



VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA

EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA ÚČETNICTVÍ

Právní, účetní a daňové aspekty společenství vlastníků jednotek

Legal, Accounting and Tax Aspects of Units Owners Associations

Student: David Tesař

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Jana Hakalová, Ph.D.

Ostrava 2016

## Zadání bakalářské práce

Student: **David Tesař**

Studijní program: B6208 Ekonomika a management

Studijní obor: 6202R049 Účetnictví a daně

Téma: **Právní, účetní a daňové aspekty společenství vlastníků jednotek**  
**Legal, Accounting and Tax Aspects of Units Owners Associations**

Jazyk vypracování: čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
2. Právní, účetní a daňové aspekty společenství vlastníků jednotek
3. Charakteristika vybraného společenství vlastníků jednotek
4. Účetní a daňové aspekty vybraného společenství vlastníků jednotek
5. Závěr

Seznam použité literatury

Seznam zkratk

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Seznam příloh

Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

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

KOLEKTIV AUTORŮ. *Neziskové organizace - vybrané problémy ekonomiky*. Praha: Wolters Kluwer, 2013. 169 s. ISBN 978-80-7357-973-9.

MERLÍČKOVÁ RŮŽIČKOVÁ, Růžena. *Neziskové organizace – vznik, účetnictví, daně*. 12. vyd. Olomouc: ANAG, 2013. 264 s. ISBN 978-80-7263-825-3.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

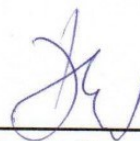
Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Jana Hakalová, Ph.D.**

Datum zadání: 20.11.2015

Datum odevzdání: 06.05.2016



Ing. Jana Hakalová, Ph.D.  
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová  
děkanka fakulty

„Prohlašuji, že jsem celou bakalářskou práci, mimo přílohy č. 1 - 5, vypracoval samostatně.“

Příloha č. 1 - 5 mi byla dána k dispozici.

V Ostravě dne 6. 5. 2016



David Tesař

## Obsah

1 Úvod.....	6
2 Právní, účetní a daňové aspekty společenství vlastníků jednotek.....	8
2.1 Právní aspekty.....	8
2.1.1 Společenství vlastníků jednotek.....	8
2.1.2 Vznik společenství vlastníků jednotek .....	8
2.1.3 Předmět činnosti společenství vlastníků jednotek .....	9
2.1.4 Jednotka .....	9
2.1.5 Orgány společenství vlastníků jednotek .....	10
2.1.6 Zánik společenství vlastníků jednotek .....	13
2.1.7 Převod práv a povinností při zrušení společenství vlastníků jednotek .....	14
2.2 Účetní aspekty společenství vlastníků jednotek .....	15
2.2.1 Účetní jednotka .....	15
2.2.2 Předmět účetnictví .....	16
2.2.3 Účetní předpisy .....	16
2.2.4 České účetní standardy (ČÚS).....	18
2.2.5 Vedení účetnictví .....	19
2.2.6 Rozsah vedení účetnictví .....	20
2.2.7 Smysl vedení účetnictví .....	21
2.2.8 Náklady a výnosy.....	21
2.2.9 Služby spojené s užíváním bytu.....	24
2.3 Daňové aspekty společenství vlastníků jednotek .....	24
2.3.1 Daň z příjmů právnických osob .....	24
2.3.2 Daň z příjmů fyzických osob .....	25
2.3.3 Daň z přidané hodnoty .....	26
2.3.4 Sociální pojištění.....	27
2.3.5 Zdravotní pojištění .....	28

3	Charakteristika vybraného společenství vlastníků jednotek .....	31
3.1	Vybrané společenství vlastníků jednotek .....	31
3.2	Vznik „Společenství vlastníků Zd. Štěpánka 1779“ .....	31
3.3	Transformace na společenství vlastníků jednotek .....	31
	Zápis do katastru nemovitostí.....	32
3.4	Společná ustanovení Společenství vlastníků Zd. Štěpánka 1779 .....	33
	3.4.1 Specifika shromáždění .....	34
	3.4.2 Specifikace výboru .....	35
4	Účetní a daňové aspekty vybraného společenství vlastníků jednotek .....	36
4.1	Cizinec neplatič .....	36
4.2	Správa domu .....	36
4.3	Vedení účetnictví .....	41
4.4	Směrná účtová osnova .....	41
4.5	Hlavní náklady a výnosy společenství.....	41
	4.5.1 Zaúčtování nákladů a výnosů z pohledu základu daně.....	42
4.6	Pohledávky a závazky spojené s odebráním služeb .....	45
	4.6.1 Dodavatelé služeb .....	45
	Účtování záloh.....	46
4.7	Plátcí či neplátcí.....	50
	4.7.1 Odvod DPH.....	50
	4.7.2 Odvod DZP .....	50
	4.7.3 Odvod zálohové daně.....	51
	4.7.4 Odvod srážkové daně.....	51
	4.7.5 Odvod spotřební daně .....	52
	4.7.6 Odvod daně z nemovitých věcí a daně z nabytí nemovitých věcí .....	52
4.8	Výsledek hospodaření.....	52
4.9	Vyúčtování služeb .....	53

4.9.1	Vyúčtování tepla .....	53
4.10	Výroční zpráva.....	53
4.10.1	Forma výroční zprávy.....	54
5	Závěr .....	56
	Seznam použité literatury .....	58
	Seznam zkratk.....	60
	Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce	
	Seznam příloh	
	Přílohy	

# 1 Úvod

V České republice můžou vlastnit bytový dům jak fyzické, tak právnické osoby, mezi které například patří akciová společnost, společnost s ručením omezeným, město, podíloví spoluvlastníci, bytové družstvo nebo společenství vlastníků jednotek. Nejčastějším vlastníkem bytových domů je město, bytové družstvo a společenství vlastníků jednotek, kde bytové jednotky vlastní jednotliví vlastníci. Pro každého z uvedených mohou platit rozdílné právní předpisy pro hospodaření s bytovým domem.

Společenství vlastníků jednotek je jednou z nejvíce rozšířených forem vlastnictví bytového domu. Pokud se jedná o jednotlivé vlastníky, je tahle forma z hlediska vlastnictví nejpříjemnější. Na rozdíl od bytové družstva, kdy bytový dům patří družstvu a jednotlivý vlastník má možnost vlastnit pouze družstevní podíl, což jsou práva na užívání bytové jednotky, na druhou stranu má vlastník ve společenství tu výhodu, že vlastní přímo jednotku v bytovém domě a všechna práva k užívání s ní spojená.

Cílem této bakalářské práce na téma „Právní, účetní a daňové aspekty společenství vlastníků jednotek“ je objasnit právní pohled na společenství vlastníků jednotek, jeho založení a vznik společenství vlastníků, předmět činnosti, jeho statutární orgány a jeho zánik. Dále účetní pohled, který rozebírá společenství jako účetní jednotku, předmět jeho činnosti nebo účetní předpisy, kterými se musí řídit, ale také popis toho, jak společenství musí účtovat a v jakém rozsahu vést účetnictví. V konečné části první kapitoly je pak vymezeno zatížení z určitých druhů daní, jako například daň z příjmů či daň z přidané hodnoty, nebo také sociální a zdravotní pojištění, které patří do odvodů z vyplácených mezd spolu daněmi. Další kapitola bude věnována charakteristice daného společenství, kdy vzniklo, jak vzniklo, jak to vypadalo před jeho vznikem, když bylo ještě bytové družstvo, a jeho transformace na společenství. Poslední kapitola „Účetní a daňové aspekty daného společenství vlastníků jednotek“ bude objasňovat z praktického hlediska funkci společenství, jeho náklady, výnosy, výsledek hospodaření a výroční zprávu.

První část bakalářské práce bude sledovat společenství vlastníků jednotek z pohledu teoretické stránky, jeho chod dle právních, účetních a daňových předpisů a zákonů, které s ním věcně souvisejí.

Druhá část se bude zabývat charakteristikou pro účely této práce zvoleného konkrétního právního subjektu „Společenství vlastníků Zd. Štěpánka 1779“. Jednak z pohledu vzniku a jeho transformace z bytového družstva na společenství, tedy kdy a za jakých okolností dané společenství vlastníků vzniklo, respektive analýzou situace jeho vzniku předcházející. A dále



jaké má společná ustanovení z hlediska právních předpisů, ale také specifikací určitých statutárních orgánů.

Závěrečná část bakalářské práce se bude dívat na dané společenství vlastníků z pohledu praktické stránky věci. Jeden z úhlů pohledu se bude soustředit na správu domu, její specifikace a náležitosti. Další pohled bude na vedení účetnictví, charakteristiku nákladů a výnosů spojených s chodem společenství, na závazky vůči dodavatelům služeb a jejich popis, v neposlední řadě pak na rozčlenění položek z pohledu základu daně a jejího odvodu a na charakteristiku hospodářského výsledku a výroční zprávy.

Při zpracování bakalářské práce byly použity metody popisu, analýzy a komparace.

## 2 Právní, účetní a daňové aspekty společenství vlastníků jednotek

Tato kapitola vymezuje všechny právní, účetní a daňové aspekty společenství, které jsou podloženy příslušnými zákony, a zabývá se jejich strukturou a obsahovou částí.

### 2.1 Právní aspekty

Tato podkapitola se zabývá aspekty z hlediska práva, respektive zákonných norem a vztahů týkajících se společenství vlastníků. Pojednává o společenství jako takovém, jeho vzniku, zániku, předmětu činnosti, ale hlavně o povinnostech, které musí být dodržovány v souladu se zákonem.

#### 2.1.1 Společenství vlastníků jednotek

Zákon č. 89/2012 Sb. definuje pojem společenství vlastníků jednotek takto: „*Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastníky jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.*“ Zákon č. 89/2012 Sb. pak stanovuje, že „...*toto platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů*“. V dalších odstavcích se práce zabývá vznikem a orgány společenství vlastníků jednotek.

#### 2.1.2 Vznik společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek /dále jen „společenství“/ vznikala ze zákona, po reformě občanského zákoníku však nastala zásadní změna, a sice že společenství vzniká na základě sepsání zakladatelské listiny, která musí obsahovat všechny potřebné náležitosti, a až poté podstupuje společenství zápis do veřejného rejstříku u příslušného soudu. Den zápisu je počítán jako den vzniku. Naplní-li vlastníci podmínky vzniku, ale fakticky společenství nezaloží, budou postiženi sankcí, a to např. v podobě blokování zápisu do katastru nemovitostí. Žádný byt v daném domě by tak nebylo možné prodat ani koupit až do té doby, než bude společenství úředně zapsáno.

Při založení společenství je nutné sepsat stanovy dle současné právní úpravy a svolat zakladatelskou schůzi. Po jednohlasném schválení musí mít formu notářského zápisu. Pokud bude rozhodováno o změně stanov, musí být o tomto rozhodnutí pořízen notářský zápis.

Řízení o zápisu do obchodního rejstříku upravuje zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících. Pro zapsání je nutno podat návrh, ke kterému slouží příslušný formulář. Formulář pro podání návrhu upravuje vyhláška č. 323/2013 Sb., o náležitostech formulářů na podávání návrhů na zápis, změnu nebo výmaz z veřejného rejstříku. Formulář lze podat v písemné nebo elektronické podobě přímo na soud.

Přijetí tohoto návrhu má na starost krajský soud pro místo, ve kterém dané společenství vzniká. Tento soud může návrh odmítnout, a to dle § 86 zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících. V případě přijetí návrhu soud zkoumá, zda údaje o zapisovaných skutečnostech odpovídají přiloženým listinám a zda navrhované jméno není zaměnitelné s jiným, popřípadě není-li klamavé. Odpovídá-li návrh příslušným náležitostem, provede soud zápis do veřejného rejstříku ke dni uvedenému v návrhu, nejdříve však ke dni jeho provedení (Pražák, 2014).

### **2.1.3 Předmět činnosti společenství vlastníků jednotek**

V ustanovení nového občanského zákoníku není uveden předmět činnosti společenství. Teoreticky vzato, předmět činnosti společenství je správa domu a pozemku, jak ji obecně vymezuje § 1189, nový občanský zákoník, a s tím související činnosti včetně některých výslovných ustanovení v rámci úpravy bytového spoluvlastnictví.

Musí se brát v potaz situace, že vymezení předmětu činnosti společenství je povinnou náležitostí stanov podle obecného ustanovení nového občanského zákoníku /dále též NOZ/ o právnických osobách (nový občanský zákoník, § 123, odst. 1).

Do rejstříku společenství lze tedy zapsat jako předmět činnosti zajišťování správy domu a pozemku v rozsahu a způsobech dle ustanovení nového občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a podle stanov (Pražák, 2014).

### **2.1.4 Jednotka**

Jednotka jako základní stavební kámen společenství je definována takto: „*Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.*“ (§ 1159, NOZ)

Z definice zákona vyplývá, že jednotka je oddělená část domu. Jak uvádí Pražák „...nově je součástí jednotky i podíl na společných částech věci vzájemně spojené a neoddělitelné, nemovitě, tedy pozemku a staveb na něm“ (2014, s. 18), v této věci tedy podíl na společných částech domu a pozemku. Můžeme tedy říct, že u společenství je převoditelnou nemovitou věcí jednotka a její nedílnou součástí je podíl na společných prostorech a pozemku, na kterém bytový dům stojí. Nelze tedy převést jednotku bez společných prostor domu na jiného vlastníka.

Po právní stránce je jednotka v rámci vlastnictví předmětem samostatným, i v případě, že je jak technicky, tak prakticky neoddělitelná. Z toho vyplývá, že vlastník není spolumajitelem celého domu, ale pouze samostatným vlastníkem své jednotky a současně a

nedílně s tím i spoluvlastníkem společných prostor bytového domu. Podíl na těchto prostorech je součástí jednotky (Pražák, 2014).

### **2.1.5 Orgány společenství vlastníků jednotek**

Dle NOZ je statutárním orgánem výbor, ledaže stanovy určí, že je statutárním orgánem předseda společenství vlastníků. Nová právní úprava stanovila požadavek, aby stanovy určily, zda statutárním orgánem je výbor, nebo předseda společenství vlastníků. Tehdejší zákon o společenství vlastníků bytů stanovil, že pokud nebyl zvolen výbor, pověřilo shromáždění výkonem jeho funkcí pověřeného vlastníka.

Zákon uvádí velmi stručně, kdo je statutárním orgánem (výbor nebo předseda společenství vlastníků), popřípadě podmínky pro jeho způsobilost (svéprávnost, bezúhonnost). Stanovy daného společenství můžou upravovat práva tohoto orgánu ve větším měřítku. V případě, že se stanovy touto problematikou nezabývají, postupujeme dále dle obecných ustanovení (nový občanský zákoník, § 151 až § 160).

Nejvyšším orgánem společenství vlastníků jednotek je shromáždění (viz další část práce). Statutárním orgánem pro společenství vlastníků jednotek je výbor. Další možnost pro statutární orgán je předseda jako individuální statutární orgán, a to v případě, že tak určí stanovy. Musíme brát v potaz, že stanovy nesmí obsahovat obě dvě možnosti. V případě, že ve stanovách není zmínka o určení statutárního orgánu, je statutárním orgánem vždy výbor. V opačném případě musí stanovy určovat jednu variantu. V okamžiku změny statutárního orgánu z výboru na předsedu a obráceně je nutné změnit stanovy.

Stanovy se mohou zabývat také volbou dalších orgánů. Jedním z nich je např. revizní, či jinak řečeno kontrolní komise. Pravomoc a působnost jednotlivých orgánů společenství vlastníků musí být jasně uvedena ve stanovách. V případě, že se tak nestane, nemá tento orgán jakoukoliv pravomoc k vykonávání činnosti. Název orgánu nesmí vzbuzovat klamavý dojem. Existence dodatečných orgánů musí být zapsána ve stanovách.

Při hlasování o přijetí nového rozhodnutí stačí souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků. Stanovy společenství se mohou odchýlit od tohoto ustanovení a lze požadovat vyšší počet hlasů pro přijetí rozhodnutí. Je-li pro to důležitý důvod, a jedná se tedy o závažné rozhodnutí, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout, aby o záležitosti rozhodl soud. Na podání návrhu k soudu má přehlasovaný vlastník lhůtu tří měsíců ode dne, kdy se vlastník o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl. Po uplynutí této lhůty jeho právo zaniká. Důležitým důvodem může být např. modernizace domu v podobě jeho rekonstrukce nebo zateplení.

O schválení nového rozhodnutí lze hlasovat také pomocí hlasování per rollam, tedy korespondenční formou hlasování mimo zasedání shromáždění společnosti. Osoba, která je oprávněna ke svolání shromáždění, může v písemné formě do 1 měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, v případě, že toto zasedání nebylo schopné usnesení, navrhnout, aby vlastníci jednotek rozhodli touto formou hlasování o daných záležitostech. V jiném případě lze o tomto způsobu hlasování rozhodnout pouze, pokud to připouští stanovy (Pražák, 2014).

