žádný majetek.

Zahajovací rozvaha v tom nejjednodušším tvaru bude obsahovat položku bankovního účtu, částku tam vloženou pokryje Bytové družstvo XY ze svých finančních prostředků ve výši 1 000 Kč, současně tato položka bude předmětem finančního vypořádání mezi BD a SV, tudíž bude na straně aktiv vedena jako závazek vůči BD. Vzhledem k tomu, že zřizovací výdaje nesplnily stanovenou hranici, budou v zahajovací rozvaze časově rozlišeny, jako náklady příštích období a po otevření účetních knih budou převedeny do nákladů běžného období. Tyto náklady opět pokryje bytové družstvo, tudíž musí být také součástí vypořádání.

Zahajovací rozvaha SV k 1. 7. 2014 v tis. Kč

Aktiva		Pasiva
Běžný účet	1	Závazek vůči BD 30
Náklady příštích období	29	
Celkem	30	Celkem 30

Obr. 8: Zahajovací rozvaha SV k 1. 7. 2014 v tis. Kč, zdroj: vlastní zpracování

7.5.2 Příspěvek na náklady vlastní správní činnosti a zálohy na služby

Příspěvek na náklady vlastní činnosti a zálohy na služby bude uhrazován jednou částkou na účet společenství vlastníků jednotlivými vlastníky. Zde tedy bude změna, je potřeba rozlišit a pohlídat, zda vlastníci posílají peněžní částky na správný účet, aby nedošlo k tomu, že by zachovaly platby na účet bytového družstva.

I když dojde k převodu smluv na dodávku energií na společenství vlastníků XY v praxi dojde pouze ke změně vlastníka užívaných energií a poskytovatel služeb nebude zálohy upravovat. Proto zálohy na služby spojené s užíváním jednotky zůstanou i po převodu bytů do osobního vlastnictví stejné, není důvod je navyšovat nebo měnit. U částek, které se u bytového družstva nazývaly nájemné, se teď jedná o předpis dlouhodobých záloh, kdy nám zmizel již splacený úvěr. Z dlouhodobých záloh jsou hrazeny náklady na:

- odměny 45 Kč na byt
- správu nemovitosti 119 Kč na byt
- pojištění 30 Kč na byt
- tvorba „FO“ na potřebné opravy 10 Kč na m²

Stejně tak, jak je zacházeno s vlastníky jako jednotlivci, je zacházeno s bytovým družstvem. SV mu stanoví povinnost hradit zálohy, které bude družstvo hradit na účet společenství v jedné částce, není možné, aby družstevníci platili přímo na účet SV, protože nemají vzájemný vztah.

V tabulce je uvedeno účtování předpisu do „fondu oprav“ a záloh na služby u ukázkového bytu, který byl uveden i v analytické části o Bytovém družstvu XY, obývají ho dvě osoby a má rozměry 66,7 m². Tento byt byl převeden do osobního vlastnictví.

Tab. 18: Účtování příspěvku na náklady a záloh na služby, zdroj: vlastní zpracování

Účetní případ	Částka v Kč	MD	DAL
VÚD – Předpis dlouhodobé zálohy u jednoho vlastníka	861	311	955
VÚD – Předpis zálohy na služby u jednoho vlastníka	2 700		
• Teplo	1 670		324100
• TUV	586		324200
• Vodné/stočné	244	311	324300
• Společná elektřina	30		324400
• Výtah	120		324500
• Drobné opravy společných prostor	50		324600
VBÚ – Úhrada měsíčních plateb na účet SV	3 561	221	311
VBÚ – Správa nemovitosti – zaplacená SV	3 800	518	221
VÚD – Správa nemovitosti – čerpání „FO“	3 800	955	649
FP – služby (vodné/stočné)	72 258	315300	321
VÚD – Vyúčtování záloh	80 000	324300	315300
VBÚ – Zaplacení FP	72 258	321	221
VÚD – Roční vyúčtování – přeplatek	2 215	324300	311
VBÚ – Vrácení přeplatku družstevníkovi	2 215	311	221

Výkaz zisku a ztrát v tis. Kč spojený s náklady SV

Náklady		Výnosy	
518 - pojištění nemovitosti	10	649 - čerpání "fondu oprav"	50
518 - správa nemovitosti	21		
521100 - odměny za funkci ve výboru	12		
521200 - odměny z D o PP	6		
524 - zdravotní pojištění placené zaměstnav	1		
Celkem	50	Celkem	50

Obr. 9: Výkaz zisku a ztrát na konci roku 2014, zdroj: vlastní zpracování

7.5.3 Majetek

V současné době, po vzniku, společenství, nevlastní žádný majetek. Byty a nebytové prostory jsou ve spoluvlastnictví vlastníků, nikoli společenství.

Ovšem na shromáždění byla probírána možnost do budoucna. Po převedení všech bytů do osobního vlastnictví a likvidaci bytového družstva, plánují, že by účetní a daňovou stránku a následné vyúčtování služeb převzal za určitou odměnu předseda společenství.

V tomto případě bude potřeba pořídit minimálně počítač a účetní software, který bude součástí dlouhodobého majetku společenství, což splňuje podmínku, že SVJ může nabývat pouze majetek za účelem spojeným se správou, provozem a opravami společných částí domu.

Jako výše pořizovací ceny pro dlouhodobý hmotný majetek byla stanovena hranice 10 000 Kč a pro dlouhodobý nehmotný majetek pak 30 000 Kč. Související odpisy z dlouhodobého majetku budou počítány lineárním způsobem.

Cena softwaru pro správu nemovitostí a vedení účetnictví pro 51 jednotek v bytě se pohybuje okolo 8 000 Kč – 10 000 Kč. A dostačující počítač, zde spíše notebook lze pořídit v hodnotě okolo 15 000 Kč.

Tab. 19: Pořízení majetku ve vlastnictví SVJ, zdroj: vlastní zpracování

Účetní případ	Cena v Kč	MD	DAL
Pořízení DHM ve vlastnictví SVJ			
• FaP – Pořizovací cena notebooku	15 000	042	321
• FaP – Pořizovací cena software	10 000	041	321
• VÚD – Převedení do užívání – notebook	15 000	022	042
• VÚD – Převedení do užívání – software	10 000	501	041
(nesplněna hranice pro zařazení do DM, vedeno v podrozvahové evidenci)	10 000	971	
• VÚD – Souběžně (snížení záloh a vznik jmění)	15 000	955	901
• VÚD – Odpis – 3 roky	8 334	551	082

7.5.4 Výbor

V praxi se dost často setkáváme s možností, že u společenství, která vznikají změnou vlastnictví v družstvu, je „pověřeným vlastníkem“ bytové družstvo. Podle nové právní úpravy se již jedná o pojem předseda společenství vlastníků. Společenství vlastníků XY se ovšem rozhodlo, že bude mít vlastní výbor, protože předpokládá v budoucnu likvidaci BD

a navíc je to jednodušší z pohledu pochopení, že v domě budou současně existovat dvě právnické osoby s jinými právy a povinnostmi, kdy mnohdy dochází k nerespektování společenství a dále veškerá činnost probíhá neoprávněně u bytového družstva.

Společenství se rozhodlo pro tříčlenný výbor ve složení jeden předseda a dva místopředsedové. Svoji funkci přijali a jsou si vědomi veškerých povinností, které z ní vyplývají a to, že podle nového občanského zákoníku ji musí vykonávat s péčí řádného hospodáře. Ze zákona nemusí členové výboru se společenstvím uzavírat smlouvu o výkonu funkce a k dobrovolnému uzavření nedošlo.

Na shromáždění byla dohodnuta výše odměny stejná jako u Bytového družstva XY, která se bude, dle množství převedených bytů v budoucnu upravovat:

- předseda – základní odměna 900 Kč
- místopředsedové – základní odměna 600 Kč

Tato odměna podléhá zálohové dani ve výši 15 % a zdravotnímu pojištění. Z toho vyplývají povinnosti registrace k dani z příjmů ze závislé činnosti a funkčních požitků, kde plní společenství funkci plátce. Více k registraci bude uvedeno v části daní.

