

**JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA**

Katedra: účetnictví a financí

Studijní obor: účetnictví a finanční řízení podniku

Daňové zatížení vlastníků bytů

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. Jarmila Křížová

Autor:

Jana Ludvíková

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracovala samostatně na základě vlastních zjištění a materiálů, které uvádím v seznamu literatury.

V Prachaticích 30. března 2006

Děkuji Ing. Jarmile Křížové za vedení, odbornou pomoc a cenné rady při zpracování této bakalářské práce.

OBSAH

1.	ÚVOD	5
2.	MOŽNOSTI POŘÍZENÍ BYTŮ	7
2.1	Definice pojmu byt.....	7
2.2	Způsoby porřízení bytů.....	7
2.3	Druhy bytů dle osoby vlastníka.....	8
2.4	Přímé vlastnictví bytové jednotky.....	9
2.5	Nájemní byty	10
2.6	Byty v družstevním vlastnictví.....	10
3.	ZDANĚNÍ RŮZNÝCH FOREM NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA	13
3.1	Právní úprava vlastnického práva a převodových daní	13
3.2	Daň z převodu nemovitostí	13
3.3	Daň darovací	15
3.4	Daň dědická.....	15
3.5	Daň z příjmů fyzických osob	16
3.6	Daně týkající se samotného vlastnictví bytů	18
4.	PRÁVNÍ ÚPRAVA BYTOVÝCH DRUŽSTEV	23
4.1	Vymezení pojmu bytové družstvo.....	23
4.2	Založení a vznik družstva.....	23
4.3	Vznik a zánik členství	25
4.4	Orgány družstva	26
4.5	Hospodaření družstva	28
4.6	Zánik družstva	29
5.	PRÁVNÍ ÚPRAVA SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ BYTOVÝCH JEDNOTEK.....	30
5.1	Vymezení základních pojmů	30
5.2	Správa společných částí domu	31
5.3	Vznik společenství vlastníků jednotek	31
5.4	Orgány společenství vlastníků jednotek.....	32
5.5	Hospodaření společenství vlastníků jednotek	33
5.6	Zdanění společenství vlastníků jednotek.....	34
6.	ANALÝZA DAŇOVÉHO ZATÍŽENÍ NA KONKRÉTNÍM PŘÍKLADU Z PRAXE ..	36
6.1	Základní charakteristika konkrétního družstva	36
6.2	Analýza daňového zatížení SBD.....	37
6.2.1	Částky odvedené na daních, rok 2004.....	37
6.2.2	Daň z nemovitostí.....	37
6.2.3	Daně z příjmů	41
6.2.4	Silniční daň.....	43
6.2.5	Daň z převodu nemovitostí	44
6.2.6	Daň z přidané hodnoty	46
6.2.7	Celková daňová zátěž.....	46
7.	ZÁVĚR.....	47
8.	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	49
9.	PŘÍLOHY.....	50

1. ÚVOD

Vlastnictví bytů je problematikou neustále velmi aktuální a živou. Od nepaměti my lidé považujeme byt za místo, kde chceme mít jisté soukromí, kde se můžeme ukrýt před okolím, nepříznivým počasím. V neposlední řadě, chtěli bychom, aby byt byl místem, ze kterého nás nemůže nikdo ze dne na den vystrnadit. Aby však toto vše mohlo být naplněno, musíme si uvědomit, že byt je zároveň místem, z něhož nám plynou jisté povinnosti.

Povinností vyplývajících z bydlení na určitém místě je mnoho, chtělo by se mi až říci, že jsou každodenní. Některé z nich nemusí být dány zákonem ani jinými právními předpisy a přece cítíme, že jsme vázáni k jejich dodržování. Ať je to slušné chování k majitelům ostatních bytových jednotek v domě či občasná vzájemná pomoc. Pokud tyto normy nebudeme respektovat, hrozí nám nanejvýš nezájem a nevraživost ze strany našich sousedů. Povinnosti jsou nám však určeny i zákony a právními předpisy a měli bychom jednat v souladu s nimi, jinak můžeme konec konců náš komfort v podobě bytu i ztratit. Jednou z takových povinností majitele je placení daní.