#### **2.1.5.1 Shromáždění společnosti vlastníků jednotek**

Zákon č. 89/2012 Sb., § 1206 definuje pojem shromáždění takto:

*„Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společnosti vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.“*

*„Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.“*

Zákon říká, že všichni vlastníci jednotek tvoří shromáždění. Shromáždění je trvalý orgán, který je svoláván na zasedání. Vlastníci mají prvotní právo pro pozvání na shromáždění, jež by mělo vyplývat ze stanov. V případě, že ve stanovách není uveden způsob pozvání na shromáždění, je nutno zajistit takové řešení, aby se o schůzi dozvěděli všichni vlastníci a na základě svého rozhodnutí se shromáždění zúčastnili nebo ne.

Za shromáždění se považuje událost, kde se sejdou vlastníci, členové společnosti, k projednání určitých náležitostí. Shromáždění se může nazývat různými názvy, např. schůze, posezení nebo sešlost vlastníků. Počet hlasů každého vlastníka se odvíjí od velikosti jeho vlastnického podílu na společných prostorech (nový občanský zákoník, § 1161). Podíl může být určen ve třech variantách (nový občanský zákoník, § 1122).

Jak tvrdí Pražák (2014, s. 174) o velikostech podílu:

- *„podíl vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci“,*
- *„velikost podílu vyplývá z právní skutečnosti, na níž se zakládá spoluvlastnictví nebo účast spoluvlastníka ve spoluvlastnictví. To spoluvlastníkům nebrání, aby si velikost podílů ujednali jinak; takové ujednání musí splňovat náležitosti stanovené pro převod podílu“,*
- *„má se za to, že podíly jsou stejné“.*

Kvóty pro přijetí usnesení mohou být určeny ve stanovách. Musí být na stejné nebo vyšší úrovni než v zákoně. Shromáždění je usnášeníschopné v případě, že se zasedání účastní nadpoloviční většina vlastníků, pokud stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů. V případě pozměněných kvót ve stanovách při hlasování dává zákon přednost stanovám. Na druhou stranu může nastat situace, kdy bude potřeba stoprocentní účast všech vlastníků, a to při změně stanov. Při této změně musí být přítomný také notář, který změnu potvrdí.

#### **2.1.5.2 Výbor**

Výbor je statutárním orgánem společenství. Výbor by měl obsahovat alespoň 3 členy. V případě hlasování má každý člen jeden hlas. Pravomocí výboru je volba předsedy či místopředsedy ze svých řad. Navenek za výbor jedná předseda nebo člen pověřený výborem. Je-li v případě právního úkonu potřebná písemná forma, je nutná signatura předsedy a dalšího člena výboru. V případě, že je statutárním orgánem pověřený vlastník, postačí jeho signatura. V případě, že shromáždění nerozhodlo jinak, výbor rozhoduje o všech záležitostech týkajících se určitých věcí společenství. Usnesení shromáždění je plněno výborem, který odpovídá za svou činnost. Výbor se svolává nejméně čtyřikrát do roka a v neposlední řadě dle potřeb. Zasedání je svoláváno předsedou nebo jeho pověřeným členem.

Výbor zejména:

- jedná ve věcech zprávy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo si tak samo neurčilo,
- svolává shromáždění, řídí ho a připravuje podklady.

Dle Pražáka (2014, s. 174) by mělo být obsahem zápisu z jednání výboru:

- datum a místo konání,
- přijatá usnesení,
- výsledky hlasování členů výboru,
- námitky členů výboru proti rozhodnutí výboru, pokud požádali o jejich zapsání,
- datum pořízení zápisu předsedou či místopředsedou a jejich podpisy.

V případě, že člen výboru způsobí škodu svou právní činností, nese za ni plnou zodpovědnost. V případě, že se prokáže jeho nevina, je odpovědnosti z této škody zproštěn. Člen může být zproštěn odpovědnosti v případě, když nesouhlasí s rozhodnutím výboru, v jehož činnosti vznikla škoda. Nesouhlas musí být součástí zápisu z jednání výboru (Pražák, 2014).

### **2.1.5.3 Kontrolní komise**

Kontrolní komise má oprávnění ke kontrole veškeré činnosti společenství. Projednává stížnosti členů společenství. Jako sekundární orgán se zodpovídá výhradně shromáždění. Je v její kompetenci projednávat účetní závěrku a možnost podávat návrh k rozdělení případného zisku nebo úhrady ztráty. Má oprávnění vyžadovat po výboru jakékoliv informace o hospodaření společenství. Výbor je povinen oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které by mohly mít neblahý dopad na hospodářství společenství, a to neprodleně od zjištění. Komise má oprávnění se účastnit zasedání obou orgánů společenství. V případě, že komise přijde na nějaké nedostatky, upozorňuje výbor, aby provedl příslušné kroky k nápravě. Kontrolní komise se skládá nejméně ze tří členů. Členové komise se volí tak, aby mezi nimi nebylo žádné příbuzenské spojení. Člen komise nemůže být zároveň člen výboru. Komise si volí předsedu a místopředsedu, o způsobu hlasování sama rozhoduje. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně však jednou za 3 měsíce. Schůze je svolávána předsedou, místopředsedou nebo pověřeným členem (Pražák, 2014).

### **2.1.6 Zánik společenství vlastníků jednotek**

Právní úprava zrušení společenství je obsažena v ustanovení § 1215 zákona č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník. Zániku společenství předchází jeho samotné zrušení, ke kterému dochází dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. Další možný způsob, jak lze zrušit společenství, je právní jednání, a to pouze v případě, kdy společenství vzniklo dobrovolně nebo v domě zanikla část jednotek na konečný počet menší než pět. V závěru musí zbývající vlastníci bytových jednotek přijmout pravidla pro správu domu a příspěvky s ní spojené na základě daných právních předpisů.

Při zrušení společenství vlastníků je povinností orgánu uzavřít hospodaření a sdělit tuto skutečnost o zániku veřejnému rejstříku a podat návrh na výmaz společenství (zákon o veřejných rejstřících č. 304/2013 Sb., § 41, za použití § 11, odst. 1). Tuto skutečnost může naplnit každý, kdo doloží právní zájem a k návrhu přiloží listiny, které slouží k doložení zapisované skutečnosti do veřejného rejstříku (zákon o veřejných rejstřících č. 304/2013 Sb., § 11, odst. 3), a to v případě, že tak neprovede statutární orgán v patnáctidenní lhůtě. Zákon hovoří i o skutečnosti, kdy společenství vlastníků již existuje, ale vlastníci jej již nechťejí. Takto vzniklé společenství jde zrušit pouze v případě, kdy se počet jednotek sníží na menší než pět. K tomuto případu může dojít sloučením jednotek nebo zánikem jednotky (např. požár). Společenství se může také zrušit v případě, že bylo založeno dobrovolně, a tudíž už tenkrát mělo menší počet jednotek než pět (nový občanský zákoník, § 1199). Pokud je společenství založeno dobrovolně a počet jednotek se zvýší na počet větší než pět (výstavba, přístavba),

znamená to, že nemůže být také zrušeno, protože se stává společenstvím s povinnostmi, které plynou ze zákona (nový občanský zákoník, § 2, odst. 2).

Společenství zaniká výmazem z veřejného rejstříku. Návrh je zapotřebí podat u příslušného krajského soudu poté, co nastanou skutečnosti, se kterými zákon spojuje zrušení společenství.

Zákon stanovil, že v případě společenství vlastníků se neprovádí likvidace, a to i přesto, že se jedná o právnickou osobu, u které je likvidace povinně vyžadována. Vyrovnání majetkových poměrů ve společenství se vypořádá ke dni zániku, kdy práva a povinnosti přecházejí na jednotlivé vlastníky jednotek na základě poměru, který je stanoven podle výše podílu jednotlivého vlastníka na společných prostorech. Z právního hlediska se tedy novými majiteli stanou vlastníci, kteří po výmazu společenství z veřejného rejstříku budou zapsáni do katastru nemovitosti jako vlastníci daných bytových jednotek. Spolu se zánikem společenství přecházejí na vlastníky zapsané do katastru nemovitosti práva a povinnosti spojené se společenstvím, které také obsahují nevypořádané závazky společenství.<sup>1</sup>

### **2.1.7 Převod práv a povinností při zrušení společenství vlastníků jednotek**

Zákon č. 89/2012 Sb., § 1216 vykládá převod práv a povinností při zrušení společenství takto:

*„Při zrušení společenství vlastníků jednotek se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.“*

V případě, kdy dojde ke zrušení společenství, vycházíme z druhé věty zákona, kdy přecházejí všechny práva a povinnosti na vlastníky jednotek v poměru stanoveném dnem jeho zániku. Nemá smysl, aby v tomto případě proběhla likvidace.

Likvidací se myslí právní situace, která vyplývá z NOZ, konkrétně § 187 a násl. Na základě příslušného orgánu vstupuje právnická osoba do likvidace, za podmínky povolání likvidátora. U společenství se tak nekoná, v případě, že je společenství rušeno na základě rozhodnutí vlastníků (nový občanský zákoník, § 1215, odst. 2), nerozhodují podle komentovaného ustanovení vlastníci o likvidaci. Statutární orgán má povinnost udělat formální kroky, které vedou k vypořádání s vlastníky (např. odeslat peníze z účtu nebo převést právo pro

---

<sup>1</sup> PATRIA: *společenství podle nového občanského zákoníku všechno jednou končí ze dne 16. prosince 2013* [online]. PATRIA [16. 12. 2013]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/pravo/2516780/svj-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-vsechno-jednou-konci-12-dil.html>



možnost s ním hospodařit). Nejedná se o likvidaci v právním slova smyslu.

Na vlastníky přechází také vlastnické vztahy k věcem, které společenství mělo ve vlastnictví, může se jednat o peníze na účtech, jednotky společenství a podobně. Jedná se o absolutní majetkové právo.

## **2.2 Účetní aspekty společenství vlastníků jednotek**

Podkapitola zpracovává účetní aspekty společenství z pohledu zákona o účetnictví, dále jen „ZÚČ“.

### **2.2.1 Účetní jednotka**

Účetnictví je všeobecně chápáno jako systém, jehož funkcí je poskytnout všem zainteresovaným uživatelům potřebné informace o stavu majetku, finanční situaci a výsledku hospodaření konkrétní účetní jednotky za určité časové období. Pro každou účetní jednotku, tedy i pro společenství vlastníků jednotek, jsou informace z účetnictví podstatné, předně z hlediska strategie finančního řízení do budoucna s cílem finančně zabezpečit spokojené a fungující bydlení „pod jednou střechou“ na podkladě zvláštního právního předpisu.

Z velké části tvoří vlastníky bytového fondu právnické osoby (např. obce, bytová družstva, společnosti s ručením omezeným). Společenství vlastníků jednotek vzniklé dle NOZ je rovněž právnickou osobou, ale s tím rozdílem, že dům s byty a nebytovými prostory vymezenými jako jednotky dle NOZ nevlastní, a v tom případě nemá tento majetek zahrnutý v aktivech, na rozdíl např. od bytového družstva.

ZÚČ určuje subjekty, které jsou účetními jednotkami s povinností vést účetnictví jako právnické osoby, které mají sídlo na území České republiky. Účetní jednotka tak činí v případě, ať už je jejím předmětem podnikání, nebo nikoliv.

Povinností účetní jednotky, tedy i společenství vlastníků jednotek, je vést účetnictví ve smyslu základní účtovací jednotky, vedené podvojnými zápisy, a to ode dne svého vzniku až do svého zániku. Otevření účetní knihy je pro společenství vlastníků jednotek většinou značně obtížné splnit, a to hned ze dvou příčin, objektivních i subjektivních. Hlavní roli v této situaci má přístup všech zúčastněných k plnění zákonných ustanovení jak z NOZ, tak ze ZÚČ.

NOZ nestanovuje žádné sankce za případný neaktivní přístup členů společenství vlastníků jednotek vztahující se ke vzniku právnické osoby, na druhou stranu ZÚČ obsahuje sankční ustanovení za nevedení účetnictví či za špatně vedené účetnictví, nevedené podle účetních předpisů.

### 2.2.2 Předmět účetnictví

Obecně je předmět účetnictví vymezen v ZÚČ (zákon č. 563/1991 Sb., zákon o účetnictví) těmito ustanoveními:

- „Účetní jednotky účtují o stavu a pohybu majetku a jiných aktiv, závazku a jiných pasiv, dále o nákladech a výnosech a o výsledku hospodaření.“
- „Účetní jednotky jsou povinny vést účetnictví tak, aby účetní závěrka sestavená na jeho základě podávala věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky.“

Ve snaze splňovat všechny podmínky, které účetní jednotce ukládá ZÚČ, vznikají společenství vlastníků jednotek z titulu vlastního charakteru jeho činnosti problémy. Pro mnoho případů, které je nutno řešit, není možné najít kompatibilní návod v účetních ani v jiných právních předpisech, výroky odborné veřejnosti jsou většinou odlišná. V případě vyskytnutí problému je možné najít podporu v ZÚČ (zákon č. 563/1991 Sb., zákon o účetnictví):

*„Pokud dojde ve výjimečných případech k tomu, že použití účetních metod stanovených účetními předpisy bude neslučitelné s povinností podle odst. 1 (tj., aby účetní závěrka podávala věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky), postupuje účetní jednotka odchylně tak, aby byl podán věrný a poctivý obraz.“*

Tato situace vždy vyvíjí velké požadavky na zpracovatele účetnictví. V případě, že není možno v předpisech najít návod na zaúčtování konkrétního případu, je nutné podle vlastního uvážení zvolit takový postup, který by co nejlépe vystihl podstatu konkrétního účetního případu účetní jednotky. Účetní poté seznámí výbor společenství vlastníků jednotek s vybraným postupem, prodiskutuje okolnosti ohledně zvoleného postupu a odsouhlasený postup se stane součástí vnitřních předpisů společenství vlastníků jednotek.

Společenství vlastníků jednotek:

- je účetní jednotkou dle ZÚČ,
- vede účetnictví ode dne svého vzniku,
- ve vnitřních předpisech může zvolit z důvodu vyjádření zvláštního charakteru své činnosti vlastní postup účtování některých účetních případů (Pilátová, 2015).

### 2.2.3 Účetní předpisy

Pravidla, jimiž se musí řídit účetní jednotka při vedení účetnictví a sestavování účetní závěrky. Nejedná se ale o pravidla, která by určovala obsah, rozsah a formu výkazu účetní závěrky.

### 2.2.3.1 Zákon o účetnictví

Obecně platným základním účetním předpisem pro vedení účetnictví všech účetních jednotek je nejvyšší právní forma „účetního práva“ – zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, který upravuje obecné zásady pro vedení účetnictví. Charakteristické skupiny účetních jednotek určeny prováděcími předpisy, které vycházejí z jejich ustanovení.

Mezi základní ustanovení ZÚČ, která hrají hlavní roli pro stanovení základní koncepce vedení účetní jednotky, náleží zejména:

- volba rozsahu vedení účetnictví,
- volba mezi kalendářním nebo hospodářským rokem,
- zabezpečení průběžného vedení účetnictví,
- zabezpečení náležitostí účetních dokladů a účetních knih,
- účetní závěrka a způsoby jejího zveřejňování,
- způsoby oceňování majetku a závazků, inventarizace majetku a závazků (Pilátová, 2015).

ZÚČ klade podrobnosti k řešení některých ustanovení v rámci kompetence Ministerstva financí, které je takto zmocněno stanovovat povinné postupy v účetnictví jednotlivých skupin účetních jednotek v prováděcích předpisech.

### 2.2.3.2 Vyhláška č. 504/2002 Sb.

Vyhláška č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále z této kapitoly jen „vyhláška“), je prováděcí vyhláškou ZÚČ, která je mimo jiné určena i pro vedení účetnictví společenství vlastníků jednotek (viz § 2); stanoví zejména:

- rozsah a způsob sestavování účetní závěrky,
- uspořádání, označování a obsahové vymezení položek majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasiv, nákladů a výnosů a výsledku hospodaření v účetní závěrce,
- uspořádání a obsahové vymezení vysvětlujících a doplňujících informací v příloze účetní závěrky,
- směrnou účtovou osnovu a úrovně účtových skupin, na jejímž základě si účetní jednotka stanoví vlastní účtový rozvrh,
- některé účetní metody.

#### 2.2.4 České účetní standardy (ČÚS)

Jednotlivým skupinám jsou určeny prováděcí vyhlášky, které ale nemohou obsáhnout veškeré podrobnosti k řešení účetních případů, které v praxi mohou nastat. ČÚS, jejichž obsahem je popis účetních metod nebo postupů účtování, vydalo Ministerstvo financí za účelem docílení souladu při používání účetních metod účetními jednotkami.

Tyto standardy nejsou právním předpisem, jsou to pouze doporučené účetní postupy, které jsou v souladu s účetními předpisy. Pro účetní jednotky, které nemají podnikání jako svůj hlavní předmět, tedy i pro společenství vlastníků jednotek, jsou určeny ČÚS č. 401 až 414. Společenství vlastníků jednotek využije pouze některé ČÚS z této řady, vzhledem k charakteru své činnosti.