Tab. 20: Výpočet odměny ve společenství, zdroj: vlastní zpracování

Položka za měsíc	Předseda (odměna v Kč)	Místopředsedové (odměna v Kč)
Základní odměna	900	600
Superhrubá odměna (ZM x 1,09)	981	654
Daň	150	105
Zdravotní pojištění	41	27
Sociální pojištění	0	0
Čistá odměna	709	468

Co se týká účtování odměn u společenství, je zde odlišné z důvodu postupování podle jiné vyhlášky než u Bytového družstva XY. Změna je v použití účtu, místo účtu 366 – Závazky ke společníkům a členům družstva je využit účet 379 – Jiné závazky a účtu 521 – Mzdové náklady, kdy BD využívá účet 523 – Odměna členů orgánu společnosti a družstva. Dále je účet 521 – Mzdové náklady členěn analyticky, na účtu 521100 nalezneme pouze náklady související s odměnami statutárních orgánů a účet 342100, kde je uvedena pouze daň zálohová. Účtování u Společenství vlastníků XY je uvedeno v tabulce níže.

Tab. 21: Účtování odměn u SV XY za měsíc, zdroj: vlastní zpracování

Účetní případ	Částka v Kč	MD	DAL
VÚD – Odměna člena statutárního orgánu	2 100	521100	379
VÚD – ZP hrazené z nákladů SV	137	524	336
VÚD – Zdravotní pojištění z odměny člena	95	379	336
VÚD – Zálohová daň z odměny	360	379	342100
VBÚ – Vyplacení odměny	1645	379	221
VBÚ – Úhrada zálohové daně z účtu	360	342100	221
VBÚ – Úhrada zdravotního pojištění	232	336	221

Toto SV se rozhodlo tento náklad uhradit z dlouhodobých záloh, tudíž na konci roku dojde k přeúčtování částky 13 422 Kč, a to na straně MD účet 955 – Dlouhodobé zálohy a na straně DAL účet 649 – Čerpání „fondu oprav“.

7.5.5 Odměny z dohod

Vzhledem k neustálým problémům s úklidem ve společných částech domu, dohodli se všichni vlastníci, včetně bytového družstva, že zaměstnají uklízečku. Společenství s ní uzavře dohodu o provedení práce v rozsahu 12 hodin měsíčně, kdy jí bude náležet měsíční odměna 960 Kč. Tato odměna podléhá pouze srážkové dani ve výši 15 %.

Tab. 22: Účtování odměny z D o PP u SV za měsíc, zdroj: vlastní zpracování

Účetní případ	Částka v Kč	MD	DAL
VÚD – Odměna z dohody o provedení práce	960	521200	331
VÚD – Přepis srážkové daně	144	331	342200
VBÚ – Vyplacení odměny	816	331	221
VBÚ – Úhrada srážkové daně z účtu	144	342200	221

Změna je v použití účtů, kdy došlo k analytickému rozčlenění účtů 521200 – Mzdové náklady a 342200 – Srážková daň a následně byl použit účet 331 – Zaměstnanci, na který jsou účtovány odměny z dohod nebo na hlavní pracovní poměr.

Stejně jako odměny statutárním orgánům jsou odměny z dohody o provedení práce na konci roku hrazeny z dlouhodobých záloh, tudíž dojde k přeúčtování částky 5 760 Kč na straně MD 955 – Dlouhodobé zálohy a na straně DAL 649 – Čerpání „fondu oprav“.

7.5.6 Úvěr

Bytové družstvo prozatím převádí do vlastnictví byty, kde již došlo ke splacení všech souvisejících povinností – tedy ke splacení poměrné části úvěru na koupi bytového domu a pozemku, který dostalo v roce 2009. Z tohoto důvodu, kdy se bude jednat o dlouhodobý proces, prozatím společenství vlastníků XY neuvažuje o úvěru na opravy nemovitosti, který ovšem v budoucnu bude nevyhnutelně potřeba.

7.6 Daňová problematika a s tím související registrační povinnost

Společenství vlastníků XY ze své podstaty nevznikne, kromě jedné žádná registrační povinnost k dani. V budoucnu plánují možný pronájem boční fasády domu pro reklamu, zde by vznikla povinnost registrace ještě k dani z příjmů PO. Charakter neziskové organizace je tedy krásně vidět, protože možnosti jak se stát plátcem jakékoli daně jsou velmi omezené.

7.6.1 Daň z příjmů ze závislé činnosti a funkčních požitků.

Společenství vlastníků XY se musí registrovat k dani z příjmů ze závislé činnosti a funkčních požitků. Plní funkci plátce této daně.

Tato povinnost mu vznikla, protože zaměstnává jednoho zaměstnance na dohodu o provedení práce a vyplácí odměny třem členům výboru. Povinnost podat přihlášku k registraci u správce daně je nejpozději do patnácti dnů od vzniku povinnosti srážet daň nebo zálohy na ni nebo daň vybírat. Společenství se rozhodlo vyplatit první odměnu z D o PP a odměnu za výkon funkce za měsíc červenec. Odměny za odpracovaný měsíc budou převedeny na účet funkcionářů nebo zaměstnanců 10. dne následujícího měsíce, z toho plyne povinnost srážet daň nebo zálohy na daň dne 10. 8. 2014 a do patnácti dnů od tohoto data se musí registrovat jako plátce výše uvedené daně na finančním úřadu v Břeclavi.

Registrace k dani je ovšem jenom prvním krokem. Protože z odměn, které jsou do 2 500 Kč měsíčně, odvádí ještě zdravotní pojištění, vzniká tomuto společenství také povinnost registrace u příslušné pojišťovny. Všichni tři členové výboru jsou pojištěni

u Všeobecné zdravotní pojišťovny. Tudíž SV jako zaměstnavatel musí provést následující kroky:

- přihlášení do registru zaměstnavatelů na svém uzemním pracovišti VZP, tedy v Břeclavi, pomocí formuláře Přihláška a evidenční list zaměstnavatele,
- provede hromadné oznámení o svých zaměstnancích, pojištěných u VZP.

Nutno ještě podotknout, že ani jeden ze členů výboru a ani zaměstnanec nepodepsali prohlášení k dani, neboť prohlášení mohou mít podepsané pouze u jednoho zaměstnavatele a všichni mají jiný hlavní pracovní poměr a zde by se jim to nevyplatilo.

Proč můžeme aplikovat u dohody o provedení práce srážkovou daň? Musí být splněny dvě podmínky:

- zaměstnanec nepodepsal prohlášení k dani u SVJ,
- úhrnná výše příjmu před zvýšením o povinné pojistné nepřesáhne za kalendářní měsíc 10 000 Kč (nově od roku 2014).

Obě dvě podmínky byly splněny, dochází tedy k odvodu srážkové daně ve výši 15 %.

Odměny jsou zdaňovány vždy zálohovou daní ve výši 15 % bez ohledu na jejich výši.

Co se týká placení těchto částek, tak je potřeba nezaměnit čísla účtu pro placení zálohové daně a pro placení srážkové daně. Nedopatřením by mohl vzniknout přeplatek na jedné dani a nedoplatek na druhé a společenství by bylo povinno žádat o zápočet těchto daní. Číslo účtu finančního úřadu v Břeclavi je 77628621/0710 ovšem rozdíl je v předčíslí:

- srážková daň: 7720
- zálohová daň: 713

7.6.2 Daň z příjmů právnických osob

Na úvodním shromáždění byla navržena možnost pronájmu boční fasády domu pro reklamu. Prozatím od toho bylo upuštěno po dohodě, že až dojde k převodu veškerých bytů do osobního vlastnictví, tak to bude dále projednáno.

V případě, že by došlo opravdu k pronájmu fasády, již by se jednalo o zisk, který je předmětem daně z příjmů PO a vznikla by registrační povinnost k této dani. Od obdržení platby za tuto reklamu pak společenství musí do 30 dnů podat přihlášku k registraci u místně příslušného správce daně, tedy na FÚ Břeclav. Předčíslí pro tuto daň je pak 7704.

7.7 Společná existence Bytového družstva XY a nově vzniklého společenství vlastníků

Nyní nastala situace, že v domě je 27 jednotek v osobním vlastnictví, které již mají všechny své závazky s bytovým družstvem vyřešeny. Všichni vlastníci se rozhodli nevystupovat z bytového družstva. Tudíž mají možnost zasahovat do hospodaření Bytového družstva XY a právo na informace o něm. Bytové družstvo vlastní zbylých 24 jednotek. Kde dojde k pravděpodobnému převodu 16 z nich do osobního vlastnictví v roce 2015.