České účetní standardy, které účtují podle vyhlášky č. 504/2002 Sb.:

- č. 401 – Účty, účtování na účtech
- c. 402 – Otevírání a zavírání účetních knih a účetní závěrka
- č. 403 – Inventarizační rozdíly
- č. 408 – Krátkodobý finanční majetek a krátkodobé bankovní úvěry
- č. 409 – Dlouhodobý majetek
- č. 410 – Zásoby
- č. 411 – Zúčtovací vztahy
- č. 412 – Náklady a výnosy
- č. 413 – Vlastní zdroje a dlouhodobé závazky

Při účtování některých účetních případů však zvláštní charakter společenství vlastníků jednotek neumožňuje této právnické osobě řídit se prováděcím právním předpisem, vyhláškou ani doporučenými postupy.

Pro společenství vlastníků jednotek jsou určeny tyto účetní předpisy:

- zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška č. 504/2002 Sb., kterou jsou prováděna některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, pokud účtují v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů,
- české účetní standardy pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, č. 401 až 414 (Nepřechová, 2014).

## **2.2.5 Vedení účetnictví**

Účetní jednotka je dle zákona povinna účtovat podvojnými zápisy o skutečnostech, které jsou předmětem účetnictví, do účetního období, s nímž tyto skutečnosti časově a věcně souvisí.

V praxi je málokdy viditelné, že by společenství vlastníku jednotek svými silami vedlo své účetnictví. A to především díky ustanovení (ZÚČ, § 5), které umožňuje svěřit své účetnictví jiné právnické či fyzické osobě, a to za předpokladu, že zpracovatel má pro tento výkon odbornou způsobilost.

### **2.2.5.1 Odpovědnost**

Vzhledem k tomu, že ZÚČ účetní jednotku nezbavuje odpovědnosti za vedení účetnictví, tak se naskýtá otázka ohledně zodpovědnosti vedení účetnictví. Na základě vzorových stanov odpovědnost za vedení a sestavení účetní závěrky spadá výlučně do kompetence výboru. V tomto směru jsou obavy státního orgánu neopodstatněné.

### **2.2.5.2 Problematika výkladu zákona o účetnictví**

Je nutno specifikovat smlouvy, které výbor z titulu své kompetence se zvoleným správcem uzavře. Ve chvíli, kdy se obě strany dohodnou na vedení účetnictví společenství vlastníků jednotek, je nutné pečlivě upravit konkrétní povinnosti obou stran. Řádně zpracovaná smlouva zajišťuje odpovědnost výboru za vedení účetnictví u právnické nebo fyzické osoby s odbornou způsobilostí.

V tomto případě je nutno předpokládat, že odpovědnost za vedení účetnictví podle účetních předpisů přebírá zpracovatel účetnictví. V případě záměny postupu, pro správné vyjádření předmětu účetnictví společenství vlastníků jednotek, je nutné uzavřít dohodu s výborem společenství vlastníků jednotek, která je zakomponovaná do vnitřní směrnice společenství vlastníků jednotek o vedení účetnictví. Za věcný obsah účetního případu odpovídá výbor společenství vlastníků jednotek vždy svým podpisem.

Doporučený obsah smlouvy o vedení účetnictví:

- předmět smlouvy: zpracování účetních dokladů, předpisů záloh na financování správy domu a služeb spojených s užíváním jednotek, účetních závěrek aj.,
- požadavek na další výstup z účetnictví,
- vypracování daňového přiznání (jestliže společenství vlastníků jednotek má příjmy podléhající dani z příjmů), pokud vypracováním není pověřen daňový poradce,
- vyúčtování služeb spojených s užíváním jednotek,

- termíny plnění smluvených povinností,
- cena za zpracování účetnictví a fakturace,
- další práva a povinnosti smluvních stran, zejména z titulu bankovního styku, zajišťování podkladů pro průběžné vedení účetnictví, předávání podkladů potřebných k vyúčtování služeb spojených s užíváním jednotek,
- ustanovení přechodná a závěrečná (možnost dodatků ke smlouvě, doba trvání smlouvy, výpovědní lhůta oboustranně, den účinnosti smlouvy aj.) (Nepřechová, 2014).

### 2.2.6 Rozsah vedení účetnictví

Účetnictví je nutno vést v plném rozsahu dle zákona (ZÚČ, § 9). Společenství vlastníků jednotek je povoleno vést účetnictví ve zjednodušeném rozsahu. Tato možnost má omezit administrativní náročnost vedení účetnictví.

Společenství vlastníků jednotek má tedy možnost svobodné volby. V případě, že společenství vlastníků jednotek uvažuje o zjednodušeném rozsahu účetnictví, tak by se mělo seznámit s možnostmi, které zjednodušený rozsah vedení účetnictví nabízí, např. sestava vlastního účtového rozvrhu pouze s účtovými skupinami. Možnost spojit účtování v deníku s účtováním v hlavní knize a například nepoužívat knihy analytických a podrozvahových účtů.

Musí se vzít v potaz charakter činnosti společenství vlastníků jednotek a informace, které jsou nezbytné pro zajišťování správy domu, a tedy vedení účetnictví ve zjednodušeném rozsahu není příliš vyhovující. Pro kvalitnější výstup vedení účetnictví v plném rozsahu je možné využít odpovídající software, který nebude společenství vlastníků nijak zatěžovat.

Na základě směrné účtové osnovy jsou účetní jednotky povinny sestavit vlastní účtový rozvrh, dle ustanovení (ZÚČ, § 14). Směrná účtová osnova pro společenství vlastníků jednotek je uvedena v příloze č. 3. vyhlášky, obsahuje uspořádání a označení účtových tříd a v jejich rámci uspořádání a označení účtových skupin.

Do sestaveného vlastního účtového rozvrhu na každé účtové období si účetní jednotky mají šanci zařadit účty, které využijí pro zaúčtování účetních případů. Pokud by se stalo, že v účtovém rozvrhu chybí pro daný účetní případ odpovídající účet, je možné jej během roku libovolně doplnit. Pokud daný účtový rozvrh vyhovuje účtováním účetních případů v daném roce, je možné ho použít i v roce následujícím, ale je nutné změnit označení pro nové účetní období. Je nutné archivovat účetní rozvrhy předešlých let jako účetní záznam, a to po dobu pěti let počínajících od konce účetního období, jehož se týkají (ZÚČ, § 31).

Účtový rozvrh obsahuje v rámci účtových skupin účetní jednotky syntetické účty odpovídající charakteru příslušné účtové skupiny. Je možné vytvoření analytických účtů, a to

na základě syntetických účtů, které umožňují získat dílčí informace pro potřebu účetní jednotky, například u společenství vlastníků jednotek pohledávky za vlastníky jednotek, přijaté zálohy za služby spojené s užíváním bytů, závazky k vlastníkům aj. Pro zajištění kvalitní vypovídací hodnoty je nutné označit syntetické a analytické účty příslušným názvem.

Společenství vlastníků jednotek musí dbát při sestavování účtového rozvrhu na povinnost vyplývající z daňových předpisů, a to z důvodu, že je nezisková organizace. To znamená, že musí vést účetnictví tak, aby příjmy, které jsou předmětem daně, byly odděleny od příjmů, které předmětem daně nejsou, a příjmů, které jsou od daně osvobozeny, to vše nejpozději ke dni účetní závěrky. Obdobně to platí i pro vykazování nákladů a výnosů (ZDP, § 18, odst. 7).

Z možných nedostatků kompetencí členů výboru společenství vlastníků jednotek provede sestavení účetního rozvrhu zpracovatel účetnictví. Doporučuje se seznámit laický výbor s účetním záznamem, a tudíž i náplní jednotlivých účtů, protože orientace v informacích, které účetnictví uživateli udává, je pro činnost statutárního orgánu potřebná.

Výbor společenství vlastníků jednotek je povinný pro vedení účetnictví:

- zajistit vyhotovení smlouvy o vedení účetnictví,
- rozhodnout o rozsahu vedení účetnictví,
- udržovat průběžnou komunikaci se zpracovatelem účetnictví,
- zajistit sestavení účtového rozvrhu, povinného účetního záznamu dle ZÚČ, a to skrze kompetenci zpracovatele účetnictví (Nepřechová, 2014).

### **2.2.7 Smysl vedení účetnictví**

Důležitou podstatou smyslu zákona o účetnictví je daná povinnost účetní jednotky vést účetnictví tak, aby účetní závěrka sestavená na jeho základě podávala věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky. Z toho vyplývá, že není nejdůležitější vždy striktně dodržovat účetní předpisy pro typ účetní jednotky, ale věrně zobrazit skutečnost.

### **2.2.8 Náklady a výnosy**

Náklady vznikající při správě domu jsou hrazeny z úhrad spojených s vlastnictvím a užíváním bytových jednotek členů společenství. Příspěvek, který hradí vlastníci jednotek, se odvádí formou měsíčních záloh. V případě účtování nákladů a výnosů postupuje společenství vlastníků jednotek podle ČÚS č. 412. (Na vrub účtové třídy 5 – Náklady se účtuje o nákladech vynaložených na činnost organizace.) Společenství vlastníků jednotek zakomponuje do svého účtového rozvrhu pouze ty syntetické účty účtové skupiny 5 – Náklady, které využívá pro svou činnost, tj. náklady týkající se správy společných částí domu a zabezpečení služeb spojených

s využívání bytových jednotek. Pokud se jedná o účtování nákladů na opravy, musíme vycházet z ustanovení § 26, odst. 2, písm. a vyhlášky č. 504/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Na základě tohoto ustanovení se v položce výkazu zisku a ztráty – Opravy a udržování účtují „náklady na opravy a udržování majetku“, ke kterému má jednotka vlastnické nebo jiné právo a je povinna o něm účtovat dle § 28 zákona o účetnictví. Společné prostory jsou součástí spoluvlastnictví členů společenství. Z tohoto důvodu společenství vlastníků jednotek jako právní subjekt nevede majetek ve svých aktivech. Veškeré náklady spojené se společenstvím (např. opravy společných prostor) se účtují jako přijaté zálohy na opravy, např. účet 955 – Dlouhodobé zálohy. Jestli se správa domu chápe jako povinnost společenství ze zákona, která zahrnuje opravy a údržby společných částí domu, pak můžeme využít i metodu účtování těchto nákladů na účet oprav a údržby. V tomto případě budou náklady zaúčtovány na D (64) výnosy z příslušného finančního zdroje MD (911 - Fondy, 955 – Přijaté dlouhodobé zálohy). Změnu je nutné zaznačit v příloze účetní závěrky. V případě, že společenství vlastníků jednotek pořídí dlouhodobý majetek k účelům správy, odpisy tohoto majetku budou součástí nákladů (účtová skupina 55). Odpisy musí být zahrnuty do záloh na správu domu. Jsou případy, kdy společenství vlastníků jednotek zabezpečuje některé služby pro správu domu, a to na podkladě dohod o provedení práce nebo dohod o pracovní činnosti (jedná se o drobné opravy, úklid společných prostor domu apod.). Tato odměna, který je vyplacena na základě dohody, spadá do osobních nákladů (účtová skupina 52). Službu s užíváním bytu taky představuje úklid společných prostor, k jejímž nákladům patří také náklady na prostředky s úklidem spojené. K tomuto případu se využívá aktivace vnitropodnikových služeb, kdy se hrubá mzda současně zaúčtuje na účet nevyúčtovaných pohledávek, které slouží k plněním poskytnutým k užívání jednotek.

Ve prospěch účtů účtové třídy 6 – Výnosy účtuje účetní jednotka, jejímž hlavním záměrem není vykonávání ekonomické činnosti, každý výnos vzniklý od začátku účetního období. Mezi hlavní výnosy společenství můžeme účtovat ty výnosy, které přímo souvisejí s úhradou jeho nákladů.

Jde např. o:

- účtování příspěvku na úhradu správy domu – jednotlivý vlastník je povinen platit úhrady spojené s vlastnictvím a užíváním bytu, které zahrnují náklady na správu domu a služby, které vlastník odebírá. Tyto úhrady jsou placeny zálohově a koncem kalendářního roku vyúčtovány. Výše záloh musí odpovídat předpokládané budoucí spotřebě, která taky musí zahrnovat možné neočekávané náklady, které mohou vzniknout nahodile (opravy, havárie). Výše záloh se u jednotlivých vlastníků může lišit v závislosti na výši



spoluvlastnického podílu, který může být jiný. Přijaté zálohy představují aktiva a v konečném důsledku taky pasiva jako závazky vůči členům.

- Příjmy z úroků – jsou to příjmy osoby, na kterou je bankovní účet jmenovitě psaný. V našem případě je majitelem účtu společenství vlastníků jednotek. Úroky z běžného bankovního účtu nejsou dle zákona o dani z příjmu u právnické osoby předmětem daně. Toto však neplatí pro termínované vklady.
- Penále, úrok z prodlení – společenství je oprávněno vymáhat plnění, která souvisí s využíváním služeb, které byly jménem společenství uzavřeny. Penále se mohou týkat pozdních úhrad spojených s vlastnictvím a užíváním bytu nebo dodavatelských vztahů, kdy dodavatel nebyl schopen poskytnout danou službu spojenou s užíváním bytu nebo týkající se oprav společných prostor. Úroky z prodlení vznikající v případě pozdě uhrazených plateb jsou příjmy společenství. Z toho vyplývá, že neprobíhá vypořádání s vlastníky. Opačnou možností jsou přijaté úroky z prodlení z opožděných plateb z pronájmu např. nebytových prostor, jelikož nebytové prostory patří jednotlivým vlastníkům, a ne společenství, a tedy jsou vyúčtovány podle jednotlivých spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek.
- Dotace – jde o dotované částky ze Státního fondu rozvoje bydlení, které mají usnadnit přístup společenství k dlouhodobým úvěrům, a tak jim zkrátit finanční zátěž. Tyto dotace jsou nevratné a mají sloužit např. k financování oprav, revitalizacím, popř. výměně zastaralé formy vytápění.

Dotace, které může společenství obdržet:

- dotace z programu Panel, sloužící pro revitalizaci panelového domu,
  - dotace na úhradu úroků z úvěru,
  - dotace na provedení technického zhodnocení domu.
- Příjmy z pronájmu společných prostor – tedy možnost pronájmu určitých částí domu jako např. fasáda, střecha, nebytové prostory pro jiné subjekty. Společenství nevlastní žádný majetek, ale má možnost ho pronajímat (např. společné prostory), protože z titulu své činnosti je tímto pověřena. V tomto případě jsou vyžadovány souhlasy členů společenství vlastníků jednotek s uzavřením smlouvy na základě stanov společenství.

Příjem z pronájmu společných prostor je pak pro vlastníky vždycky příjmem z pronájmu nebo ostatními příjmy po odečtu nákladů s tímto příjmem spojených. Příjmy z pronájmu části domu by posléze měly být vyúčtovány jednotlivým členům společenství podle objektivního kritéria. Je možné schválit zásadu, která ukládá, že příjmy z pronájmu budou brány jako finanční zdroj na opravy. Příjem z pronájmu podléhá dle zákona o DZP zdanění. Je nutné jej uvést do daňového přiznání. Celková částka se poté přeúčtuje ve prospěch účtů 91 – Fondy (Nepřechová, 2014).

### **2.2.9 Služby spojené s užíváním bytu**

Na základě pověření je společenství oprávněno uzavírat smlouvy, které budou zajišťovat dodávky služeb od dodavatelů, a dále rozhoduje ve věci rozúčtování jednotlivých cen za služby, pokud k tomu neslouží jiný právní předpis nebo rozhodnutí cenového orgánu. Způsob, jakým budou placeny zálohy na úhradu služeb, je uveden ve stanovách. Nápomocné mohou být zrušené právní předpisy, které zahrnovaly mezi služby spojené s užíváním bytu zejména:

- dodávku tepla a teplé užitkové vody,
- dodávku pitné vody – vodné a stočné,
- odvoz domovního odpadu,
- úklid společných prostor,
- servis výtahu,
- osvětlení společných prostor,
- domovní prádelnu a mandl.

### **2.3 Daňové aspekty společenství vlastníků jednotek**

Tato podkapitola se zabývá daňovými aspekty společenství, které ovlivňují chod společenství a dle zákona je nutné je dodržovat.

#### **2.3.1 Daň z příjmů právnických osob**

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů /dále též DZP/, ve znění pozdějších předpisů (ZDP, § 18, odst. 3) uvádí, že u poplatníků, kteří nejsou založeni za účelem podnikání, jsou předmětem daně vždy:

- příjmy z reklam,
- příjmy z členských příspěvků,
- příjmy z nájemného s výjimkou uvedenou v odst. 4, písm. d.

Do základu daně vstupují také tyto příjmy:

- úroky z termínovaných vkladů,
- úroky z prodlení,
- přijaté smluvní pokuty a penále,
- úroky ze stavebního spoření uzavřeného společenstvím jako právnickou osobou,
- přijatá plnění od pojišťovny.

Je možné využít zákon o dani z příjmů, § 20, odst. 7 a základ daně snížit na nulu. Tím pádem příjmy, které podléhají dani z příjmů, se danit nemusí.