Následné převedení dalších jednotek povede k dalším změnám a úpravám jak v bytovém družstvu, tak ve společenství. Zde se nemluví již o náročné operaci jako v případě vzniku nové právnické osoby, jedná se především o úpravu hodnoty dlouhodobého majetku u bytového družstva a s tím související daně z nemovitostí. A pravděpodobně dojde k úpravě výše odměn pro výbor jak u SV, kde se zvýší, protože bude mít na starosti více jednotek, tak u BD, kde dojde k jejich snížení na úkor společenství.

U zbylých 8 družstevníků je problém se splacením poměrné části úvěru, protože jejich finanční situace je špatná a ani banky jim nechťejí poskytnout úvěr na financování odkupu bytů do osobního vlastnictví. Jejich převod bude řešen postupně ke konci roku 2015 a následně v roce 2016. Proběhnou jednání s bankou o přeúčtování zbylé části úvěru přímo na společenství vlastníků XY.

Po vyřešení veškeré problematiky s úvěrem na koupi bytového domu a pozemků může teprve nastat fáze likvidace Bytového družstva XY.

7.8 Likvidace Bytového družstva XY

Po převedení všech družstevních bytů do osobního vlastnictví, vzniku společenství a vypořádání veškerých závazků souvisejících s družstevním úvěrem může nastat část likvidace Bytového družstva XY. V této době vedle sebe fungují dvě právnické osoby, které plní stejný účel. Společenství hned po vzniku plní funkce, které do té doby plnilo toto BD, takže družstvo již z tohoto pohledu není potřeba.

Likvidace je nově od 1. 1. 2014 upravena novým občanským zákoníkem – kde je řešena globálně od § 187 do § 209. Následně je zmínka ke každé společnosti zvlášť v zákoně o korporacích.

Dočteme se názorů, že bytové družstvo může být zrušeno i bez likvidace tak, že se na někoho převedou pohledávky a závazky, v tomto případě na společenství. To by ovšem šlo v případě, že by společenství bylo právním nástupcem a to zcela určitě není.

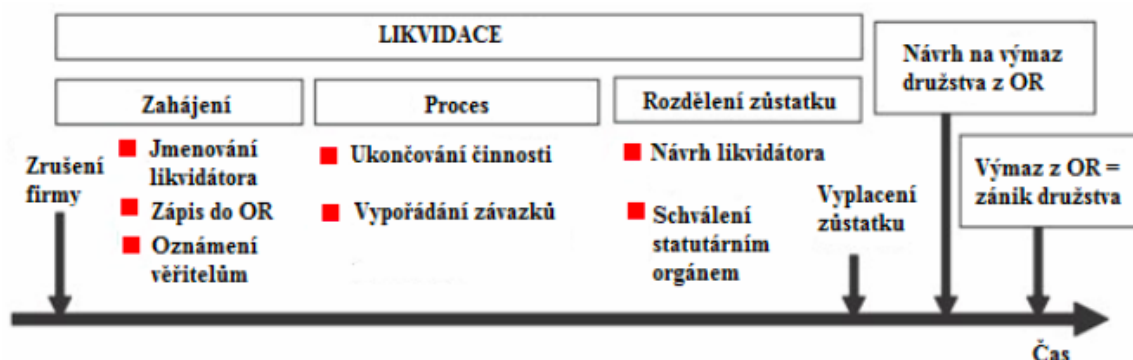
7.8.1 Návrh likvidačního plánu

Likvidace bytového družstva je zdlouhavý proces, který se většinou nepodaří uskutečnit za kratší dobu než je devět měsíců. Na začátku projektu převodu Bytového družstva XY byl sestaven harmonogram činností, kde se fáze likvidace má uskutečnit mezi 1. 6. 2016 a 30. 6. 2017, což je doba dostačující. Je doporučeno opět přizvat odbornou společnost, protože v Bytovém družstvu XY nemá nikdo se členů s tímto zkušenosti, je to dražší záležitost, ale díky ní se mohou v budoucnu vyhnout mnoha problémům. V dřívějších dobách využívalo pomoci odborné firmy, ta nabízí i tuto službu, cena se pohybuje okolo 6 000 Kč měsíčně + věcné výdaje na likvidaci cca 20 000 Kč. Likvidaci ovšem mohou uskutečnit i sami a proto, aby nedošlo k zapomenutí všech důležitých úkonů, je vhodné si sestavit i podrobnější likvidační plán.

Návrh likvidačního plánu:

- 1) Členská schůze Bytového družstva XY za účasti notáře:
 - zvážení ekonomické situace subjektu,
 - odsouhlasení vstupu do likvidace,
 - ustanovení likvidátora.
- 2) Zápis likvidace a likvidátora do obchodního rejstříku.
- 3) Sestavení mimořádné účetní závěrky:
 - ke dni předcházejícímu dni vstupu do likvidace.
- 4) Sestavení zahajovací rozvahy, navazující na mimořádnou účetní závěrku:
 - ke dni vstupu do likvidace.
- 5) Vyrovnání daňových a poplatkových nedoplatků a ukončení činnosti Bytového družstva XY jako daňového poplatníka.
- 6) Sestavení účetní závěrky:
 - ke dni ukončení likvidace.
- 7) Sestavení návrhu na vypořádání likvidačního zůstatku:
 - nutno zahrnout i budoucí náklady BD v likvidaci.
- 8) Členská schůze Bytového družstva XY:
 - schválení účetní závěrky ke dni likvidace,

- projednání návrhu na vypořádání likvidačního zůstatku.
- 9) Vypořádání likvidačních zůstatků.
 - 10) Archivace dokumentů Bytového družstva XY v likvidaci.
 - 11) Návrh na výmaz BD z obchodního rejstříku.



Obr. 10: Průběh likvidace Bytového družstva XY, zdroj: Kořenová, 2012

7.8.2 Členská schůze Bytového družstva XY

Než se vůbec bytové družstvo rozhodne vstoupit do likvidace, je třeba tuto situaci zvážit, což spočívá v ekonomickém rozboru subjektu. Po zaplacení všech výdajů na likvidaci i s odměnou likvidátora a zaplacením všech pohledávek, musí Bytovému družstvu XY zbýt likvidační zůstatek, alespoň nulový. Pokud existují pochyby, je třeba uvažovat o povinném podání i insolvenčního návrhu, k čemuž u tohoto bytového družstva určitě nedojde. V době vstupu do likvidace, již budou vypořádány všechny závazky a pohledávky mezi družstvem XY a společenstvím, současně již nebude vlastnit žádný podíl na budově a pozemku a jiný dlouhodobý majetek ve svém jmění nemá.

Členská schůze notářsky ověří rozhodnutí o zrušení Bytového družstva XY s likvidací. To zda má být tento zápis notářsky ověřenu i u bytového družstva je na rozhodnutí příslušného soudu, protože u Bytového družstva XY již nebude existovat ani statutární orgán a nebude vykonávat žádnou činnost. Z této členské schůze musí vyplynout dva nejdůležitější závěry:

- zrušení Bytového družstva XY ke dni 1. 6. 2016,
- vstup do likvidace k tomuto datu, tedy 1. 6. 2016.

Odborná veřejnost se přiklání k přizvání odborníka na likvidaci, který má potřebné znalosti. Ovšem u BD často dochází k likvidaci z rozhodnutí subjektu a výbor se domnívá, že tuto situaci zvládne sám. Pak dochází k ignoraci některých kroků a k zbytečné zátěži

soudů. Bytové družstvo XY se předběžně domluvilo na přizvání odborníka, sami si na tuto složitou situaci netroufají. U odměn pro likvidátora došlo od roku 2008 ke změně a příjem likvidátora je řazen mezi příjmy ze závislé činnosti a funkčních požitků, spolu s příjmy členů družstev. Čímž je zkomplikovaná situace účtování o odměnách pro likvidátora.

7.8.3 Zápis likvidace a likvidátora do obchodního rejstříku

Návrh na změnu zápisu ve veřejném rejstříku musí být podán s ověřeným podpisem a je za něj účtován soudní poplatek 2 000 Kč. V návrhu na zápis vstupu do likvidace je potřeba u družstva uvést dovětek „v likvidaci“, také informace o likvidátorovi a datum jeho povolání do funkce.

7.8.4 Sestavení mimořádné účetní závěrky

Likvidátor dozoruje sestavení účetní závěrky ke dni předcházejícímu dni vstupu do likvidace, likvidátor je již od povolání nejvyšším orgánem, to znamená, že na ÚZ musí být jeho podpis. U bytové družstvo XY již k tomuto dni:

- bude vyhotovené i vyplacené vyúčtování služeb za rok 2015 pro družstevníky,
- budou vypořádány všechny závazky a pohledávky se společenstvím,
- bude vyhotovené vyúčtování za leden 2016 pro osm družstevníků na základě mimořádného vyúčtování od společenství vlastníků (provedené na podkladu mimořádných faktur od dodavatelů služeb),
- nebude mít v majetku již spoluvlastnický podíl na budově a pozemku,
- bude provedena inventura účtů,
- poslední vyplacená odměna členům orgánu bude za měsíc květen, tedy v červnu,
- bude ukončena smlouva se správcem objektu,
- proběhne čerpání nákladů z „fonde oprav“,
- bude běžný účet složen pouze z povinných členských vkladů a peněžních prostředků souvisejících s odměnami a likvidací.

Stavy účtů k tomuto dni jsou uvedeny v tabulce níže a následně je sestavena k tomuto datu i mimořádná rozvaha.

Tab. 23: Předpokládané stavy účtů k 31. 5. 2016, zdroj: vlastní zpracování

Číslo účtu	Konečný stav v Kč	Popis
221	189 000	Stav účtu: ZK + nedělitelný fond + ostatní členské vklady + peněžní zdroje související s likvidací a odměnami
336	284	Předpis ZP za zaměstnavatele a zaměstnance
366	1 645	Odměna k vyplacení
342	360	Zálohová daň z účtu
411	50 000	Základní kapitál
413	73 000	Ostatní kapitálové fondy
422	5 000	Nedělitelný fond
475	59 021	Dlouhodobé zálohy
518	6 000	Správa za pět měsíců činnosti BD
521	2 100	Mzdové náklady
524	189	Náklady zaměstnavatele na ZP
568	360	Vedení běžného účtu
662	57	Úroky z běžného účtu
649	8 649	Čerpání „fondek oprav“

Rozvaha bytového družstva k 31. 5. 2016 . Kč

Aktiva		Pasiva	
<i>Dlouhodobý majetek</i>	0	<i>Vlastní kapitál</i>	127 943
Budova	0	Zapisovaný ZK	50 000
Pozemek	0	Nedělitelný fond	5 000
		Další členské vklady	73 000
		VH (mzdové náklady, běžný účet)	-57
<i>Oběžný majetek</i>	189 253	<i>Cizí zdroje</i>	61 310
Běžný účet	189 253	Odměny členům družstva	1 645
		Daň z odměn	360
		ZP z odměn	284
		Dlouhodobé zálohy	59 021
Celkem	189 253	Celkem	189 253

Obr. 11: Předpokládaná rozvaha k 31. 5. 2016, zdroj: vlastní zpracování

Ke dni vstupu Bytového družstva XY do likvidace – k 1. 6. 2016 bude sestavena zahajovací rozvaha na základě výše uvedené mimořádné rozvahy.

7.8.5 Vypořádání likvidačního zůstatku

Nejvyšší orgán, tudíž členská schůze, bude svolán likvidátorem k projednání návrhu na rozdělení likvidačního zůstatku. Hlavní slovo při jeho rozdělení bude mít členská schůze Bytového družstva XY neboť se jedná o peníze jeho členů. Musí být jednomyslně rozhodnuto, zda bude návrh schválen nebo ne. Poněvadž zůstávají v bytovém družstvu už pouze jenom členské vklady 2 500 Kč na družstevníka, tak dojde k jejich vypořádání.

Ke dni zpracování návrhu je pak sestavena účetní závěrka, tím dojde k účetnímu ukončení likvidace. Dle platných předpisů si bytové družstvo nemusí zabezpečovat archiv.

7.8.6 Návrh na výmaz BD z obchodního rejstříku

Podle platné legislativy je likvidátor povinen podat do 30 dnů od ukončení likvidace, konkrétně rozdělení likvidačního zůstatku, návrh na výmaz z obchodního rejstříku, plánovaný den výmazu Bytového družstva XY v likvidaci je 30. 6. 2017.

K návrhu se přidávají i povinné přílohy:

- zpráva likvidátora o naložení s majetkem – musí být schválena členskou schůzí,
- účetní závěrka sestavená likvidátorem ke dni předcházejícímu zrušení Bytového družstva XY v likvidaci,
- doklad o zveřejnění rozhodnutí o zrušení družstva a jeho vstupu do likvidace,
- rozhodnutí členské schůze o schválení zprávy likvidátora a naložení s majetkem,
- souhlas správce daně s jeho výmazem z obchodního rejstříku,
- prohlášení likvidátora o neexistenci soudních nebo jiných právních sporů.

Všechny listiny musí být v originálním znění nebo úředně ověřené kopie. Celý návrh se vyplní pomocí interaktivního formuláře na stránkách justice.cz

Předpokládané datum zániku Bytového družstva XY je 30. 6. 2017.

8 EKONOMICKÉ PŘÍNOSY A RIZIKA PROJEKTU

Projekt přechodu Bytového družstva XY na společenství vlastníků nebude krátkou záležitostí. Na základě předem stanoveného harmonogramu se předpokládá konec až 30. 6. 2017, což je doba trvání 43 měsíců. Samozřejmě se počítá s hladkým průběhem, kde nikdo ze členů nebude bránit samotné likvidaci bytového družstva. Pokud má být všechno v pořádku, je doporučeno, přizvat k dohledu odborníky, což není nejlevnější záležitostí, zajisté se tak může předejít mnoha komplikacím, které vznikají z důvodu neznalosti vžitých postupů a také samozřejmě právní problematiky.

Samotný projekt začíná rozhodnutím na členské schůzi bytového družstva, kdy se rozhodne o převodu bytů do osobního vlastnictví. Osobní vlastnictví s sebou přináší mnoho výhod, proto v případě, že družstevníkům jejich finanční situace tuto volbu umožňuje, jsou jednoznačně pro. Výhody a nevýhody spjaté s těmito dvěma formami bydlení byly probrány v úvodu práce. Družstevníci tohoto bytového domu jednohlasně souhlasili s převody, a tak k nim mohlo dojít. Převod bytů byl rozdělen do tří vln. První bylo převedeno 27 jednotek, ty daly za vznik společenství vlastníků. Od té doby v bytovém domě současně existují dvě právnické osoby, kdy Bytové družstvo je členem společenství. Druhá vlna proběhne zhruba za rok, kdy dojde k převodu dalších 16 jednotek, zde se již jedná spíše o rutinní převody a nedochází k žádným významným změnám. Poslední vlna bude převod osmi posledních jednotek, kde je problém se splacením části družstevního úvěru. Následně dojde k likvidaci Bytového družstva XY.

Přínosem je, že na společenství vlastníků, i když vzniká za stejným účelem, je pohlíženo jako na organizaci nevznikající za účelem dosažení zisku, což znamená, že postupuje podle jiných předpisů a pravidel než bytové družstvo. V mnoha věcech může využívat zjednodušení. Sice již není považováno dle zákona o dani z příjmu za neziskovou organizaci, ovšem neplatí pro ni stejná pravidla jako pro organizaci ziskovou. Odpadá starost s podáním daňového přiznání k dani z příjmu právnických osob a nemusí jako celek řešit daň z nemovitých věcí, tu si řeší vlastníci sami. A pak tu jsou ekonomické přínosy pro vlastníky, především to, že vlastníci se svou nemovitostí mohou zacházet, jak potřebují, není třeba žádný souhlas shromáždění a jejich byt v podstatě získá větší reálnou hodnotu na trhu s nemovitostmi.