Dle zákona č. 586/1992 Sb., o DZP nejsou předmětem daně u poplatníků uvedených v odst. 3 tyto příjmy:

- *„Z činností vyplývajících z jejich poslání za podmínky, že náklady (výdaje) vynaložené podle tohoto zákona v souvislosti s prováděním těchto činností jsou vyšší; činnosti, které jsou posláním těchto poplatníků, jsou stanoveny zvláštními předpisy, statutem, stanovami, zřizovacími a zakladatelskými listinami.“*
- *„Z dotací, příspěvků na provoz a jiných podpor ze státního rozpočtu.“*
- *„Z prostředků poskytnutých státním fondem.“*

Ze zákona o dani z příjmů vyplývá, že by jednotka, která je plátcem daně, měla vést účetnictví tak, aby vždy nejpozději ke dni účetní závěrky byly příjmy, které jsou předmětem daně a podléhají zdanění, oddělené od těch příjmů, které předmětem daně nejsou, anebo předmětem daně jsou, ale byly od ní osvobozeny. Podobná pravidla jsou i pro vykazování nákladu (výdajů).

V případě, že společenství vlastníků nemá ve zdaňovacím období příjmy, které jsou předmětem daně, nebo nemusí navyšovat základ daně podle § 23, nemá povinnost podávat daňové priznání PO dle (ZDP, § 38, odst. 8) V tomto případě společenství vlastníků jednotek nepředává správci svou účetní závěrku, která je přílohou daňového priznání. Pokud společenství vlastníků jednotek nepodává daňové priznání PO a je k tomuto činu registrováno, mělo by tuto skutečnost písemně oznámit danému finančnímu úřadu (Kolektiv autorů, 2015).

### **2.3.2 Daň z příjmů fyzických osob**

Společenství může dodatečně zaměstnávat osoby na dohody nebo vyplácet odměnu statutárním orgánům. Nejčastější formou je dohoda o provedení práce. Tato dohoda podléhá pouze odvodu srážkové daně a to v případě, pokud nepřekročí stanovené podmínky

Dohodu o provedení práce může uzavřít osoba pouze s jednou společností v roce. Dohoda má limit 300 hodin a nesmí být přesáhnutá. Hrubá mzda nesmí být vyšší než 10 000 Kč, jinak mimo odvodu srážkové daně, proběhne také odvod zdravotního a sociálního pojištění.

Dohoda o provedení práce podléhá tzv. zvláštní sazbě daně, čímž myslíme srážkovou daň. Tuto daň vymezuje § 36 zákona č. 586/1992 Sb., o DZP a jejíž výše je stanovena na 15 %.

Výplaty statutárním orgánům probíhají formou odměn, které podléhají odvodu zálohové daně a platbě zdravotního pojištění. Výše odměny nesmí přesáhnout 2 499 Kč, jinak by muselo dojít k odvodu sociálního pojištění. Stejně jako srážková daň má zálohová daň výši 15 %. Princip této daně funguje na měsíčních zálohových platbách, které se na konci zdaňovacího období zúčtují.

### **2.3.3 Daň z přidané hodnoty**

Společenství vlastníku jednotek není založeno za účelem vyvíjení ekonomické činnosti, a tudíž nemá příjmy s ní spojené. Dle ustanovení § 5 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty může společenství vlastníků jednotek být zaregistrováno jako plátcce DPH. Za činnost podnikání se nebere správa společných částí domu, které jsou ve spoluvlastnictví členů společenství. Může dojít k situaci, kdy určité společenství bude vlastnit kotelnu a dodávat teplo třetím osobám. V tomto případě by společenství registrovalo příjmy, které by podléhaly platbě DPH, pokud by společenství splnilo podmínky pro registraci k DPH (Ledvinková, 2015).

#### **2.3.3.1 Oblasti úpravy DPH**

Daň z přidané hodnoty se podle ZDPH uplatňuje u zboží a služeb podle podmínek stanovených zákonem. Je nutné si uvědomit, že zbožím pro účely DPH (ZDPH, § 4, odst. 2) se rozumí jakákoliv movitá věc a dále i různé typy energií (teplo, voda, plyn, elektřina). Podle § 14, odst. 1 ZDPH nepatří do této kategorie různé druhy činnosti za účelem poskytování služeb, ale také poskytování a převod práv (pronájem věcí, zřízení a zrušení věcného břemene atd.).

ZDPH obsahuje tyto oblasti úpravy:

- uplatňování DPH v tuzemsku,
- uplatňování DPH v rámci EU,
- uplatňování DPH při dovozu a vývozu zboží,
- správa DPH v tuzemsku (Nepřechová 2014).

V případě, že společenství vlastníků jednotek splňuje definici osoby povinné k dani vymezené dle § 5, odst. 1 ZDPH, bude pro správný postup z pohledu DPH používat úpravu, která se v ZDPH vztahuje na tzv. tuzemská plnění, a dále se musí orientovat i v oblasti plnění DPH. Je značně nepravděpodobné, že by společenství vlastníků jednotek vyváželo nebo poskytovalo služby mimo země EU nebo do zemí 3. světa. Situace, která ale může nastat, je ta,

že společenství vlastníků jednotek bude pořizovat majetek, materiál atd. z EU nebo z dovozu. Tyto situace jsou velice nepravděpodobné, nelze je však zcela vyloučit (Ledvinková, 2015).

#### **2.3.4 Sociální pojištění**

Sociální pojištění se skládá ze tří složek. Tyto složky jsou nemocenské pojištění, důchodové pojištění a příspěvek na státní politiku zaměstnanosti. Toto pojištění je placeno zaměstnanci a osobami výdělečně činnými (OSVČ). Sociální pojištění za zaměstnance odvádí zaměstnavatel. OSVČ platí sám za sebe (Ženíšková, 2015).

##### **2.3.4.1 Právní úprava**

Tato oblast je upravena celou řadou zákonů a dalších právních předpisů, z nichž můžeme vyzdvihnout zákon č. 589/1992 Sb., o pojistném na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 582/1991 Sb., o organizaci a provádění sociálního zabezpečení, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 155/1995 Sb., o důchodovém pojištění, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 54/1956 Sb., o nemocenském pojištění zaměstnanců, ve znění pozdějších předpisů. Je ale nutné zdůraznit, že s oblastí sociálního pojištění souvisí celá řada dalších právních předpisů.

Poplatníky na sociální zabezpečení dle zákona 59/1992 Sb., o pojistném na soc. zabezpečení jsou:

- organizace,
- malé organizace,
- zaměstnanci,
- osoby samostatně výdělečně činné,
- osoby dobrovolně účastné důchodového pojištění.

Společenství vlastníků jednotek by bylo organizací, kdyby zaměstnávalo více než 25 zaměstnanců, anebo méně, avšak s tím rozdílem, že evidenci mezd by pro něj vedla jiná fyzická nebo právnická osoba, která zaměstnává více jak 25 zaměstnanců.

Společenství vlastníků jednotek se stává malou organizací v případě, pokud zaměstnává alespoň jednoho zaměstnance a současně nesplňuje podmínky pro organizaci. Rozdíl mezi těmito organizacemi je zejména ve způsobu vyplácení nemocenských dávek a v rozsahu povinné agendy.

V praxi bude rozhodující, kdo pro společenství vlastníků povede mzdovou agendu, protože je velmi málo pravděpodobné, že by společenství vlastníků jednotek mělo 25 a více zaměstnanců.

Od roku 2009 přestalo platit rozdělení zaměstnavatelů na organizace a malé organizace. Od té doby existuje pouze jedna kategorie zaměstnavatelů. Souvisí se zněním zákona o nemocenském pojištění (zákon č. 187/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

#### **2.3.4.2 Zaměstnanci**

Z pohledu sociálního pojištění se ve vztahu ke společenství vlastníků jednotek považují za zaměstnance:

- zaměstnanci v pracovním poměru,
- zaměstnanci činní na základě dohody o pracovní činnosti,
- a dále pak blíže dle § 3 zákona o pojistném na sociální zabezpečení.

Z výše uvedené úpravy tedy vyplývá skutečnost, že za zaměstnance se nepovažují:

- zaměstnanci činní na základě dohody o provedení práce,
- členové výboru jako statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek a pověřený vlastník jako statutární orgán,
- členové případných dalších orgánů společenství vlastníků jednotek.

Z toho vyplývá, že z odměn příjmů těchto osob se sociální pojištění neodvádí (Nepřechová, 2014).

#### **2.3.5 Zdravotní pojištění**

Je paušální platba vyměřená zdravotní pojišťovnou, která slouží k úhradě základní zdravotní péče poplatníka. Je od zákona povinná, placená všemi zaměstnanci, osobami výdělečně činnými, ale také osobami, které nemají zdanitelné příjmy, ale trvale žijí na území České republiky. Za zaměstnance platí část zaměstnavatel a část odchází ze zaměstnancovy mzdy. Vybrané platby nepodléhají státu, ale zdravotním pojišťovnám, které hradí zdravotní péči jednotlivých plátců (Červinka, 2015).

##### **2.3.5.1 Právní úprava**

Oblast zdravotního pojištění upravují zejména zákon č. 592/1992 Sb., o pojistném na všeobecné zdravotní pojištění (dále jen „zákon o pojistném VZP“), ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 48/1997 Sb., o veřejném zdravotním pojištění, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o VZP“). Existují i další zákony, které do této oblasti zasahují menší měrou, ty patří zejména do oblasti zdravotnictví, např. právní předpisy upravující činnost zdravotních pojišťoven (Červinka, 2015).

##### **2.3.5.2 Plátcí pojistného**

V souladu s § 4 zákona o VZP jsou plátcí pojistného:

- pojištěnci, kterými jsou zaměstnanci, osoby samostatně výdělečně činné a osoby bez zdanitelných příjmů,
- zaměstnavatelé,
- stát.

Společenství vlastníků se stává zaměstnavatelem ve chvíli, kdy bude mít nejméně jednoho zaměstnance. Zaměstnance, který je plátcem zdravotního pojištění a je fyzická osoba, jež dostává příjmy ze závislé činnosti podle § 6 o ZDP.

V § 5 zákon o VZP dále vyjmenovává případy, kde podle § 6 ZDP osoby příjmy mají, ale za zaměstnance se nepovažují. To jsou ve vztahu ke společenství vlastníků jednotek osoby, které:

- mají pouze příjmy, které nejsou předmětem daně nebo jsou od daně osvobozené,
- jsou činné na základě dohody o provedení práce,
- jsou zaměstnancem angažovány na nepravidelnou výpomoc a nedosáhnou započitatelného příjmu, kterým je částka 400,- Kč za kalendářní měsíc (§ 6 zákona o nemocenském pojištění),
- jsou činné na základě dohody o pracovní činnosti, která v kalendářním měsíci nedosáhla započitatelného příjmu (400 Kč za kalendářní měsíc).

Můžeme pozorovat razantní rozdíly mezi sociálním a zdravotním pojištěním, protože v tomto případě nejsou vyjmenovány konkrétní případy osob a právních vztahů, ale je tam vazba na úpravu daně z příjmu, dle § 6 ZDP. To přináší některé velmi významné rozdíly (Červinka, 2015).

### **2.3.5.3 Vyměřovací základ**

Pro správný odvod pojistného je nutné stanovit vyměřovací základ. V souladu s § 3, odst. 1 zákona o pojistném na VZP je vyměřovacím základem souhrn příjmů ze závislé činnosti a funkčních požitků, které jsou předmětem daně z příjmu fyzických osob podle ZDP a nejsou příjmy osvobozenými od daně, které byly zaměstnanci vyúčtovány v souvislosti se závislou činností.

### **2.3.5.4 Minimální vyměřovací základ**

Minimální vyměřovací základ může být problémem, protože pro společenství vlastníků je minimální vyměřovací základ minimální mzda (nyní 9300,- Kč). Je malá šance, že by příjmy od společenství vlastníků jednotek dosahovaly takových výšek, proto vzniká otázka, zda

nebude nutné postupovat dle § 3, odst. 10 zákona o pojistném na VZP a rozdíl prostřednictvím společenství doplatit.

Jsou případy, kdy minimální vyměřovací základ neplatí, jedná se o tyto pojištěnce ve vztahu ke společenství vlastníků jednotek:

- plátcem pojistného je za ně stát,
- vykonávají další zaměstnání, ve kterém hradí pojistné alespoň z minimálního vyměřovacího základu, a toto také společenství vlastníků doloží,
- současně vedle zaměstnání vykonávají samostatnou výdělečnou činnost a odvádí zálohy na pojistné vypočtené alespoň z minimálního vyměřovacího základu stanoveného pro osoby samostatně výdělečně činné,
- další případy vymezené § 3, odst. 4, 8 a 9 zákona o pojistném na VZP (Nepřechová, 2014).

V případě, že příjem je nižší než minimální mzda a pojištěnec není osobou, na kterou se minimální vyměřovací základ nevztahuje, je tato osoba povinna prostřednictvím společenství vlastníků jednotek rozdíl uhradit (Červinka, 2015).

#### **2.3.5.5 Sazba pojistného**

Výše pojistného činí 13,5 % z vyměřovacího základu za rozhodné období. Z jedné třetiny je pojistné hrazeno zaměstnancem a ze dvou třetin zaměstnavatelem. Plátce je povinen si sám vypočítat výši pojistného a poté zaokrouhlit na celé koruny směrem nahoru.

#### **2.3.5.6 Povinnost společenství vlastníků jednotek v oblasti zdravotního pojištění**

Pojistné za jednotlivé kalendářní měsíce, které má povinnost odvádět zaměstnavatel, je splatné v den, který je zaměstnavatelem určen pro výplatu mezd za příslušný měsíc.

Zaměstnavatelé jsou povinni plnit oznamovací povinnost v souladu s § 10 zákona o VZP.

Zaměstnavatelé jsou povinni předat každé zdravotní pojišťovně, u které jsou jejich zaměstnanci pojištěni, přehled o platbách pojistného, který obsahuje údaje rozhodné pro výpočet pojistného, a to nejpozději v den splatnosti pojistného. Další povinností zaměstnavatelů je, že musí vést průkaznou evidenci o uskutečněných platbách pojistného.



### 3 Charakteristika vybraného společenství vlastníků jednotek

Tato kapitola se zabývá rozбором konkrétního společenství vlastníků, které bylo vybráno za účelem vypracování této bakalářské práce jako vzorový příklad; tedy pojednává o jeho vzniku, respektive o přechodu družstva na společenství vlastníků jednotek, o komplikacích spojených s transformací a dalších aspektech vzniku a existence tohoto subjektu.

#### 3.1 Vybrané společenství vlastníků jednotek

Pro potřeby této bakalářské práce bylo zvoleno společenství vlastníků jednotek se sídlem na adrese Zdeňka Štěpánka 1779/15 v Ostravě – Porubě, nazvané „Společenství vlastníků Zd. Štěpánka 1779“.

Dané společenství bylo vybráno z mnoha důvodů. Dá se považovat za relativně velké – čítá tři vchody (č. or. 13, 17 a 19), které mají dohromady čtyři fondy oprav. Jeden fond oprav, společný pro všechny tři vchody, slouží pro administrativní poplatky jako například úhrada za správu domu externí firmě, poplatky poště za službu SIPO nebo výdaje spojené s prací výboru ve smyslu kancelářských potřeb pro vedení administrace. Zbývající tři fondy oprav se týkají každý jednotlivého vchodu. Hospodaří se na nich s prostředky, které jsou využívány na opravy, právní služby nebo platby za odebírané služby jednotlivým dodavatelům. V průběhu roku 2002 proběhl přechod z bytového družstva na společenství vlastníků. Společenství je zadlužené z důvodu revitalizace budovy, a to třemi rozdílnými úvěry vázícími se k jednotlivým vchodům. Společenství má celkovou plochu 4 415 metrů čtverečních, která slouží k rozpočtu příspěvku do fondu oprav. Ve vchodě číslo 13 je přihlášeno 53 osob, ve vchodě číslo 15 je přihlášeno 49 osob a ve vchodě číslo 17 je přihlášeno také 49 osob.

#### 3.2 Vznik „Společenství vlastníků Zd. Štěpánka 1779“

Společenství vzniklo na začátku druhého kvartálu roku 2002, přesněji dne 29. dubna 2002. Datum zápisu do veřejného rejstříku proběhlo 31. ledna 2003. Uskutečnila se transformace z velkého bytové družstva na společenství vlastníků.

#### 3.3 Transformace na společenství vlastníků jednotek

Od roku 1994 na základě zákona číslo 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytu vznikalo společenství vlastníků v případě, že byl dům rozdělen na jednotky, které vlastnila více než jedna osoba. Znění pozdější novelizace, která vzešla v platnost 1. července 2000, změnila pravidla, dle kterých společenství vznikala.

První a nejčastější možností vzniku dle zákona číslo 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytu, § 9, odst. 3, dle novely platné od 1. července 2000, bylo to, že společenství vzniklo v případě, kdy nemovitost měla nejméně pět obytných prostor, které musely být vlastněny

minimálně třemi různými vlastníky, a to v den doručení listiny s doložkou, kde bylo vyznačení vkladu do katastru nemovitostí a kde jsou osvědčeny vlastnické vztahy k jednotce posledního z vlastníků. Tato možnost dělala problém ve velkých družstvech, kde bylo nebezpečí chaosu, ale také zdlouhavý proces převodu do osobního vlastnictví. Tento problém byl vyřešen odstavcem 4, § 9, který se zabývá další možností vzniku společenství.

Druhá možnost vzniku byla vymezena § 9, odst. 4. Ten říká, že z bytového družstva, které spadá do § 24, odst. 1 a 2, vznikne společenství vlastníků až prvního dne daného kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy se spoluvlastnický podíl na společných částech domu snížil na méně než jednu čtvrtinu. Tedy společenství získá více 75 % rozlohy společných prostor vlastněných jednotlivými vlastníky.

V případě, že podíl bytového družstva klesne pod jednu čtvrtinu, původní vlastník bytového družstva musí svolat shromáždění, a to nejdéle do šedesáti dnů od této skutečnosti. Na této schůzi se schvalují stanovy společenství a volí se statutární orgán. Na celou schůzi musí dohlížet notář, který ze schůze zpracovává notářsky zápis, pojednávající o průběhu voleb, složení orgánů a schvalování stanov.

Společenství vlastníků Zd. Štěpánka 1779, které se řadilo do paragrafu § 24 odst. 1 a 2, vzniklo možností druhou.

### **Zápis do katastru nemovitostí**

Vzhledem k tomu, že se transformace z družstva na společenství konala před rokem 2014, neprobíhala právní úprava podle NOZ, který vzešel v platnost 1. ledna téhož roku, ale podle zákona o vlastnictví bytu. První věcí, kterou museli žadatelé udělat pro převod do osobního vlastnictví, bylo vymezení bytů v domě na samostatné bytové jednotky. Tento krok se nazývá „prohlášení vlastníka“ a jeho podstatou je podrobná specifikace každé bytové jednotky v domě.

Náležitosti dané zákonem číslo 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytu:

- označení budovy dle katastru nemovitostí, číslo jednotky, pojmenování a umístění v nemovitosti,
- popis jednotek, příslušenství, vymezení podlahové plochy a seznam vybavení,
- vymezení společných prostor, které budou společné pro všechny budoucí vlastníky, a těch, které budou společné jen pro určité budoucí vlastníky,
- stanovení spoluvlastnických podílů na společných prostorech (§ 8, odst. 2),
- vymezení pozemku, který je předmětem převodu,

- práva a závazky, které se týkají budovy, jejích společných částí, a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek,
- pravidla, která určují přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou domu, údržbami a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku.

Podle § 4, odst. 1 zákona o vlastnictví bytu muselo mít prohlášení písemnou formu. Podmínkou a povinnou součástí návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě do osobního vlastnictví bylo prohlášení vlastníka.

### **3.4 Společná ustanovení Společenství vlastníků Zd. Štěpánka 1779**

Tato kapitola se zabývá společným ustanovením, které bylo zpracováno ve stanovách a odsouhlaseno na shromáždění vlastníků.

Orgány vybraného společenství jsou:

- shromáždění,
- výbor,
- kontrolní komise.

Člen zvoleného statutárního orgánu společenství nemůže být při výkonu své funkce zastoupen, protože je to závazek osobní povahy, a tudíž i závazek k výkonu funkce.

Členové funkčního orgánu jsou voleni na dobu pěti let. Funkční období začíná dnem, kdy byl daný člen společenství do funkce zvolen. Po uplynutí funkčního období ve své funkci končí, pokud nebyl předčasně odvolán. Člen voleného funkčního orgánu může být zvolen do funkce opětovně bez jakéhokoliv omezení.

V případě, že se člen, který byl zvolen do funkčního orgánu, neosvědčí, nebo je jeho práce nedostatečná, je v pravomoci shromáždění ho odvolat.

Existuje možnost, která zvolenému členovi umožňuje odstoupit před uplynutím funkčního období. Odstoupení z funkce musí mít písemnou podobu a být odevzdáno společenství, jehož je daná osoba členem. Funkce člena statutárního orgánu končí dnem projednání odstoupení na shromáždění, nejpozději však uplynutím lhůty třiceti dnů od písemného odstoupení. Pověřený vlastník musí své písemné odstoupení ohlásit shromáždění.

Ve společenství existuje možnost, kdy shromáždění může zvolit náhradníky členů statutárních orgánů, a to nejvýše v počtu osob srovnatelných s počtem osob zvolených. Pokud někdo odstoupí ze své funkce předčasně, náhradník, který je první v pořadí, zaujímá jeho místo. Takto společenství již jednou učinilo, když zvolilo náhradníky za předsedu, místopředsedu a

člena výboru, a daný náhradník nastoupil do funkce předsedy v okamžiku, když řádně zvolený předseda odstoupil z funkce výboru společenství.

Orgány společenství musí hlasovat veřejně. Může nastat možnost, kdy shromáždění může hlasovat tajně, a to pomocí hlasovacích lístků. V takové situaci musí být předem stanoven postup hlasování. Tajné hlasování musí být odsouhlaseno nadpoloviční většinou hlasů.

Může nastat situace, kdy nedojde k volbě statutárních orgánů ve společenství. V takovéto situaci zastává jejich funkci člen společenství splňující určité podmínky, především musí mít spoluvlastnický podíl na společných prostorech domu o velikosti minimálně jedné poloviny. Pokud nikdo takový není, pak se členem stane osoba, která byla vlastníkem jednotky dnem vzniku společenství (Stanovy Společenství vlastníků Zd. Štěpánka 1779, 2002).

### **3.4.1 Specifika shromáždění**

Povinnost shromáždění je scházet se nejméně jednou ročně. Shromáždění je svoláno výborem nebo pověřeným vlastníkem. Pokud nastane situace, kdy není zvolen ani výbor, ani pověřený vlastník, pak je shromáždění svoláno tím, kdo jejich funkci zastupuje. Povinností svolávajícího je příprava podkladů pro jednání shromáždění.

Shromáždění mohou svolat i jednotliví vlastníci, podmínkovou takového svolání je nejméně jedna čtvrtina všech hlasů společenství. Shromáždění musí být uskutečněno do 30 dnů od podání žádosti.

Pro svolání shromáždění je nutná písemná pozvánka doručená každému členovi společenství a současně daná na domovní vývěsku.

Vyvěšení pozvánky musí být provedeno nejméně 15 dní před konáním shromáždění. Pozvánka musí nést určité náležitosti, a to datum, hodinu, místo konání a program jednání.

Shromáždění je usnášeníschopné pouze za přítomnosti většiny členů. Aby usnesení vzešlo v platnost, je nutno, aby pro danou věc hlasovala nadpoloviční většina přítomných členů. Tato situace se může změnit, jestliže zákon či stanovy neurčují jinak. V případě hlasování se váha jednotlivých hlasů liší, protože závisí na velikosti spoluvlastnického podílu, který se může různit. Spoluvlastníci jedné jednotky mají pouze jeden hlas.

Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:

- schválení nebo změně stanov,
- způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
- rozdělení zisku z hospodaření společenství.

Pro případnou změnu účelu užívání stavby musí souhlasit s rozhodnutím všichni členové společenství, pokud zákon či stanovy neukládají jinak. Pro případné stavební úpravy, které vyžadují modernizaci, rekonstrukci nebo opravy společných prostor, které neovlivní výši spoluvlastnického podílu, musí být výše souhlasu všech členů společenství minimálně tříčtvrtinová.

Pokud shromáždění volí členy výboru nebo pověřeného vlastníka, potřebuje k tomu nadpoloviční většinu všech členů společenství.

Ze shromáždění musí být pořízen zápis o průběhu funkce, který musí být podepsán předsedající osobou a zapisovatelem. Předseda výboru musí uschovávat zápisy ze shromáždění, včetně všech podkladů (Stanovy Společenství vlastníků Zd. Štěpánka 1779, 2002).

### **3.4.2 Specifikace výboru**

Výbor je statutárním orgánem, který je volen shromážděním vlastníků. Výbor může například rozhodovat o uzavírání smluv, které jsou věcně spojeny s předmětem činnosti společenství, nebo zajišťovat práce pro případ způsobených škod a v neposlední řadě jednat s pojišťovnami pro zajištění možného krytí ztrát. Dále odpovídá za správné vyobrazení účetnictví, sestavení účetní závěrky ke konci kalendářního roku a odevzdání daňového přiznání do stanovené lhůty.

Shromáždění odsouhlasilo, že členům výboru budou vypláceny odměny. Dle § 5/a zákona č. 48/1997 Sb., o zdravotním pojištění a § 6/13 zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů odměna výboru podléhá zálohové dani a odvodu zdravotního pojištění. V případě, že by odměna přesáhla částku 2 500 Kč, muselo by společenství odvádět také odvod sociálního pojištění na základě § 5/a odst. 18, zákona č. 187/2006 Sb., o sociálním pojištění. Výše odměny se v případě platby 15 % zálohové daně navýší o  $25 + 9 = 34$  % a u zdravotního pojištění to je 9 % za společenství a 4,5 % za jednotlivého člena orgánu (Stanovy Společenství vlastníků Zd. Štěpánka 1779, 2002).

## 4 Účetní a daňové aspekty vybraného společenství vlastníků jednotek

Tato kapitola se zabývá účetními a daňovými aspekty popisovaného společenství z praktického pohledu na jeho činnost. Rozebírá specifika správy domů třetí osobou, její funkce, zastoupení, ale hlavně činnosti, které pro společenství vykonává. A v neposlední řadě zhodnocení ekonomické situace společenství z pohledu účetní stránky ve smyslu vedení účetnictví, ale také z pohledu daňového, kdy společenství je dle zákona povinno odvádět daň v určitých případech spojených s jeho činností. Tedy zhodnocení nákladů a výnosů, které během roku společenství zaznamená, ale také význam pohledávek a závazků, které jsou u společenství častější položkou v souvislosti s odebíranými službami.

### 4.1 Cizinec neplatič

V roce 2006 nastala situace, kdy cizí státní příslušník, který vlastnil byt ve vchodě č. 13, přestal hradit platby za služby a příspěvky do fondu oprav, což vyústilo v mnohatisícový dluh, který neustále narůstal. Společenství se snažilo dlužníka kontaktovat jak telefonicky, tak na základě upomínek k zaplacení dlužné částky. Splátkový kalendář by v tomhle případě neměl smysl, protože komunikace byla nulová. Nakonec se ukázalo, že dlužník odjel zpátky na rodnou Kubu, kde česká legislativa nedosahuje. V konečném důsledku dlužník neměl dluhy jen vůči společenství, ale taky vůči zdravotní pojišťovně a společnosti poskytující úvěry. Po tom, co se byt na základě soudního rozhodnutí prodal v dražbě, nastalo insolvenční řízení, které mělo vyrovnat dané dluhy neplatiče. Bohužel se společenství standardně nachází v pořadí až za finančními institucemi, tudíž se nejprve umořily dluhy, které dlužník vytvořil na jiných místech, a potom byly na řadě pohledávky společenství. Přičemž nastal problém, kdy peníze z dražby vystačily pouze na pokrytí nesplacených pohledávek jiných společností.

Společenství nezbyvalo nic jiného, než pohledávku za dlužníkem odepsat. Vzhledem k tomu, že vchody mají rozdělené hospodaření, musel vchod č. 13 nést náklady spojené s odpisem pohledávky sám za sebe z vlastních zdrojů.

### 4.2 Správa domu

Správu v tomto domě zajišťuje externí firma. Dne 20. 11. 2012 byla odsouhlasena změna správcovské firmy na shromáždění společenství. Výpovědní lhůta vůči SBD byla šest měsíců. Změna proběhla z důvodu nespokojenosti vlastníků vůči předchozí firmě. Zájem o změnu byl zaregistrován na vícero předchozích shromážděních. SBD, které bylo tehdejší správce, si kladl podmínku rozdílné ceny 139 Kč s DPH pro vlastníky a zároveň členy družstva a dále 152 Kč s DPH pro vlastníky a zároveň nečleny družstva. Nová správcovská firma Správa

domů ABC s.r.o. ustanovila základní podmínky pro jednotnou cenu 130 Kč. Přínosem změny správcovské firmy nebyla jenom jednotná cena za služby, ale spočíval také v tom, že cena byla bez dalších poplatků, a tudíž konečná. Dále je možnost kontaktovat správce každý všední den. Komunikace s SBD mohla probíhat jen v úřední hodiny.

### **Předmět výkonu správy nemovitosti**

Předmětem výkonu pro společenství správcovskou firmou je obstarávání správy domu a výkonů práv a povinností, které se vztahují ke společným částem domu a jednotlivým jednotkám v domě.

Pod pojmem „správa“ je myšlen provoz, údržba a opravy společných částí domu, včetně obstarávání služeb, které jsou spojené s užíváním jednotek.

### **Rozsah činnosti správce**

Rozumí se jím rozsah činností, které se správce zavázal vykonávat podle oprávněných pokynů společenství a obstarávat v určitých oblastech a v určitém rozsahu.

### **Činnost provozní a správní**

Správce po souhlasu společenství zajišťuje u oprávněných firem dodávku médií a servisní činnost, která je nezbytně nutná pro bezproblémový provoz domu, jak je níže uvedeno.

Činnosti zajišťované správcem:

- dodávka tepla a teplé užitkové vody,
- dodávka studené vody,
- dodávka elektrické energie pro společné části domu,
- společná televizní anténa,
- úklidová služba,
- provoz výtahu,
- havarijní služba.

Další povinností správce je zpracovávání údajů, které přímo souvisí s bytovými vodoměry pro studenou a teplou užitkovou vodu, a to jedenkrát ročně za účelem vyhotovení ročního vyúčtování služeb za uplynulý rok.

V neposlední řadě je nutné zajišťovat revizní kontroly podle příslušných ČSN, které se týkají elektra, hromosvodů, požární ochrany, a zajistit odstranění případných závad ve stanovených termínech.

## **Oblast údržby a oprav**

V průběhu spolupráce musí správce obstarávat knihu technické dokumentace, která vede záznamy o technické situaci domu.

V případě probíhajících oprav, které jsou schváleny společenstvím, je správce oprávněn jednat ve jménu společenství s dodavateli. Na základě analýzy následně zajistit u dodavatele údržbu či opravy společných částí a zařízení domu, které jsou v souladu s pokyny a oprávněnými požadavky společenství a vyplývají z příslušných právních předpisů.

## **Oblast ekonomická a organizační**

Tato oblast se zabývá ekonomickými a organizačními aspekty, které správce musí vykonávat. Zpravidla se jedná o vedení evidence vlastníků jednotek a počtu osob bydlících v domě. V návaznosti na měsíční předpisy a kontrolu plateb, které patří do evidence prepisů plateb vlastníků. V případě změn, které se týkají jednotlivých jednotek, je správce povinen aktualizovat tyto stavy na základě hlášení vlastníků o stavu počtu osob nebo změně konkrétního vlastníka. Dále je povinen na základě určitých aspektů stanovit a předepsat položky pro měsíční úhrady, tedy předpisy plateb za služby, které se nastavují dle cenových orgánů a podle pokynů společenství.

Měsíční předpis tvoří zejména tyto položky:

- zálohy na dodávku energií a médií (teplo, teplá užitková voda, studená voda, elektrická energie apod.),
- zálohy na výdaje spojené se správou domu, vlastnictvím a užíváním bytových jednotek (opravy, správa, pojištění, provoz společenství apod.).

Pokud nastane situace, kdy vlastník jednotky za období delší než dva měsíce neuhradí daný předpis, je správce povinen upozornit dlužníka písemným upomenutím. Na jednoměsíční dluh je automaticky upozorněn prostřednictvím služby SIPO v běžném měsíci. Nulová spolupráce ze strany dlužníka může vést k vymáhání právní formou - advokátem, který byl zvolen společenstvím.

## **Oblast ročního vyúčtování**

Správce provádí roční vyúčtování služeb pro vlastníky jednotek domu a rovněž pro společenství vytváří vyúčtování nákladů uplynulého zúčtovacího období (kalendářní rok). Současně dodává účetní závěrku a výroční zprávu, a to v závislosti na dodání konečných faktur od dodavatelů. Náklady za služby, které jsou spojené s užíváním jednotek, jsou rozúčtovány mezi vlastníky jednotlivých jednotek podle platných právních předpisů.



Příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku a zálohy na úhradu plateb za služby za plnění spojená s užíváním jednotek jsou předepisovány dle pokynů společenství. Samostatné platby ale provádí společenství, které samo za sebe nakládá se svým účtem, ze kterého posílá platby.

### **Práva a povinnosti společenství v oblasti správy**

Společenství je povinno poskytovat správci veškeré dostupné podklady, pokyny a informace, které jsou potřebné k vykonávání jeho činnosti. Správce by měl společenství kdykoliv na jeho vyžádání informovat ohledně probíhajících záležitostí. Správce by měl mít od společenství zajištěný přístup do nemovitosti a dostávat veškeré informace a poklady, aby mohl plnit své povinnosti. V neposlední řadě je společenství povinno vyplácet správci sjednanou odměnu.

### **Financování správy domu**

Společenství vede jeden společný účet, kterého je jediným vlastníkem a který je založen za účelem financování nákladů spojených s chodem nemovitosti. Oprávnění nakládat s účtem mají pouze pověřené osoby, v tomto případě výbor. Platby hrazené za služby dodavatelům jsou správcem předepisované na úkor společného účtu a podepisované společenstvím. V případě sjednané spolupráce s dodavatelem o dodávce služeb se společenství zavazuje k úhradě pohledávek ze svého účtu v termínech, na kterých se dohodlo. Pokud by nastala situace, která by vedla k prodlení plateb z důvodu nedostatečných finančních prostředků, může nastat sankcionování včetně smluvních pokut na vrub společenství. Společenství se zavazuje správci předávat co nejdříve od jejich obdržení výpisy o stavu společného účtu pro správné zavádění dokladů. Spolu s výpisy o stavu účtu musí společenství předávat také další daňové doklady, jakož i další důležité podklady a listiny spojené a související se správou, provozem, údržbou a opravami domu.