Nevýhodou postupného převodu je dočasná společná existence dvou právnických osob. Je zde v podstatě dvojí hospodaření. Protože vlastníci jsou současně i členy družstva, musí

se např. konat dvojí schůze, jak členská, tak shromáždění. Je možné to spojit na jeden den, ovšem shromáždění by se měli zúčastnit jen vlastníci a členské schůze pak všichni družstevníci, což jsou u tohoto bytového družstva úplně všichni, protože se nikdo nerozhodl z družstva vystoupit dříve, než při jeho likvidaci. Při svolávání je potřeba se řídit stanovami pro danou instituci. Tato situace je komplikovaná a mnohdy obcházená. Déle jsou zde vyšší náklady spojené s odměnami členů výborů. V praxi dochází k tomu, že společenství má stanoveného „pověřeného vlastníka“ bytové družstvo. Ale tato situace není až tak vhodná, sice je levnější, ale protože pro členy výboru se v podstatě nic nemění a nejsou znalí odborných věcí, týkajících se této problematiky, dochází k tomu, že ani nepostřehnou změnu PO a chovají se jako doposud. Také často zapomínají na úpravy smluv s dodavateli služeb, kde po vzniku SV již hlavním odběratelem nebude BD, ale právě společenství. U některých společností je to zdoluhavý proces a i přes včasné oznámení tuto změnu hned neučiní. Pak se musí o fakturách jimi vystavenými účtovat u bytového družstva a aplikovat složité převody. Komplikovanější je také výpočet vypořádání mezi bytovým družstvem a společenstvím. Musí dojít k určení částky, která připadá na fond oprav bývalých družstevníků. Dalším problémem v rámci prvního roku po převodu je i vyúčtování služeb. Každá právnická osoba prování vyúčtování svým členům, ovšem někteří byli část roku družstevníky a pak vlastníky, je potřeba očekávat dvě vyúčtování protože není možné, aby např. společenství vyúčtovalo zálohy i za dobu co byli družstevníky, i když v praxi k tomu dochází.

Největším rizikem v rámci tohoto projektu je řešení převodu posledních osmi jednotek, které nejsou schopny svůj dluh za koupi bytového domu a pozemku vůči bytovému družstvu splatit. Aby mohlo dojít k likvidaci bytového družstva, musí být toto vyřešeno. V úvahu připadá přeúčtování úvěru z bytového družstva na společenství. Zde musí dojít k důležitému zmapování možností v době řešení této konkrétní situace. Dnes již banky až do řádu milionů nepožadují zástavu, ovšem vlastníci jednotek i tak ručí, a to ze zákona, v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Pokud tedy nebude úvěr řádně placen, banka bude vymáhat plnění po členech SV. V rámci společenství, se na úvěru nebudou podílet všichni vlastníci, ovšem vnitřní uspořádání splácení, banku nezajímá a ručí tedy i ti, co svůj podíl již splatili nebo se na úvěru nepodíleli. Banka může přistoupit též na možnost, že úvěr v poměrné části převede přímo na daného vlastníka, ovšem zde záleží na tom, jestli má dostatečné příjmy, aby byl pro ni lukrativním klientem.

ZÁVĚR

Společenství vlastníků jednotek je jistě lepší variantou než bytové družstvo, pokud je tohoto mezičlánku ušetřeno, je to přinejmenším jednodušší. Ovšem ekonomická situace mnoha obyvatel bytů, i u tohoto konkrétního domu, většinou nedovolovala přímo odkup všech bytů do osobního vlastnictví. Protože podmínkou odkupu tohoto odkupu bylo, že tak musí učinit všichni, došlo k podřízení a byty se tak staly většinou družstevními.

Z toho důvodu je projekt transformace bytového družstva na společenství vlastníků jednotek častým jevem v naší společnosti. Družstevní vlastnictví již není považováno za optimální a družstevníci jej chtějí změnit. Na základě toho vzniká společenství vlastníků, jako právnická osoba sdružující vlastníky jednotek, která je zastupuje v jednání se třetími stranami. Jedná se o velice aktuální téma z pohledu požadavku na vlastnění nemovitosti, ale v současné době, také z důvodu změny legislativy, které se týká právě těchto dvou subjektů.

Cílem této diplomové práce bylo na základě literární rešerše zpracovat projekt transformace Bytového družstva XY na společenství vlastníků jednotek a zhodnotit jeho přínosy a rizika. Požadavek, aby práce sloužila jako manuál pro běžné občany našeho státu, kteří se chtějí zorientovat v této oblasti, byl dozajista naplněn.

Po krátkém zhodnocení pramenů týkajících se těchto dvou právnických osob, ať už z pohledu právního, účetního nebo daňového, došlo v práci k analýze daného bytového družstva, kde bylo zjištěno, že v rámci svých možností hospodaří průměrně, zbytečně nezatěžuje družstevníky nadměrnými platbami na zálohy a do „fonde oprav“. Ovšem poněkud laxněji řeší situaci s dlužníky, kde je potřeba přejít k ráznějším krokům a domoci se svých pohledávek. Částka téměř 380 000 Kč již není malá a není důvod, aby družstevníci, kteří si své povinnosti neplní, využívali poctivé obyvatele domu. Dále také nebyl doporučen další úvěr pro toto BD na tolik potřebnou rekonstrukci, aby došlo k rychlejšímu převodu bytů do OV, což doporučeno jednoznačně je.

Protože již na začátku bylo zjištěno, že více jak polovina ceny domu byla dána z finančních prostředků družstevníků jako členský vklad a tudíž se tito členové nepodíleli na družstevním úvěru na koupi bytového domu a pozemku, není důvod, aby došlo k dalším odkladu převodu bytů do osobního vlastnictví. Proto byl na členské schůzi na konci roku 2013 odsouhlasen postupný převod těchto jednotek. To zda Bytové družstvo XY využije postupu podle uvedeného harmonogramu a doporučení je jen jeho rozhodnutí.

Tato práce pro mne byla velkým přínosem, neboť se na částečný úvazek věnuji právě problematice účetnictví bytových družstev a společenství vlastníků, přičemž dochází k velmi častým dotazům spojených s otázkou převodů. Bylo tedy zapotřebí literárního zhodnocení celé oblasti, ujasnění si rozdílů mezi těmito subjekty a zhodnocení celé situace v České republice. Převody těchto bytů jsou stále více žádané. Zatímco právní oblast je vložena do rukou odborníků, tak oblast účetní a daňová je většinou podhodnocena a výbor se domnívá, že ji zvládne sám. A hlavně počáteční změny v účetnictví a registrační povinnosti související s daněmi jsou složitější. Je potřeba si vyjasnit rozdíly, které plynou z jiné právní formy a rozhodně nepostupovat, tak jak za existence pouze bytového družstva. V práci byly popsány nejenom rozdíly mezi těmito jednotkami, ale také významné změny, které nastaly s příchodem nové právní úpravy.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

BRYCHTA, Ivan. Daňové povinnosti společenství vlastníků jednotek. Daňáři online: Portál daňových poradců a profesionálů [online]. [cit. 2015-03-12]. Dostupné z: <http://www.danarionline.cz/archiv/dokument/doc-d1478v1454-danove-povinnosti-spolecenstvi-vlastniku-jednotek/>.

BRYCHTA, Ivan. Účetní a daňové souvislosti společenství vlastníků bytových jednotek. In: www.danarionline.cz [online]. 2010 [cit. 2015-04-06]. Dostupné z: http://www.danarionline.cz/archiv/dokument/doc-d9668v12542-ucetni-a-danove-souvislosti-spolecenstvi-vlastniku-bytovy/?search_query=.

CIHLÁŘOVÁ, Jana. Daňové a účetní aspekty společenství vlastníků jednotek. Brno, 2008. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta. Vedoucí práce Ing. Jarmila Fojtíková.

ČÁP, Jiří, 2011. Vlastnictví bytů, správa domu a rozhodování ve společenství vlastníků. Praha: Wolters Kluwer Česká republika. 232 s. ISBN 978-80-7357-669-1.

DĚRGEL, Martin. Daň z nemovitosti. Účetnictví. 2012, 1.

DLOUHÁ, Michaela. Účetní a daňové aspekty bytového družstva a společenství vlastníků jednotek. Zlín, 2012. Bakalářská práce. Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, Fakulta managementu a ekonomiky. Vedoucí práce Ing. Hana Ředinová.

DRÁBOVÁ, Milena, 2011. Zákon o dani z přidané hodnoty: komentář. 4., aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika. 740 s. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-657-8.

ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob. In: 2013. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/verejne-rejstriky-fyzickych-a-pravnicky-osob/>.

ČESKÁ REPUBLIKA. Vyhláška č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení č. 563/1991 Sb., zákona o účetnictví. In: 2002. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/ucto-v2002-500/>.