### **Vymezení odpovědnosti vůči společenství**

Vymezení odpovědnosti se zabývá situací, ve které může nastat pochybení ze strany správce. V této situaci odpovídá správce za škody, které způsobí prokazatelným neplněním či vadným plněním povinností a pokynů společenství. Správce je k odpovědnosti za škody z podnikání pojištěn u České pojišťovny, a.s., a to do výše 5 000 000 Kč. Týká se to zejména neumožnění přístupu, opožděného, neúplného, vadného předávání informací, věcí či podkladů, kdy takovéto jednání ze strany společenství může způsobit nezaviněné neplnění povinností správcem a správce se tímto zproští odpovědnosti za případné způsobené škody, kdy tyto škody

vzniknou vadným plněním ze strany společenství. Pokud se jedná o škody vzniklé stářím nemovitosti a jejích součástí, nebo jejím havarijním stavem, nebo havarijním stavem součástí, zařízení či vybavení, nenese za ně správce jakoukoliv zodpovědnost. Jedná se také o škody, které jsou způsobené třetími osobami, případně škody vzniklé nedostatkem finančních prostředků společenství.

### **Rozsah oprávnění**

Rozumí se jím rozsah oprávnění, který správci umožňuje spravovat dané společenství za sjednaných podmínek. Všechny povinnosti je správce povinen uskutečňovat dle oprávněných pokynů společenství. Správce se může odchýlit od pokynů společenství jen tehdy, pokud je to v zájmu společenství. Takové odchýlení může nastat pouze za situace, pokud se jedná o ohrožení života či majetku a správce nemá možnost dosáhnout včas souhlasu. Pokud si správce není jistý ohledně obsahu pokynů společenství, může si vyžádat rozhodné stanovisko zmocněné osoby společenství. V situaci, kdy je správce zmocněn společenstvím k uzavírání smluv nebo jejich změn s třetími stranami, je povinen předem předložit návrh této smlouvy ke schválení příslušnému orgánu dle stanov společenství.

### **Odměna za výkon správy domu**

Na základě dohody mezi společenstvím a správcem je stanovena odměna za správcovskou činnost, zahrnující obstarávání správy a provozu domu, zajištění údržby a oprav nemovitostí členů společenství. Společenství se zavazuje vyplácet úplatu ve výši 130 Kč včetně DPH za každou bytovou jednotku měsíčně. Smluvenou úplatu by mělo společenství posílat na účet správce do 10. dne následujícího měsíce. Výše této úplaty může být upravována, a to z hlediska státem uznané inflace za uplynulý kalendářní rok. V případě, že by taková situace nastala, správce musí vyhotovit o inflačním navýšení úplaty písemné oznámení. Změna výše úplaty se zvyšuje počínaje následujícím měsícem po doručení oznámení.

### **Inflační doložka**

Může nastat situace, kdy změna úplaty může být změněna vždy v případě, kdy se index spotřebitelských cen zvýší o více než 5 % proti nynější hodnotě. Výše úplaty se poté změní minimálně o to procento, o které se změnil index, nedohodnou-li se strany jinak.

### **Zmocnění**

Za společenství je zmocněn jednat výbor, který je výkonným a statutárním orgánem společenství. Ze strany správy domu za společnost jedná ve všech záležitostech její jednatel.

### **4.3 Vedení účetnictví**

Účetnictví je zpracováváno externí firmou v programu SWAN, který slouží pro správu bytů a nemovitostí. Účetnictví je vedeno dle vyhlášky č. 504/2002 Sb., ze dne 6. listopadu 2002, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, pokud účtují v soustavě podvojného účetnictví ve znění vyhlášky č. 476/2003 Sb., vyhlášky č. 548/2004 Sb., vyhlášky č. 400/2005 Sb., vyhlášky č. 471/2008 Sb., vyhlášky č. 471/2013 Sb., vyhlášky č. 294/2014 Sb. a vyhlášky č. 324/2015 Sb.

### **4.4 Směrná účtová osnova**

Směrná účtová osnova je dána vyhláškou číslo 504/2002 Sb., dle které je společenství povinno vést účetnictví. Účtová osnova je členěna na účtové třídy a účtové skupiny. Účetní jednotka, která vede účetnictví v plném rozsahu, stanoví v účetním rozvrhu obsah a uspořádání syntetických účtů v závislosti účtových skupin směrné účtové osnovy. Účetní jednotka je v účtovém rozvrhu povinna vycházet z uspořádání a označení účtových skupin ze směrné účtové osnovy.

Účetní jednotky mohou v rámci syntetických účtů vytvářet také účty analytické, které slouží k přehlednějšímu členění, například pro potřeby účetní závěrky nebo podle potřeb účetní jednotky. V případě daného společenství jsou analytické účty velkým přínosem z důvodu velikosti společenství čítajícího 3 jednotlivé vchody. Takhle může být vedeno účetnictví se stejnými syntetickými účty s jiným číslem analytického účtu pro snadné rozlišení daného účetního případu.

### **4.5 Hlavní náklady a výnosy společenství**

Do hlavních nákladů, které vykazuje společenství, patří z velké části mzdové náklady a náklady s nimi spojené. Mezi mzdové náklady můžeme zařadit výplatu odměny statutárnímu orgánu. Tato odměna, která byla odsouhlasena shromážděním vlastníků, podléhá odvodu zdravotního pojištění hrazeného zaměstnancem ve výši 4,5 % z hrubé mzdy a zaměstnavatelem ve výši 9 % ze superhrubé mzdy. Dále tato odměna podléhá zdanění ve výši 15 % ze základu daně, tedy hrubé mzdy. Odvádí se zálohová daň finančnímu úřadu. Pokud by odměna přesáhla částku 2500 Kč, byl by povinný také odvod sociálního pojištění.

Dalším nákladem může být mzda pro člověka, který pro společenství odvedl určitou práci. Tato práce může být vykonána například na základě dohody o provedení práce. Z dohody o provedení práce se odvádí pouze srážková daň ve výši 15 % ze základu daně, tedy hrubé mzdy. Na základě dohody o provedení práce Společenství vlastníků Zd. Štěpánka 1779

zaměstnává uklízeckou službu, která uklízí 1x týdně společné prostory bytového domu. Člověk, který pracuje na dohodu o provedení práce, má limitní počet pracovních hodin ve výši 300 hodin. V případě překročení by musela osoba uzavřít dohodu o pracovní činnosti, která již podléhá nyní zálohové dani, jejíž výše je 15 %, ale také sociálnímu a zdravotnímu pojištění.<sup>2</sup>

Pro peněžní operace musí mít společenství bankovní účet. S tímto bankovním účtem jsou spojené náklady na základě smlouvy podepsané s bankovní společností. Nákladem tedy je poplatek za správu bankovního účtu, který se platí měsíčně vždy na jeho konci. Mezi bankovní náklady patří také například poplatek za vedení úvěru, který banka poskytla a poté ho v rámci její povinnosti spravuje. V souvislosti s úvěrem nejsou součástí nákladů jenom úroky, ale také jistina z úvěru, což musí být měsíčně spláceno a jejichž náklad tvoří nemalou položku v účetnictví.

Mezi hlavní výnosy společenství patří aktivace nákladů spojených s pracemi pro společenství, aktivace prací zajištěných společenstvím, aktivace nákladů spojených s odměnami výboru a aktivace nákladů spojených s vedením účtu a úroků.

#### 4.5.1 Zaúčtování nákladů a výnosů z pohledu základu daně

Níže v tabulkách č. 4.1 – 4.11 je zachyceno zaúčtování nákladů a výnosů za kalendářní rok 2015. Společné s výplatou dohody o provedení práce je odváděna srážková daň finančnímu úřadu. Výjimka odvodu srážkové daně nastává v případě, kdy zaměstnanec podepsal prohlášení poplatníka a může si uplatnit slevu na dani. V našem případě je to paní uklízečka, která je v důchodu. Dále zaúčtování nákladů ze závislé činnosti, u kterých dochází k platbě zdravotnímu pojištění a odvodu zálohové daně. Jeden ze statutárních orgánů je důchodce, který podepsal prohlášení poplatníka a uplatnil slevu na dani, z toho důvodu z jeho odměny není daň odváděna. Dále další zaúčtování nákladů spojených s chodem společenství (platba úroků, atd.).

**Tab. č. 4.1 Zaúčtování mzdových nákladů na dohodu o PP vůči zaměstnancům**

Případ	Částka	MD	D
Mzdové náklady na dohodu o PP			
Předpis hrubé mzdy z dohody o PP	23 020	521	331
Srážková daň	3 450	331	342
Vyplacení čisté mzdy z dohody o PP	19 570	331	221

Zdroj: Hlavní kniha Společenství vlastníků Zd. Štěpánka 1779 – Vlastní zpracování

**Tab. č. 4.2 Zaúčtování mzdových nákladů na dohodu o PP vůči úklidové službě**

Případ	Částka	MD	D
Mzdové náklady - úklid vchod 13			
Předpis hrubé mzdy z dohody o PP	20 533	521.113	331

<sup>2</sup> PRÁVNÍ RADY: *Překročení rozsahu dohody o provedení práce* [online]. PRÁVNÍ RADY [23. 4. 2016]. Dostupné z: <http://www.pravni-rady.eu/clanky/590-prekroceni-rozsahu-dohody-o-provedeni-prace>

Srážková daň	3 075	331	342
Srážková daň - sleva na poplatníka	3 075	342	331
Vyplacení čisté mzdy z dohody o PP	20 533	331	221

Zdroj: Hlavní kniha Společenství vlastníků Zd. Štěpánka 1779 – Vlastní zpracování

**Tab. č. 4.3 Zaúčtování mzdových nákladů na dohodu o PP vůči úklidové službě**

Případ	Částka	MD	D
Mzdové náklady - úklid vchod 15			
Předpis hrubé mzdy z dohody o PP	20 713	521.115	331
Srážková daň	3 105	331	342
Srážková daň - sleva na poplatníka	3 105	342	331
Vyplacení čisté mzdy z dohody o PP	20 713	331	221

Zdroj: Hlavní kniha Společenství vlastníků Zd. Štěpánka 1779 – Vlastní zpracování

**Tab. č. 4.4 Zaúčtování mzdových nákladů na dohodu o PP vůči úklidové službě**

Případ	Částka	MD	D
Mzdové náklady - úklid vchod 17			
Předpis hrubé mzdy z dohody o PP	20 527	521.117	331
Srážková daň	3 075	331	342
Srážková daň - sleva na poplatníka	3 075	342	331
Vyplacení čisté mzdy z dohody o PP	20 527	342	331

Zdroj: Hlavní kniha Společenství vlastníků Zd. Štěpánka 1779 – Vlastní zpracování

**Tab. č. 4.5 Zaúčtování mzdových nákladů ze záv. činnosti statutárním orgánům**

Případ	Částka	MD	D
Příjmy společníků a členů družstva ze záv. činnosti			
Předpis hrubé mzdy ze záv. činnosti	31 200	522	366
Zdravotní pojištění placené zaměstnancem 4,5 %	1 404	366	336
Zdravotní pojištění placené zaměstnavatelem 9,5 %	2 808	524	336
Zálohová daň	5 115	366	342
Výplata čisté mzdy ze záv. činnosti	24 681	366	221

Zdroj: Hlavní kniha Společenství vlastníků Zd. Štěpánka 1779 – Vlastní zpracování

**Tab. č. 4.6 Zaúčtování mzdových nákladů ze záv. činnosti statutárním orgánům**

Případ	Částka	MD	D
Příjmy společníků a členů družstva ze záv. činnosti			
Předpis hrubé mzdy ze záv. činnosti	12 000	522	366
Zdravotní pojištění placené zaměstnancem 4,5 %	540	366	336
Zdravotní pojištění placené zaměstnavatelem 9,5 %	1 080	524	336
Zálohová daň	1 965	366	342
Zálohová daň - sleva na poplatníka	1 965	342	366
Výplata čisté mzdy ze záv. činnosti	11 460	366	221

Zdroj: Hlavní kniha Společenství vlastníků Zd. Štěpánka 1779 – Vlastní zpracování

**Tab. č. 4.7 Náklady jednotlivých vchodů spojené se správou úvěru.**

Případ	Částka	MD	D
Úroky z úvěru - vchod 13			
Úrok z úvěru	36 583	544.013	951.013
Úroky z úvěru - vchod 15			
Úrok z úvěru	5 693	544.015	951.015
Úroky z úvěru - vchod 17			
Úrok z úvěru	5 693	544.017	951.017

Zdroj: Hlavní kniha Společenství vlastníků Zd. Štěpánka 1779 – Vlastní zpracování

**Tab. č. 4.8 Jiné ostatní náklady jednotlivých vchodů**

Případ	Částka	MD	D
Jiné ostatní náklady - společné			
Poplatek za vedení účtu	3 654	549	221
Poplatek z úvěru	1 500	549	951
Jiné ostatní náklady - vchod 13			
Poplatek za správu úvěru	3 000	549.013	951.013
Jiné ostatní náklady - vchod 15			
Poplatek za správu úvěru	375	549.015	951.015
Jiné ostatní náklady - vchod 17			
Poplatek za správu úvěru	375	549.017	951.017

Zdroj: Hlavní kniha Společenství vlastníků Zd. Štěpánka 1779 – Vlastní zpracování

Zaúčtování hlavních výnosů společenství, mezi které patří aktivace, která slouží ke krytí vynaložených nákladů, a také úroky z běžného bankovního účtu, které jsou zdaňovány bankou.

**Tab. č. 4.9 Výnosy spojené s vnitropodnikovou aktivací služeb.**

Případ	Částka	MD	D
Vnitropodniková aktivace			
úklid zajišť. SV - aktivace 13	20533	315.171	622
úklid zajišť. SV - aktivace 15	20713	315.172	622
úklid zajišť. SV - aktivace 17	20527	315.173	622
úklid zajišť. SV - vícenkl.	889	315.310	622
úklid zajišť. SV - vícenkl.	1000	315.312	622
úklid zajišť. SV - vícenkl.	1000	315.313	622
úklid zajišť. SV - úklid sněhu	740	315.311	622
úklid zajišť. SV - rozpočet	1176	315.312	622
úklid zajišť. SV - rozpočet	1176	315.313	622
úklid zajišť. SV - Pan xx	1176	315.313	622
úklid zajišť. SV - Pan xy	1176	315.311	622
úklid zajišť. SV - Paní xx	1176	315.311	622
práce zajišť. SV - dohoda předseda	5600	315.310	622
práce zajišť. SV - dohoda místopředseda	4000	315.310	622
práce zajišť. SV - dohoda člen	4800	315.310	622
práce zajišť. SV - odměny	43200	315.240	622

práce zajišť. SV - zdrav. poj.	3888	315.310	622
--------------------------------	------	---------	-----

Zdroj: Hlavní kniha Společenství vlastníků Zd. Štěpánka 1779 – Vlastní zpracování

#### Tab. č. 4.10 Výnosy z úroku z bankovního účtu.

Případ	Částka	MD	D
Úroky z běžného účtu			
Úrok BÚ	610	221	644

Zdroj: Hlavní kniha Společenství vlastníků Zd. Štěpánka 1779 – Vlastní zpracování

#### Tab. č. 4.11 Jiné ostatní výnosy, které přímo souvisí s hospodařením společenství.

Případ	Částka	MD	D
Jiné ostatní výnosy			
Úroky z úvěru - vchod č. 13	37948	315.311	649
Úroky z úvěru - vchod č. 15	7058	315.312	649
Úroky z úvěru - vchod č. 17	7058	315.313	649
Jiné ostatní výnosy - vchod č. 13	3000	315.311	649
Jiné ostatní výnosy - vchod č. 15	375	315.312	649
Jiné ostatní výnosy - vchod č. 17	375	315.313	649

Zdroj: Hlavní kniha Společenství vlastníků Zd. Štěpánka 1779 – Vlastní zpracování

### 4.6 Pohledávky a závazky spojené s odebráním služeb

Základním parametrem pro obyvatelný byt je dodávka služeb, zajištěná společenstvím od jednotlivých dodavatelů, kteří službu poskytují. Mezi hlavní dodávané služby patří vodné, stočné, teplá voda, elektrická energie, plyn, média, práce na nemovitosti, opravy, servis výtahu, havarijní služba atd. Úhrada těchto služeb probíhá ve většině případů měsíčně. Úhrada je spojená s odběrem služby za kalendářní měsíc se splatností 14 dnů od vystavení faktury. Daná společnost tedy vystavuje fakturu vůči společenství, čímž vzniká závazek za dodavatelem. Jelikož tyto služby nejsou nákladem společenství, ale nákladem jednotlivého vlastníka, vzniká společenství pohledávka za jednotlivými vlastníky z důvodu úhrady vystavené faktury za služby. Přestože vlastník bytu je měsíčně povinen platit úhrady spojené s vlastnictvím a užíváním bytu, které se skládají z fondu oprav a záloh na odebírané služby, probíhá vyúčtování zaplacených záloh jednou ročně v rámci vyúčtování služeb za uplynulý kalendářní rok.

#### 4.6.1 Dodavatelé služeb

Společenství má pro jednotlivé služby nasmlouvané různé dodavatele. Tyto firmy dodávají společenství služby, které vlastníci využívají. Odběr klasických služeb (voda, teplo a plyn) podléhá snížené dani z přidané hodnoty, a to ve výši 15 %. Pro ostatní služby jako elektrická energie, opravy, havarijní služba nebo servis výtahu je výše daně z přidané hodnoty standardně 21 %.

#### **4.6.1.1 Dodavatel tepla a teplé vody - Veolia a.s.**

Shromáždění vlastníků vzalo na vědomí společnost Veolia a.s. pro dodávku služeb zahrnujících teplo a teplou vodu. Dříve byla dodavatelem těchto služeb Dalkia a.s., ale roku 2014 proběhla akvizice společností Veolia a.s. a společnosti byly spojeny pod jednotným názvem. Společnost Veolia vyúčtovává služby Společenství vlastníků Zd. Štěpánka 1779 jednou měsíčně, a to vždy na začátku nadcházejícího měsíce. Faktura obsahuje vyúčtování skutečných nákladů na teplo, které je měřeno patním měřidlem. Vyúčtování teplé vody je specifické, protože teplo je vyúčtováno podle skutečné potřeby, což u teplé vody udělat nelze. Skutečný odběr odběratelů se nedá změřit z důvodu neustálé cirkulace vody, a proto se teplá voda vyúčtovává formou záloh. Fakturovaná část je rozdělena podle podlahové plochy dle spotřeby patního měřidla ve výměníku v dodávací stanici, která je rozpočítává dle podlahových ploch odběratelů odebírajících teplou vodu z tohoto patního měřidla. Daň z přidané hodnoty pro tuto službu je 15 %. Vzhledem k tomu, že společenství čítá tři jednotlivé vchody, je částka rozpočítána pro každý vchod zvlášť.

Veolia a.s. předepisuje zálohy na služby, které by měly pokrýt měsíční náklady spojené s odběrem služby. Tyto zálohy jsou rozpočítány na základě předchozích měsíců, popřípadě roků, pokud se jedná o zálohy předepisované pro zimní měsíce. Tyto předepsané zálohy se ke konci kalendářního měsíce zúčtují a na základě reálné spotřeby se udělá vyúčtování, které se projeví na vydané faktuře pro společenství.

Společenství vlastníků Zd. Štěpánka 1779 má určitou specifikaci, která není běžná u všech nemovitostí, které odebírají služby. Zvláštnost spočívá v předávací stanici, která dodává společenství teplou vodu. Rozdíl je v tom, že měsíční vyúčtování služeb se rozpočítává na základě metrů čtverečních. Ke konci roku se porovná vyúčtování, které bylo vyčísleno podle metrů krychlových k aktuální spotřebě, která byla stanovena dle odběru kubíků z vodoměrů v bytech vlastníků. Na základně konečného vyúčtování, které probíhá na začátku nového kalendářního roku, společnost vystaví buď dobropis, nebo pohledávku za společenstvím.

#### **Účtování záloh**

Dům ve vlastnictví jednotlivých majitelů bytů má společnou dodávku tepla. Jednotliví vlastníci nemají sami za sebe smlouvu s dodavatelem, v tomto případě je zastupuje společenství, které následně vybírá od vlastníků zálohy ke krytí dodávky tepla. Po skončení účetního období se provede vyúčtování mezi celkovou pohledávkou za dodané teplo a skutečně spotřebovaným teplem.

Účtování probíhá z pohledu vlastníka domu na konkrétním případu. První tabulka ukazuje účtování vůči dodavateli tepla. Druhá tabulka představuje účtování záloh od nájemců.



Třetí tabulka představuje zúčtování pohledávky za dodané teplo a závazku ze zaplacených záloh ke konci účetního období. Výše protopeného tepla byla stanovena příkladově na milion korun. Výše záloh placených dodavateli dosahuje 90 % z předpokládané spotřeby na kalendářní měsíc. Na každý měsíc je vypsána rozdílná záloha z důvodu změny stavu počasí. Nájemci bytu platí měsíčně stejnou zálohu ve výši 100 000 Kč.

**Tab. č. 4.12 Placení a vyúčtování záloh na základě faktury od dodavatele**

Měsíc	Případ	Částka	MD	D
Leden	Zaplacená záloha	171 000	314	221
	Přijatá faktura	190 000	315	321
	Vyúčtování záloh	171 000	321	314
	Doplatek faktury	19 000	321	221
Únor	Zaplacená záloha	144 000	314	221
	Přijatá faktura	160 000	315	321
	Vyúčtování záloh	144 000	321	314
	Doplatek faktury	16 000	321	221
Březen	Zaplacená záloha	126 000	314	221
	Přijatá faktura	140 000	315	321
	Vyúčtování záloh	126 000	321	314
	Doplatek faktury	14 000	321	221
Duben	Zaplacená záloha	81 000	314	221
	Přijatá faktura	90 000	315	321
	Vyúčtování záloh	81 000	321	314
	Doplatek faktury	9 000	321	221
Květen	Zaplacená záloha	18 000	314	221
	Přijatá faktura	20 000	315	321
	Vyúčtování záloh	18 000	321	314
	Doplatek faktury	2 000	321	221
Červen	Zaplacená záloha	0	314	221
	Přijatá faktura	0	315	321
	Vyúčtování záloh	0	321	314
	Doplatek faktury	0	321	221
Červenec	Zaplacená záloha	0	314	221
	Přijatá faktura	0	315	321
	Vyúčtování záloh	0	321	314
	Doplatek faktury	0	321	221
Srpen	Zaplacená záloha	0	314	221
	Přijatá faktura	0	315	321
	Vyúčtování záloh	0	321	314

	Doplatek faktury	0	321	221
Září	Zaplacená záloha	9 000	314	221
	Přijatá faktura	10 000	315	321
	Vyúčtování záloh	9 000	321	314
	Doplatek faktury	1 000	321	221
Říjen	Zaplacená záloha	72 000	314	221
	Přijatá faktura	80 000	315	321
	Vyúčtování záloh	72 000	321	314
	Doplatek faktury	8 000	321	221
Listopad	Zaplacená záloha	126 000	314	221
	Přijatá faktura	140 000	315	321
	Vyúčtování záloh	126 000	321	314
	Doplatek faktury	14 000	321	221
Prosinec	Zaplacená záloha	153 000	314	221
	Přijatá faktura	170 000	315	321
	Vyúčtování záloh	153 000	321	314
	Doplatek faktury	17 000	321	221
Dluh dodavateli = 0 Kč				
Pohledávka za teplo = 1 000 000 Kč				

Zdroj – Vlastní zpracování

**Tab. č. 4.13 Účtování placených záloh od nájemců**

Měsíc	Případ	Částka	MD	D
Leden	Předpis zálohy	100 000	311	324
	Úhrada předpisu	100 000	221	311
Únor	Předpis zálohy	100 000	311	324
	Úhrada předpisu	100 000	221	311
Březen	Předpis zálohy	100 000	311	324
	Úhrada předpisu	100 000	221	311
Duben	Předpis zálohy	100 000	311	324
	Úhrada předpisu	100 000	221	311
Květen	Předpis zálohy	100 000	311	324
	Úhrada předpisu	100 000	221	311
Červen	Předpis zálohy	100 000	311	324
	Úhrada předpisu	100 000	221	311
Červenec	Předpis zálohy	100 000	311	324
	Úhrada předpisu	100 000	221	311
Září	Předpis zálohy	100 000	311	324
	Úhrada předpisu	100 000	221	311
Říjen	Předpis zálohy	100 000	311	324
	Úhrada předpisu	100 000	221	311

Listopad	Předpis zálohy	100 000	311	324
	Úhrada předpisu	100 000	221	311
Prosinec	Předpis zálohy	100 000	311	324
	Úhrada předpisu	100 000	221	311
Pohledávka za vlastníky = 0 Kč				
Zaplacené zálohy = 1 200 000 Kč				

Zdroj – Vlastní zpracování

**Tab. č. 4.14 Vyúčtování ke konci účetního období**

Případ	Částka	MD	D
Zúčtování pohledávky vůči závazku (pohledávky za dodané teplo a závazek ze zaplacených záloh	1 000 000	324	315
Vyplacený přeplatek záloh	200 000	324	221

Zdroj – Vlastní zpracování

#### 4.6.1.2 Dodavatel vody - Ostravské vodárny a kanalizace a.s.

Dodávku vody zajišťují pro společenství Ostravské vodárny a kanalizace a.s. Faktury za poskytnuté služby nejsou pravidelné jako u vyúčtování tepla, ale voda je vyúčtovávána pouze dvakrát ročně. Vyúčtování probíhá v lednu, kdy proběhne kontrolní odpočet z vodoměrů. Výše úhrady za službu se odvíjí od počtu čerpaných metru krychlových vody. Daň z přidané hodnoty pro tuto službu je 15 %.

Úhrada této služby je dvoupoložková. Skládá se z vodného a stočného, kdy vodné je cena za pitnou vodu a její dodání ke koncovému spotřebiteli a stočné je položka, která zahrnuje odvádění a čištění vody.

Jak na teplo, tak i na vodu, kterou společenství odebírá, se vybírají měsíční zálohy, které jsou vyčíslovány na základě zkušeností ohledně spotřeby vody v minulých měsících. Tyto zálohy se poté, ke konci roku, odečtou od skutečné spotřeby odebraných metrů krychlových a vystaví se buď dobropis, nebo faktura vůči společenství. Cena za metr krychlový činí 74,65 Kč za vodné a stočné.

#### 4.6.1.3 Dodavatel elektrické energie - ČEZ a.s.

Elektrickou energii pro společenství dodává společnost ČEZ a.s. Rozdíl mezi dodávkou energie a dodávkou vody či tepla je ten, že elektrická energie se dodává pouze pro společné prostory domu v rámci vyúčtování společenství. Z toho vyplývá, že elektrickou energii, kterou člověk spotřebuje pro svou vlastní potřebu, musí platit zvlášť mimo placené úhrady spojené s vlastnictvím a užíváním bytu. Proto má každý vlastník bytu uzavřenou svou vlastní smlouvu o dodání elektrické energie. S tímto faktem se můžeme setkat také u dodávky plynu.

Jako u většiny služeb, také u odběru elektrické energie je po spotřebiteli požadována platba měsíčních záloh. Tyto zálohy jsou také vyměřovány na základě předchozích spotřeb. Vyúčtování odběru elektrické energie probíhá vždy začátkem prosince daného roku.

#### **4.6.1.4 Ostatní minoritní služby odebírané společenstvím**

Další služby, které odebírání společenství, představuje pravidelný servis výtahu nebo havarijní služba. Servis výtahu je služba, která se platí měsíčně a zajišťuje bezpečnost přepravovacího zařízení, jehož využívají obyvatelé domu denně. Havarijní služba, která zajišťuje pohotovost v případě, stane-li se nějaká nehoda (prasklé potrubí atd.), se platí jednou ročně. Tyto služby jsou fakturovány nehledě na skutečnost, zdali se nějaká závada objeví, nebo nikoliv.

### **4.7 Plátcí či neplátcí**

V hrubém výčtu všech možných daní není společenství povinno odvádět daně ze všech. Můžeme se bavit o dani z přidané hodnoty, dani z příjmů, zálohové dani, srážkové dani, dani z nabytí nemovitosti, daně z nemovitosti nebo spotřební daně.

Prohlášení poplatníka daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti a z funkčních požitků je formulář, který může podepsat formulář, který mu zajistí slevu na poplatníka, kterou si může odečíst od daně vypočtené z hrubé mzdy za vykonanou práci. Slevu mohou uplatnit studenti a starobní důchodci. (§ 38k, zákon o DZP)

#### **4.7.1 Odvod DPH**

Společenství vlastníků Zd. Štěpánka 1779 není plátcem daně z přidané hodnoty, vzhledem k tomu, že nesplňuje podmínky s ní spojené. Společenství nevykazuje hospodářskou činnost a nemá příjmy, které by byly předmětem daně, jakožto nevýdělečná organizace. Z toho vyplývá, že nesplňuje ani jednu podmínku, aby se stalo plátcem daně (například roční obrat 1 milionu Kč). Mohla by nastat situace, kdy by společenství spravovalo krom svých jednotek také jednotky cizí, z čehož by mu plynul peněžní příjem z hospodářské činnosti, který by podléhal dani z přidané hodnoty v případě, že by překročila zákonem stanovený obrat v následujících 12 měsících jdoucích po sobě. Tato skutečnost ale odpadá, protože Společenství vlastníků Zd. Štěpánka 1779 je spravováno třetí osobou. Společenství by se mohlo stát dobrovolným plátcem daně, což by v konečném důsledku nemělo smysl, protože by si nemohlo uplatnit žádné plnění.

#### **4.7.2 Odvod DZP**

Dané společenství je plátcem daně z příjmů, protože určité příjmy jsou předmětem daně a nejsou od ní osvobozeny. Dříve podléhal příjem úroku z bankovního účtu dani z příjmů, ale nyní tomu tak není, protože jsou příjmy zdaněny u zdroje bankou. Poplatky z prodlení, které

společenství vypsalo v případě nějaké opožděné platby vlastníka, jsou výnosy, které podléhají zdanění.

Výsledek hospodaření za kalendářní rok 2015 byl nulový, tudíž žádná povinnost pro odvod DZP nevznikla.

#### **4.7.3 Odvod zálohové daně**

Společenství je plátcem zálohové daně, která věcně souvisí s odvodem části mzdy vyplacené statutárnímu orgánu. Pokud by byl u společenství zaměstnán někdo na dohodu o provedení činnosti, musela by se z této dohody také odvádět zálohová daň. Výše zálohové daně je 15 %. Zálohová daň se odvádí z výše superhrubé mzdy. V případě odvodu pouze zdravotního pojištění se vypočítá jako „hrubá mzda\*1,09“, kde 0,9 je výše pojištění placené zaměstnavatelem.

Roční úhrn základu daně pro odvod zálohové daně je 47 100 Kč. Protože jedním ze tří členů výboru je starobní důchodce a má podepsané prohlášení poplatníka, uplatní každý měsíc slevu na poplatníka ve výši 2070 Kč. Hodnota jeho hrubé mzdy je 1 000 Kč, hodnota super hrubé mzdy je 1090 Kč. Základ daně je 1100 Kč, z čehož 15 % zálohová daň čítá 165 Kč, po odečtení slevy na poplatníka je nulová.

Zbylí dva členové statutárního orgánu mají dohromady roční hrubou mzdu 31 200 Kč. Roční superhrubá mzda je 34 008 Kč. Základ daně pro výpočet zálohové daně je 34 100 Kč. Hodnota konečné daně za kalendářní rok je 5 115 Kč. Viz. vyúčtování daně z příjmů ze závislé činnosti v příloze č. 2 této bakalářské práce.

Věcný nesoulad v daňovém priznání vytváří platba, která byla placena trvalým příkazem, kdy vznikl přeplatek finančnímu úřadu ve výši 450 Kč.

#### **4.7.4 Odvod srážkové daně**

Odvod srážkové daně závisí na okolnostech, zda pro společenství pracuje osoba na dohodu o provedení práce. V našem případě tomu tak je, tudíž je společenství povinné odvádět srážkovou daň finančnímu úřadu ve výši 15 %.

Základ daně pro srážkovou daň činila 84 440 Kč. Daň ve výši 15 % ze základu daně vyšla 12 666 Kč. Finančnímu úřadu bylo odvedeno pouze 3 411 Kč, protože paní uklízečka, která dostává největší část z mezd, je starobní důchodce a má podepsané prohlášení poplatníka, z čehož vyplývá, že má měsíčně nárok na slevu na poplatníka, která činí 2070 Kč. Ze mzdové tabulky vyplývá, že úhrn jejího příjmu za kalendářní rok 2015 byl 61 773, což dělá 5 148 Kč měsíčně. Základ daně by byl tedy 5 200 Kč, z čehož by vyšla daná 15% srážková daň 780 Kč.

Po uplatnění slevy na poplatníka, která se provede výpočtem „výsledná daň – sleva na poplatníka“, zjistíme, že daňová povinnost je nulová.

Zbývají zaměstnanci, kteří dostali vyplaceno na dohodách o PP 22 740 Kč, museli odvést daň 15 % ve výši 3 411 Kč. Viz vyúčtování daně vybírané srážkou podle zvláštní sazby daně z příjmů fyzických osob v příloze č. 3 této bakalářské práce.

Věcný nesoulad v daňovém přiznání vytváří platba, která byla placena trvalým příkazem, čímž došlo ke vzniku přeplatku finančnímu úřadu ve výši 425 Kč.

#### **4.7.5 Odvod spotřební daně**

Pokud se jedná o spotřební daně, tak společenství tyto daně nehradí, protože nevyvíjí, a ani nemůže vyvíjet činnost, která by byla se spotřebními daněmi spojena, protože společenství není založeno za účelem podnikatelské činnosti. Hypoteticky by společenství mohlo platit daň z nemovitých věcí, a to za předpokladu, že by nabylo nemovitost pro svoji činnost, tedy v případě velkého společenství, které by nabylo nemovitost za účelem správy. Za této situace by nastala povinnost daň z nemovitých věcí odvádět. Tato možnost u správy třetí osobou odpadá.