ČESKÁ REPUBLIKA. Vyhláška č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení č. 563/1991 Sb., zákona o účetnictví, pro nepodnikatelské subjekty. In: 2002. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/2002/vyhlaska-c-504-2002-sb-3439>.

- ČESKÁ REPUBLIKA. Výměr MF č. 06/2002. In: 2002. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/cenova_regulace_cr_764.html?year=PRESENT.
- ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. In: 2004. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dph/>.
- ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí. In: 1992. Dostupné z: http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dan_z_nemovitosti/cast2.aspx.
- ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 72/1994 Sb. ze dne 24. Března 1994, o vlastnictví bytů. In: 1994. Dostupné také z: <http://www.portalsvj.cz/legislativa/72-1994-sb-zakon-o-vlastnictvi-bytu>.
- ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. In: 1991. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obchzak/cast1.aspx>.
- ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: 2014. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcansky-zakonik/>.
- ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. In: 2012. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obchodni-korporace/>.
- ČESKÁ REPUBLIKA. Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. In: 2013. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dan-z-nabyti-nemovitych-veci/>.
- FREIWALDOVÁ, Pavla. Pro a proti, zda žít v družstevním bytě, či ve vlastním. Idnes.cz [online]. 2013 [cit. 2015-04-19]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/druzstevni-byt-nebo-byt-v-osobnim-vlastnictvi-pro-a-proti-pnk-/uver.aspx?c=A130422_122410_viteze_sov.
- Guidelines on condominium ownership of housing for countries in transition. New York: United Nations, 2003, 84 s. ISBN 92-111-6834-1.
- HARÁKOVÁ, Lenka, 2009. Bytová družstva: zvláštnosti při uplatňování daně z příjmů právnických osob a daně z přidané hodnoty v bytových družstvech. Praha: Linde. 97 s. ISBN 978-80-86131-86-3.
- HOLEJŠOVSKÝ, J., M. NEPLECHOVÁ a K. OLIVOVÁ, 2008. Společenství vlastníků jednotek: z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Plzeň: Aleš Čeněk. 473 s. ISBN 978-80-7380-091-8.
- HOPT, Klaus J a Thomas von HIPPEL, 2010. Comparative corporate governance of non-profit organizations. New York: Cambridge University Press, 991 s. ISBN 978-0-521-76184-0.

HRDINOVÁ, Věra. Bytová družstva a společenství vlastníků jednotek - časové řady. In: www.czso.cz [online]. 2015 [cit. 2015-04-06]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/bds_cr.

CHOCHULA, Petr. Úvěr pro SVJ. In: www.portalsvj.cz [online]. 2013 [cit. 2015-04-06]. Dostupné z: <http://www.portalsvj.cz/diskuse/muze-si-svj-opravdu-brat-uver-za-ktery-ruci-vsichni>.

JEŽDÍKOVÁ, Kateřina. Transformace bytové družstva na společenství vlastníků jednotek: účetní a daňové souvislosti. Praha, 2013. Diplomová práce. Vysoká škola ekonomická v Praze. Vedoucí práce prof. Ing. Libuše Müllerová, CSc.

JUREČKA, Antonín. Družstva – Bytové družstevnictví: převody družstevních bytů do vlastnictví členů družstev. Praha, 2008. Diplomová práce. Univerzita Karlova v Praze, Fakulta humanitních studií. Vedoucí práce JUDr. Jiří Zatočil.

KEJÍK, Ivan. Právní úprava družstev v českých zemích. Mikulov, 2011. Semestrální projekt. Brno International Business School.

KLÍMOVÁ, Růžena. Změny pojištění. Účetnictví. 2012, 3.

KOCIANOVÁ, Jitka. Co vlastní společenství. Sondy revue: pro sebevědomé zaměstnance a firemní kulturu. 2012, 1.

KOCOUREK, J., J. ČERMÁK a J. PEŠTUKA, 2011. Společenství vlastníků jednotek 2011. 2. akt. vyd. Praha: EUROUNION. 441 s. ISBN 978-80-7317-089-9.

KOČOVÁ, Miroslava. Účetní a daňová specifika bytových družstev. In: www.sagit.cz [online]. 2005 [cit. 2015-04-06]. Dostupné z: <http://www.sagit.cz/pages/prehrub.asp?cd=293&typ=c>.

KOLIHA, Michael. Bytová družstva ve světle zákona o obchodních korporacích. In: www.epravo.cz [online]. 2014 [cit. 2015-04-06]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/bytova-druzstva-ve-svetle-zakona-o-obchodnich-korporacich-94263.html>.

LARKIN, Richard F a M. DITOMMASO, 2014. Wiley not-for-profit GAAP 2014: interpretation and application of generally accepted accounting principles for not-for-profit organisations. Hoboken, N.J.: Wiley, 584 s. ISBN 978-1-118-73430-8.

MIROVSKÁ, Petra. SVJ podle nového občanského zákoníku: 2. díl. In: www.patria.cz [online]. 2013 [cit. 2015-04-06]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/pravo/2450889/svj-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-2-dil-jak-bude-od-pristiho-roku-vznikat.html>.

MIROVSKÁ, Petra. SVJ podle nového občanského zákoníku: 4. díl. In: www.patria.cz [online]. 2013 [cit. 2015-04-06]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/pravo/2464520/svj-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-4-dil-stanovy--prichystejme-si-penezky.html>.

MIROVSKÁ, Petra. SVJ podle nového občanského zákoníku: 5. díl. In: www.patria.cz [online]. 2013 [cit. 2015-04-06]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/pravo/2470697/svj-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-organy-proc-to-delat-jednoduse-kdyz-to-jde-slozite-5-dil.html>.

NEPLECHOVÁ, M. a M. DUREC, 2011. Účetní a daňová problematika: bytových družstev a společenství vlastníků jednotek. Olomouc: ANAG. 399 s. ISBN 978-80-7263-686-0.

NEPLECHOVÁ, M. a M. DUREC, 2014. Účetní a daňová problematika: bytových družstev a společenství vlastníků. Olomouc: ANAG. 359 s. ISBN 978-80-7263-899-4.

ODEHNALOVÁ, Šárka. Daňový a účetní režim společenství vlastníků jednotek. Brno, 2009. Bakalářská práce. Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta. Vedoucí práce Ing. Jarmila Fojtíková.

PEŠTUKA, Jaroslav, 2008. Účetnictví nevýdělečných organizací: stav k 1.1.2008. Praha: EUROUNION. 286 s. ISBN 978-80-7317-067-7.

RŮŽIČKOVÁ, Růžena, 2011. Neziskové organizace: vznik, účetnictví, daně. Olomouc: ANAG. 256 s. ISBN 978-80-7263-675-4.

ŘÍMALOVÁ, Olga a Josef HOLEJŠOVSKÝ, 2004. Družstva. 2., dopl. a přeprac. vyd. Praha: C.H. Beck. 494 s. Beckova edice právo a hospodářství. ISBN 80-7179-812-6.

STRNADOVÁ, Martina. Změny v právní úpravě společenství vlastníků bytových jednotek v souvislosti s přijetím nového občanského zákoníku. In: www.epravo.cz [online]. 2013 [cit. 2015-04-06]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/zmeny-v-pravni-uprave-spolecenstvi-vlastniku-bytovych-jednotek-v-souvislosti-s-prijetim-noveho-obcanskeho-zakoniku-93010.html>.

ŠTROSOVÁ, Ilona. Společenství vlastníků ve staronovém kabátě. In: www.bulletin-advokacie.cz [online]. 2014 [cit. 2015-04-06]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/spolecenstvi-vlastniku-ve-staronovem-kabate-94543.html>.

TRČKOVÁ, Svatava a Milan CELLAR. Stanovy společenství vlastníků jednotek: změny od 1.1.2014. In: www.bulletin-advokacie.cz [online]. 2014 [cit. 2015-04-06]. Dostupné z:

<http://www.bulletin-advokacie.cz/stanovy-spolecenstvi-vlastniku-jednotek-zmeny-od-1.-1.-2014>.

TURNEROVÁ, Lenka. Obchodní činnost družstev a družstevních organizací v České republice. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 1993. 123 s.

UVÍROVÁ, Lenka. Základy účetnictví pro Společenství vlastníků: 1. díl. In: www.portal.pohoda.cz [online]. 2014 [cit. 2015-04-06]. Dostupné z: <http://portal.pohoda.cz/dane-ucetnictvi-mzdy/ucetnictvi/zaklady-ucetnictvi-pro-spolecenstvi-vlastniku---1/>.

VEPŘKOVÁ ZÁBOJOVÁ, Jitka. Právní úprava družstva v zákoně o obchodních korporacích I. In: www.panelplus.cz [online]. 2013 [cit. 2015-04-06]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/zmeny-v-pravni-uprave-spolecenstvi-vlastniku-bytovych-jednotek-v-souvislosti-s-prijetim-noveho-obcanskeho-zakoniku-93010.html>.

VYŠTEJNOVÁ, Alena, 2009. Účetnictví bytových družstev. Praha: Linde. 144 s. Praktická ekonomická příručka. ISBN 978-807-2017-904.

ZAHRADNÍČEK, Jaroslav. Společenství vlastníků jednotek podle nového občanského zákoníku: 1. díl. In: www.patria.cz [online]. 2013 [cit. 2015-04-06]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/pravo/2444335/spolecenstvi-vlastniku-jednotek-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-1-dil.html>.

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

aj.	a jiné
a. s.	Akciová společnost
AU	Analytické účty
BD	Bytové družstvo
BÚ	Běžný účet
BytZ	Bytový zákon
ČR	Česká republika
ČSU	Český statistický úřad
ČÚS	České účetní standardy
ČSR	Česko-slovenská republika
DM	Dlouhodobý majetek
DHM	Dlouhodobý hmotný majetek
DNM	Dlouhodobý nehmotný majetek
DP	Daňové přiznání
DPH	Daň z přidané hodnoty
D o PP	Dohoda o provedení práce
FP	Faktura přijatá
FO	Fyzická osoba
„FO“	„Fond oprav“
FÚ	Finanční úřad
Kč	Koruna česká
KN	Katastr nemovitostí
KS	Kupní smlouva
MD	Má dáti

MF	Ministerstvo financí
např.	například
NOZ	Nový občanský zákoník
Odst.	odstavec
OR	Obchodní rejstřík
OSSZ	Okresní správa sociálního zabezpečení
OV	osobní vlastnictví
pí	paní
písm.	písmeno
PO	Právnícká osoba
PPD	Příjmový pokladní doklad
SP	Sociální pojištění
Sb.	Sbírka
SBD	Samostatné bytové družstvo
SMV	Samostatné movité věci
SV	Společenství vlastníků
SVJ	Společenství vlastníků jednotek
s. r. o.	Společnost s ručením omezeným
tis.	tisíc
tj.	to je
TZ	Technické zhodnocení
tzn.	to znamená
ÚJ	Účetní jednotka
ÚZ	Účetní závěrka
ÚO	Účetní období
VBÚ	Výpis z běžného účtu

VH	Výsledek hospodaření
VPD	Výdajový pokladní doklad
VÚD	Vnitřní účetní doklad
VÚÚ	Výpis z úvěrového účtu
VZP	Všeobecná zdravotní pojišťovna
ZD	Základ daně
ZDP	Zákon o dani z příjmů
ZK	Základní kapitál
ZM	Základní mzda
ZOK	Zákon o korporacích
ZOS	Zákon o službách
ZP	Zdravotní pojištění

SEZNAM GRAFŮ

<i>Graf 1: Vývoj počtu SVJ v ČR</i>	19
<i>Graf 2: Vývoj počtu BD v ČR</i>	19

SEZNAM TABULEK

<i>Tab. 1: Účtování zřizovacích výdajů</i>	52
<i>Tab. 2: Účtování vzniku Bytového družstva XY</i>	52
<i>Tab. 3: Stanovení podílů jednotlivých bytů na nemovitostech.....</i>	54
<i>Tab. 4: Účtování koupě nemovitostí</i>	55
<i>Tab. 5: Účtování nájemného, záloh na služby a RV</i>	57
<i>Tab. 6: Účtování opravy dveří</i>	59
<i>Tab. 7: Výpočet čisté mzdy za měsíc v roce 2013</i>	60
<i>Tab. 8: Účtování odměn jednorázovou částkou v roce 2013.....</i>	60
<i>Tab. 9: Přehled činností s datumovou identifikací</i>	74
<i>Tab. 10: Spoluvlastnické podíly.....</i>	76
<i>Tab. 11: Celková hodnota převedených bytů na konci roku 2014.....</i>	78
<i>Tab. 12: Způsob účtování převodu jednotky.....</i>	78
<i>Tab. 13: Alternativní účtování převodu jednotky</i>	79
<i>Tab. 14: Hodnota převedených bytů.....</i>	81
<i>Tab. 15: Hodnota převedených podílů na pozemku</i>	81
<i>Tab. 16: Účtování u BD při společné existenci SV.....</i>	83
<i>Tab. 17: Výpočet daně z pozemků a ze staveb pro rok 2015</i>	85
<i>Tab. 18: Účtování příspěvku na náklady a záloh na služby</i>	90
<i>Tab. 19: Pořízení majetku ve vlastnictví SVJ</i>	91
<i>Tab. 20: Výpočet odměny ve společenství</i>	92
<i>Tab. 21: Účtování odměn u SV XY za měsíc.....</i>	93
<i>Tab. 22: Účtování odměny z D o PP u SV za měsíc</i>	93
<i>Tab. 23: Předpokládané stavy účtů k 31. 5. 2016.....</i>	100

SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obr. 1: Zahajovací rozvaha BD k 2. 2. 2009.....</i>	<i>53</i>
<i>Obr. 2: Rozvaha po převodu budovy</i>	<i>55</i>
<i>Obr. 3: Výkaz zisku a ztrát v tis. Kč.....</i>	<i>58</i>
<i>Obr. 4: Rozvaha BD po převodu tří jednotek</i>	<i>80</i>
<i>Obr. 5: Rozvaha po zápočtu vzájemných vztahů</i>	<i>80</i>
<i>Obr. 6: Rozvaha BD po převodu 27 jednotek</i>	<i>81</i>
<i>Obr. 7: Rozvaha po vypořádání vztahů</i>	<i>82</i>
<i>Obr. 8: Zahajovací rozvaha SV k 1. 7. 2014 v tis. Kč.....</i>	<i>89</i>
<i>Obr. 9: Výkaz zisku a ztrát na konci roku 2014.....</i>	<i>90</i>
<i>Obr. 10: Průběh likvidace Bytového družstva XY</i>	<i>98</i>
<i>Obr. 11: Předpokládaná rozvaha k 31. 5. 2016</i>	<i>100</i>

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha PI: Účtový rozvrh Bytového družstva XY

Příloha PII: Účtový rozvrh Společenství vlastníků

PŘÍLOHA P I: ÚČTOVÝ ROZVRH BYTOVÉHO DRUŽSTVA XY

Účetní třída 0

Účetní skupina 01	11	Zřizovací výdaje
	13	Software
Účetní skupina 02	21	Stavby
	22	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí
Účetní skupina 03	31	Pozemky
Účetní skupina 04	42100	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek - stavby
	42200	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek - pozemky
Účetní skupina 05	52	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek
Účetní skupina 07	73	Oprávký k softwaru
Účetní skupina 08	81	Oprávký ke stavbám
	82	Oprávký k SMV a souborům movitých věcí

Účetní třída 2

Účetní skupina 21	211	Pokladna
	213	Ceniny
Účetní skupina 22	221	Účty v bankách
Účetní skupina 23	231	Krátkodobé bankovní úvěry
Účetní skupina 26	261	Peníze na cestě

Účetní třída 3

Účetní skupina 31	311	Odběratelé
	314	Poskytnuté provozní zálohy a zálohy na zásoby
	315	Ostatní pohledávky
Účetní skupina 32	321	Dodavatelé
	324	Přijaté zálohy
	325	Ostatní závazky
Účetní skupina 33	331	Zaměstnanci
	333	Ostatní závazky vůči zaměstnancům
	335	Pohledávky za zaměstnanci
	336	Zúčtování s institucemi soc. zabezpečení a veř. zdr. pojištění
Účetní skupina 34	341	Daň z příjmů
	342	Ostatní přímé daně
	343	Daň z přidané hodnoty
	345	Ostatní daně a poplatky
	346	Nároky na dotace a ost. zúč. se státním rozpočtem
	348	Nár. na dot. a ost. zúč. s rozp. org. územ.sam. ce
Účetní skupina 35	353	Pohledávky za upsaným základním kapitálem