#### **4.7.6 Odvod daně z nemovitých věcí a daně z nabytí nemovitých věcí**

Pokud se budeme bavit o dani z nabytí nemovitých věcí nebo dani z nemovitých věcí, můžeme říci, že společenství plátcem těchto daní není. Důvod je jednoduchý. Společenství není vlastníkem daného bytového domu. Pouze má na starost nemovitost spravovat. Proto povinnost odvádět tyto daně mají vlastníci sami za sebe.

#### **4.8 Výsledek hospodaření**

Výsledek hospodaření vyplývá z rozdílu nákladů a výnosů.

Mezi náklady, které společenství vynaložilo za kalendářní rok 2015, jsou: 521 – mzdové náklady spojené s dohodou o PP, 522 – mzdové náklady za odměny, 524 – zákonné zdravotní pojištění, 544 – úroky z úvěrů, 549 – jiné ostatní náklady. Celkové náklady společenství byly 189 257 Kč.

Mezi výnosy, kterých společenství za kalendářní rok 2015 dosáhlo, patří: 622 – vnitropodniková aktivace, 644 – úroky z BÚ, 649 – jiné ostatní výnosy. Celkové výnosy společenství byly 189 257 Kč.

Výsledek hospodaření za kalendářní rok 2015 je 0. Základ daně pro daň příjmů je nulový, z čehož vyplývá, že nedochází k odvodu daně. Viz výkaz zisku a ztrát a daňové přiznání za kalendářní rok 2015 v příloze č. 4 této bakalářské práce.

Příjem z úroků nevytváří žádný daňový základ, protože příjmy jsou zdaněny u zdroje a sráží je banka.

#### **4.9 Vyúčtování služeb**

Smluvní podmínky stanovené mezi společenstvím a správcovskou firmou ohledně vyúčtování služeb za daný kalendářní rok říkají, že vyúčtování služeb bude provedeno v souladu s pravidly pro stanovení zálohových plateb a vyúčtování zálohových plateb se zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy plnění do čtyř měsíců od ukončení kalendářního roku. Zúčtování je splatné do devadesáti dnů po jeho oznámení příjemci, nestanoví-li právní předpis jinou lhůtu.

Případné námitky (reklamacе) vůči danému vyúčtování služeb může příjemce předložit nejpozději do 30 dnů od doručení vyúčtování. Teprve po reklamačním období je možné začít vyplácet přeplatky z vyúčtování, tj. nejdříve 1. června. Na vyřízení reklamacе má poskytovatel služeb stanoveno 30 dní, z čehož vyplývá, že podané reklamacе mohou zpozdít vydání přeplatku až o 30 dní.

##### **4.9.1 Vyúčtování tepla**

Od listopadu roku 2014 vzešla v platnost novela zákona č. 318/2012, která říká, že radiátory v bytovém domě musí být opatřeny tepelným indikátorem, který registruje dodávku tepla konečnému uživateli v rozsahu, který byl stanovený prováděcím platným předpisem. Instalace těchto zařízení je povinná, takže konečný spotřebitel byl povinný k instalaci těchto indikátorů, jejich údržbě a případné kontrole.

Myšlenka těchto indikátorů je jednoduchá. Jde o snahu snížit množství protopeného tepla, a tudíž výdaje s ním spojené. V poslední době jde lidem hlavně o to, aby ušetřili co nejvíce na službách a zbylo jim co nejvíce peněz na požitky. Tyto indikátory jsou skvělým nástrojem pro kontrolu protopeného tepla. Po ročním fungování se ukázalo, že výdaje za teplo klesly o několik procent. Nefunguje to ale tak, že by obyvatel bytové jednotky vypnul veškeré topení a v konečném důsledku nic neprotopil. Na základě indikátoru se účtuje pouze 50 % celkové protopené částky, zbytek se vyúčtovává podle podlahové plochy, která čítá plochu všech bytových jednotek. Z čehož vyplývá, že v případě celoročně vypnutých radiátorů konečný spotřebitel stejně zaplatí i za teplo, které ve skutečnosti neprotopil. Proto se nevyplatí mít vypnuté radiátory.

#### **4.10 Výroční zpráva**

Výroční zpráva dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, který říká, že výroční zprávu musí mít ty účetní jednotky, u kterých to stanovuje právní předpis a dále velké účetní jednotky,

kteří nepatří do určených subjektů veřejného zájmu, střední účetní jednotky a malé jednotky, které jsou akciovými společnostmi nebo svěřeneckými fondy podle NOZ a k rozvahovému dni účetního období nebo dnům předcházejícím překročily jednu z daných podmínek, které jsou: výše aktiv, která překračuje hodnotu 40 000 000 Kč, výše celkového ročního obrátu po zdanění ve výši 80 000 000 Kč nebo průměrný počet zaměstnanců, který dosahuje padesáti osob. Dokument, který podává informace o vývoji společnosti za kalendářní rok. Prostřednictvím výroční zprávy jsou vlastníci informováni o finanční situaci společnosti a výsledkem hospodaření. Nehodnotí se v ní jen to, co se za daný rok provedlo, ale i to čeho se chce docílit v nadcházejícím roce. Zhodnocení budoucnosti vývoje dané společnosti.

Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví neukládá povinnost společenství vypracovávat výroční zprávu, protože nesplňují podmínky stanovené § 20. Výroční zpráva je Na druhou stranu výroční zpráva společenství vlastníků Zd. Štěpánka 1779 nemá přímo podobu dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ale přesto je pro ně zpracovávána. Je koncipovaná na část povinnou a nepovinnou. Povinná část v sobě zahrnuje to, co požaduje zákon o účetnictví (účetní závěrka), plus podrobnou specifikaci fondu oprav, tak aby si každý člen dokázal udělat představu o tom, kolik peněz společenství má, a jednoduchým způsobem si dokázal spočítat, co si společenství může v nejbližší době dovolit zrealizovat.

#### **4.10.1 Forma výroční zprávy**

Výroční zpráva je sestavována nad rámec povinnosti stanovené v § 21 zákona o účetnictví a je zaměřena zejména na ekonomické informace související s činností společenství.

Dle § 9, odst. 3, písm. a) zákona o účetnictví společenství nemají povinnost mít účetní závěrku ověřenou auditorem a mohou vést účetnictví ve zjednodušeném rozsahu a rovněž závěrku sestavují dle § 13a ve zjednodušeném rozsahu.

Dle § 18 zákona o účetnictví účetní závěrku tvoří rozvaha, výkaz zisku a ztrát a příloha.

Dle § 21a, odstavce 4 zákona o účetnictví účetní jednotky, které se zapisují do obchodního rejstříku, zveřejňují účetní závěrku jejich uložení do sbírky listin obchodního rejstříku.

Rozvaha a výsledovka jsou vedeny ve zjednodušeném rozsahu.

Hospodaření společenství je v podstatě jednoduché, co se týká náplně jednotlivých položek. Dá se rozdělit na tři skupiny:

a) Výdaje (náklady vlastníků spojené s užíváním bytu) - jedná se zejména o dodávky služeb, např. TUV, UT, SV, elektřiny společných prostor apod. U těchto položek společenství tyto služby jen zajišťuje a nejedná se o jeho náklad. Dochází jen k přerozdělení těchto dodávek na jednotlivé vlastníky. Vlastník tedy platí předepsanou platbu společenství a



to ji následně (v řadě případů i dříve, než platbu od vlastníka vybere) zasílá dodavateli. V rámci ročního vyúčtování služeb společenství vyúčtuje část připadající na jednotlivé vlastníky a provede se vzájemné finanční vypořádání. Má-li vlastník přeplatek, společenství mu jej vyplatí, má-li nedoplatek, uhradí tento nedoplatek společenství.

Z výše uvedeného textu rovněž vyplývá, že s těmito prostředky společenství nemůže nijak hospodařit a nedají se ani krátkodobě použít k jinému účelu.

b) Výdaje (náklady vlastníků spojené s provozem a správou domu) - jedná se zejména o položky jako pojištění a správa domu. U těchto položek je situace obdobná jako v předchozím případě, neboť jejich výše se velmi blíží skutečné potřebě a jen drobné rozdíly jsou dorovnány v rámci ročního vyúčtování.

Z výše uvedeného textu také rovněž vyplývá, že s těmito prostředky společenství nemůže nijak hospodařit a nedají se ani krátkodobě použít k jinému účelu

c) Výdaje (náklady vlastníků spojené s opravami a modernizací domu) - jedná se o prakticky jediný zdroj, který slouží ke krytí výdajů na opravy a modernizaci domu a jehož výše je důležitá pro plánování výdajů s opravami a modernizacemi spojených.

Z výše uvedeného textu vyplývá, že s těmito prostředky společenství hospodaří, a je nutné mít co nejlepší přehled jak o okamžitém stavu, tak o předpokládaném stavu na další období.

## 5 Závěr

Cílem této bakalářské práce na téma právní, účetní a daňové aspekty společenství vlastníků jednotek bylo objasnit právní stránku společenství vlastníků jednotek, jeho založení a vznik, předmět činnosti, jeho statutární orgány a jeho zánik. Dále účetní stránku, která rozebírala společenství jako účetní jednotku, předmět jeho činnosti nebo účetní předpisy, kterými se musí řídit, ale také popis toho, jak společenství musí účtovat a v jakém rozsahu vést účetnictví. Po úvodu následovala druhá kapitola, ve které byly uvedeny účetní aspekty společenství vlastníků jednotek a dále vymezení daňového zatížení z pohledu daně z příjmů fyzické osoby, daně z příjmů právnické osoby, DPH nebo také daně ze závislé činnosti. V konečné části druhé kapitoly proběhlo vymezení zatížení z určitých druhů daní, jako je například daň z příjmů, daň z přidané hodnoty nebo také sociální a zdravotní pojištění, které patří do odvodů z vyplácených mezd spolu daněmi. Další kapitola byla věnována charakteristice daného společenství z pohledu vzniku a jeho transformace z bytového družstva na společenství vlastníků jednotek. Poslední kapitola pojednávala o účetních a daňových aspektech daného společenství vlastníků jednotek a objasňovala z praktického hlediska funkci společenství, jeho náklady, výnosy, výsledek hospodaření a výroční zprávu.

Společenství vlastníků jednotek je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastníky jednotek. Společenství může vzniknout v případě, pokud je nemovitostí dům se dvěma obytnými jednotkami. Právní předpisy společenství vlastníků jednotek upravuje zákon 89/2012 Sb., dle nového občanského zákoníku.

Vlastnický podíl ve společenství vlastníků jednotek závisí na podlahové ploše vlastněné jednotky. Jeden vlastník může vlastnit více jednotek, a tím může jeho hlasovací právo být větší než vlastníka, který vlastní jednotku pouze jednu. Statutárním orgánem společenství vlastníků jednotek je shromáždění, kterému zasedají jednotliví vlastníci.

V první části bylo popsáno společenství vlastníků jednotek z teoretické stránky, kdy byla vymezena jeho právní forma, jak vzniká, zaniká, jaké jsou jeho statutární orgány, povinnosti vůči vlastníkům. Dále byly zpracovány účetní aspekty, které měly nastítnit vedení účetnictví a jeho náležitosti s ním spojené, vymezení účetních předpisů, popis nákladů a výnosů společenství a metody účtování. Závěrem první části byla popsána stránka společenství z pohledu daňové zátěže, a to výčet daní, které musí společenství platit, a odvody zdravotního či sociálního pojištění, které věcně souvisí s odměnami pro statutární orgány.

Další část je věnována konkrétnímu společenství vlastníků jednotek, a to Společenství vlastníků Zd. Štěpánka 1779. Vybrané společenství bylo charakterizováno na základně

dostupných informací z veřejného rejstříku. Byla popsána transformace jeho vzniku z bytového družstva na společenství a náležitosti přechodu.

V poslední, praktické části, která je věnována právním a účetním aspektům Společenství vlastníků Zd. Štěpánka 1779, je popsána správa domu, která zajišťuje spolehlivý chod společenství. Jsou zde popsány hlavní náklady a výnosy společenství z pohledu daňového základu, které vznikají v průběhu kalendářního roku. Dále jsou zde specifikovány jednotlivé dodávané služby, které jsou nezbytné k chodu bytového domu, výsledek hospodaření a zhodnocení činnosti daného společenství ve výroční zprávě.

## Seznam použité literatury

### Odborné knihy:

ČERVINKA, Tomáš. *Zdravotní pojištění zaměstnavatelů, zaměstnanců a OSVČ s komentářem a příklady 2015*. 7. vyd. Olomouc: ANAG, 2015. 176 s. ISBN 978-80-7263-931-1.

KOLEKTIV AUTORŮ. *Daň z příjmů 2015*. 12. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 600 s. ISBN 978-80-7478-737-9.

LEDVINKOVÁ, Jana. *Daň z přidané hodnoty 2015: úplné znění zákona o DPH od 1. ledna 2015 s pedagogickými pomůckami včetně komentářů a grafů*. 7. vyd. Praha: VOX, 2015. 396 s. ISBN 978-80-87480-34-2.

NEPLECHOVÁ, Marta a Martin DUREC. *Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků od A do Z*. Olomouc: ANAG, 2014. 359 s. ISBN 978-80-7263-899-4.

PILÁTOVÁ, Jana. *Zákon o účetnictví s komentářem: s účinností od 1. 1. 2016*. Praha: Grada Publishing, 2015. 96 s. ISBN 978-80-247-5804-6.

PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví – Komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb*. Praha: Leges s.r.o., 2014. 256 s. ISBN 978-80-7502-025-3.

ŽENÍŠKOVÁ, Marta. *Pojistné na sociální zabezpečení zaměstnavatelů, zaměstnanců, OSVČ, dobrovolně důchodově pojištěných s komentářem a příklady k 1. 1. 2015*. 7. vyd. Olomouc: ANAG, 2015. 280 s. ISBN 978-80-7263-927-4.

### Elektronické zdroje:

PATRIA: *Společenství podle nového občanského zákoníku všechno jednou končí ze dne 16. prosince 2013* [online]. PATRIA [23. 4. 2016]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/pravo/2516780/svj-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-vsechno-jednou-konci-12-dil.html>

PRÁVNÍ RADY: *Překročení rozsahu dohody o provedení práce* [online]. PRÁVNÍ RADY [23. 4. 2016]. Dostupné z: <http://www.pravni-rady.eu/clanky/590-prekroceni-rozsahu-dohody-o-provedeni-prace>

### Interní materiály společnosti:

Hlavní kniha Společenství vlastníků Zd. Štěpánka 1779, 2015

**Vyhlášky a zákony:**

Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 589/1992 Sb., o pojistném na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících, ve znění pozdější předpisů

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 582/1991 Sb., o organizaci a provádění sociálního zabezpečení, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 155/1995 Sb., o důchodovém pojištění ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 54/1956 Sb., o nemocenském pojištění zaměstnanců, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 187/2006 sb. o nemocenském pojištění, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 592/1992 Sb., o pojistném na všeobecné zdravotní pojištění, ve znění pozdější předpisů

Zákon č. 48/1997 Sb., o veřejném zdravotním pojištění, ve znění pozdější předpisů

vyhláška č. 323/2013 Sb., o náležitostech formulářů na podávání návrhů na zápis, změnu nebo výmaz z veřejného rejstříku, ve znění pozdější předpisů

Vyhláška č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, pokud účtují v soustavě podvojného účetnictví ve znění vyhlášky ve znění vyhlášky č. 476/2003 Sb., vyhlášky č. 548/2004 Sb., vyhlášky č. 400/2005 Sb., vyhlášky č. 471/2008 Sb., vyhlášky č. 471/2013 Sb., vyhlášky č. 294/2014 Sb. a vyhlášky č. 324/2015 Sb.

## Seznam zkratek

a.s.	akciová společnost
aj.	a jiné
č.	číslo
ČÚS	České účetní standardy
DPH	daň z přidané hodnoty
EU	Evropská unie
např.	například
NOZ	nový občanský zákoník
OSVČ	osoba samostatně výdělečně činná
odst.	odstavec
or.	orientační
písm.	písmene
PO	právnícká osoba
s.	strana
Sb.	sbírka
SBD	správa bytových družstev
společenství	společenství vlastníků jednotek
SV	studená voda
TUV	teplá užitková voda
UT	ústřední topení
VZP	zákon o všeobecném zdravotním pojištění
záv.	závislá
ZDP	zákon o dani z příjmů
ZDPH	zákon o dani z přidané hodnoty
ZP	zdravotní pojištění
ZÚČ	zákon o účetnictví

## Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byl seznámen s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 6. 5. 2016



David Tesar

## Seznam příloh

- Příloha č. 1            Přiznání k dani z příjmů právnických osob, 2015
- Příloha č. 2            Vyúčtování daně z příjmů ze závislé činnosti, 2015
- Příloha č. 3.            Vyúčtování daně vybírané srážkou podle zvláštní sazby daně z příjmů fyzických osob, 2015
- Příloha č. 4.            Výkaz zisku a ztráty v zjednodušeném rozsahu k 31. 12. 2015
- Příloha č. 5.            Účetní osnova Společenství vlastníků Zd. Štěpánka 1779