Účetní skupina 37	378	Jiné pohledávky
	379	Jiné závazky
Účetní skupina 38	381	Náklady příštích období
	383	Výdaje příštích období
	384	Výnosy příštích období
	385	Příjmy příštích období
	386	Kurzové rozdíly aktivní
	387	Kurzové rozdíly pasivní
	388	Dohadné účty aktivní
	389	Dohadné účty pasivní
Účetní skupina 39	391	Opravná položka k pohledávkám
	395	Vnitřní zúčtování
Účetní třída 4		
Účetní skupina 41	411	Základní kapitál
	413	Ostatní kapitálové fondy
Účetní skupina 42	421	Zákonný rezervní fond
	427	Ostatní fondy
	429	Neuhrazená ztráta minulých let
Účetní skupina 43	431	Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení
Účetní skupina 45	459	Ostatní rezervy
Účetní skupina 46	461	Bankovní úvěry
Účetní skupina 47	475	Fond oprav
Účetní třída 5		
Účetní skupina 50	501	Spotřeba materiálu
	502	Spotřeba energie
	503	Spotřeba ostatních neskladovaných dodávek
Účetní skupina 51	511	Opravy a udržování
	512	Cestovné
	518	Ostatní služby
Účetní skupina 52	521	Mzdové náklady
	522	Příjmy společníků a členů družstva ze ZČ
	523	Odměny členům orgánů společnosti a družstva
	524	Zákonné sociální pojištění
	525	Ostatní sociální pojištění
	527	Zákonné sociální náklady
	528	Ostatní sociální náklady
Účetní skupina 53	531	Daň silniční
	532	Daň z nemovitostí
	538	Ostatní daně a poplatky
Účetní skupina 54	541	Smluvní pokuty a úroky z prodlení
	542	Ostatní pokuty a penále
	543	Odpis nedobytné pohledávky
	544	Úroky

	546	Dary
	548	Manka a škody
	549	Jiné ostatní náklady
Účetní skupina 55		
	551	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku
	556	Tvorba rezerv
Účetní skupina 58	559	Tvorba opravných položek
Účetní skupina 59	582	Poskytnuté členské příspěvky
	591	Daň z příjmů
	595	Dodatečné odvody daně z příjmů
Účetní třída 6		
Účetní skupina 60		
	602	Tržby z prodeje služeb
Účetní skupina 62		
	622	Aktivace vnitroorganizačních služeb
Účetní skupina 64		
	641	Smluvní pokuty a úroky z prodlení
	642	Ostatní pokuty a penále
	644	Úroky
	649	Jiné ostatní výnosy
Účetní skupina 65		
	652	Tržby z prodeje dlouh. nehmotného a hmotného majetku
	656	Zúčtování rezerv
	659	Zúčtování opravných položek
Účetní skupina 66		
	668	Ostatní finanční výnosy
Účetní skupina 68		
	682	Přijaté příspěvky (dary)
Účetní skupina 69		
	691	Provozní dotace
Účetní třída 7		
Účetní skupina 70		
	701	Počáteční účet rozvahový
	702	Konečný účet rozvahový
Účetní skupina 71		
	710	Účet zisků a ztrát

PŘÍLOHA PII: ÚČTOVÝ ROZVRH SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Účetní třída 0

Účetní skupina 01	11	Zřizovací výdaje
	13	Software
Účetní skupina 02	21	Stavby
	22	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí
Účetní skupina 03	31	Pozemky
Účetní skupina 04	42100	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek - stavby
	42200	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek - pozemky
Účetní skupina 05	52	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek
Účetní skupina 07	73	Oprávky k softwaru
Účetní skupina 08	81	Oprávky ke stavbám
	82	Oprávky k SMV a souborům movitých věcí

Účetní třída 2

Účetní skupina 21	211	Pokladna
	213	Ceniny
Účetní skupina 22	221	Účty v bankách
Účetní skupina 23	231	Krátkodobé bankovní úvěry

Účetní třída 3

Účetní skupina 31	311	Odběratelé
	314	Poskytnuté provozní zálohy a zálohy na zásoby
	315	Ostatní pohledávky
	315100	Ostatní pohledávky - teplo
	315200	Ostatní pohledávky - teplá voda
	315300	Ostatní pohledávky - vodné/stočné
	315400	Ostatní pohledávky - elektřina společných prostor
	315500	Ostatní pohledávky - výtah
	315600	Ostatní pohledávky - drobné opravy
Účetní skupina 32	321	Dodavatelé
	324	Přijaté zálohy
	324100	Přijaté zálohy - teplo
	324200	Přijaté zálohy - teplá voda
	324300	Přijaté zálohy - vodné/stočné
	324400	Přijaté zálohy - elektřina společných prostor
	324500	Přijaté zálohy - výtah
	324600	Přijaté zálohy - drobné opravy
	325	Ostatní závazky
Účetní skupina 33	331	Zaměstnanci
	333	Ostatní závazky vůči zaměstnancům
	335	Pohledávky za zaměstnanci
	336	Zúčtování s institucemi soc. zabezpečení a veř. zdr. pojištění
Účetní skupina 34	341	Daň z příjmů

	342100	Ostatní přímé daně - zálohová daň
	342200	Ostatní přímé daně - srážková daň
	343	Daň z přidané hodnoty
	345	Ostatní daně a poplatky
	346	Nároky na dotace a ost. zúč. se státním rozpočtem
	348	Nár. na dot. a ost. zúč. s rozp. org. územ.sam. ce
Účetní skupina 37	378	Jiné pohledávky
	379	Jiné závazky
Účetní skupina 38	381	Náklady příštích období
	383	Výdaje příštích období
	384	Výnosy příštích období
	385	Příjmy příštích období
	386	Kurzové rozdíly aktivní
	387	Kurzové rozdíly pasivní
	388	Dohadné účty aktivní
	389	Dohadné účty pasivní
Účetní skupina 39	391	Opravná položka k pohledávkám
	395	Vnitřní zúčtování
	396	Spojovací účet při sdružení
Účetní třída 5		
Účetní skupina 50	501	Spotřeba materiálu
	502	Spotřeba energie
	503	Spotřeba ostatních neskladovaných dodávek
Účetní skupina 51	511	Opravy a udržování
	512	Cestovné
	518	Ostatní služby
Účetní skupina 52	521100	Mzdové náklady - odměny
	521200	Mzdové náklady - dohody
	524	Zákonné sociální pojištění
	525	Ostatní sociální pojištění
	527	Zákonné sociální náklady
	528	Ostatní sociální náklady
Účetní skupina 53	531	Daň silniční
	532	Daň z nemovitostí
	538	Ostatní daně a poplatky
Účetní skupina 54	541	Smluvní pokuty a úroky z prodlení
	542	Ostatní pokuty a penále
	543	Odpis nedobytné pohledávky
	544	Úroky
	546	Dary
	548	Manka a škody
	549	Jiné ostatní náklady
Účetní skupina 55	556	Tvorba rezerv
	559	Tvorba opravných položek
Účetní skupina 59	591	Daň z příjmů
	595	Dodatečné odvody daně z příjmů
Účetní třída 6		
Účetní skupina 60		

Účetní skupina 62	602	Tržby z prodeje služeb
Účetní skupina 64	622	Aktivace vnitroorganizačních služeb
	641	Smluvní pokuty a úroky z prodlení
	642	Ostatní pokuty a penále
	644	Úroky
Účetní skupina 68	649	Jiné ostatní výnosy
Účetní skupina 69	682	Přijaté příspěvky (dary)
	691	Provozní dotace
Účetní třída 9		
Účetní skupina 90		
Účetní skupina 91	901	Vlastní jmění
Účetní skupina 93	911	Fondy
	931	Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení
Účetní skupina 94	932	Nerozdělený zisk, neuhrazená ztráta minulých let
Účetní skupina 95	941	Rezervy
	951	Dlouhodobé bankovní úvěry
	954	Závazky z pronájmu
	955	Přijaté dlouhodobé zálohy
Účetní skupina 96	959	Ostatní dlouhodobé závazky
	961	Počáteční účet rozvahový
	962	Konečný účet rozvahový
Účetní skupina 97	963	Účet výsledku hospodaření
Účetní skupina 99	971	Podrozvahové účty
	999	Vyrovnávací účet k podrozvahovým účtům