Cílem mé práce je analyzovat a zhodnotit daňové zatížení různých forem vlastnictví bytů. Tuto problematiku bych chtěla pojmout komplexně, tzn. chtěla bych se zde zabývat nejen daněmi, které musí majitel bytu odvádět v průběhu vlastnictví, ale i daněmi, jež přicházejí v úvahu při samém pořízení bytů. Z důvodu rozsahu této práce zde není možné věnovat se veškerým podrobnostem, budu se snažit spíše o celkový pohled na tuto problematiku.

Skutečnost, že v bytě třeba i po celý náš život bydlíme, však ještě neznamená, že byt i vlastníme. Není neobvyklé, že se v jednotlivých státech vytváří různé organizace, které mají ve vlastnictví stovky či tisíce bytů, v nichž žijí jejich nájemci. Nejinak je tomu i v České republice, vlastníkem mnoha bytů u nás jsou obce či družstva. V praktické části této práce bych se chtěla zaměřit především na bytové družstvo, kde bude předmětem mého zkoumání jeho daňové zatížení v průběhu určitého období. Od narození bydlím v družstevním bytě, proto pro mě není tato problematika cizí. Chtěla bych zde uvést, jaké daně se bytových družstev týkají, zhodnotit, které daně družstvo nejvíce zatěžují, zda stát poskytuje těmto organizacím nějaké specifické daňové výhody, jako například osvobození, ale zajímá mě i otázka, jak jsou daňové povinnosti pro družstvo administrativně náročné. Předpokládám totiž, že právě daňoví pracovníci mají nemalý podíl na zaměstnancích družstva.

V posledních letech jsou stále častější odkupy bytů do osobního vlastnictví, proto byl nutný vznik nové instituce nazvané společenství vlastníků jednotek. Ani jeho daňové povinnosti nechci opomenout, bude zajímavé sledovat, zda i toto samotné společenství podléhá dalším daním, či zda jsou zdaňováni pouze jednotliví vlastníci bytů do těchto společenství patřící.

Každý z nás, bydlících u rodičů, jednoho dne zauvažuje, zda už nenadešel vhodný čas se osamostatnit a pořídit si „své bydlení“. Vím, že tato otázka se bude zanedlouho týkat i mě, snad i proto jsem si zvolila téma, které pro mě bude v budoucnu dozajista přínosné. Každý z nás by měl mít alespoň základní představu, jak velký je obnos finančních prostředků odváděných na daních v souvislosti s vlastnictvím bytu, jaké daně vůbec přicházejí v úvahu či do jaké míry je vlastník zatížen s tím spojenou administrativou. V případě bydlení družstevního vyvstává i otázka, zda se na nájemníci na daních také nějakým způsobem podílí.

2. MOŽNOSTI POŘÍZENÍ BYTŮ

2.1 Definice pojmu byt

Ačkoliv mnozí z nás v bytech bydlí a každý pod tímto pojmem chápe jistý prostor, většinou vymezený zdmi, není snadné jej definovat. Přesné vymezení nenalezneme ani v občanském zákoníku. Jeho určení je však nezbytné, jelikož může být předmětem koupě, nájmu, může být i darem či dán do zástavy. Definici bytu uvádí zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, podle něhož je bytem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení. Podle vyhlášky č. 137/1998 Sb., je bytem soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, která svým stavebně-technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určena.

Bytem se tedy může rozumět soubor místností či jednotlivá obytná místnost. Posouzení, zda se jedná o byt, musí vycházet ze stavebně-právních předpisů, přičemž rozhodující je rozhodnutí stavebního úřadu.

2.2 Způsoby pořízení bytů

Je možné jej získat do vlastnictví několika způsoby. Zřejmě nejčastější je převod bytu, který se může uskutečnit na základě smlouvy kupní, směnné či darovací. Tyto tři smlouvy jsou upraveny v občanském zákoníku, konkrétně v hlavě druhé a třetí. Zde § 611 definuje směnnou smlouvu jako smlouvu, podle které smluvní strany směňují věc za věc, a to tak, že každá ze stran je považována ohledně věci, kterou směnou dává, za stranu prodávající, a ohledně věci, kterou směnou přijímá, za stranu kupující. Použijí se zde ustanovení platící pro smlouvu kupní. Kupní smlouva má vždy dvě strany, kupujícího a prodávajícího, přičemž prodávajícímu vznikne při jejím uzavření povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu.

V případě darovací smlouvy se vždy jedná o bezúplatné přenechání věci či slib, že věc bude bezúplatně přenechána. Smlouva musí být v případě převodu nemovitosti vždy písemná.

Pokud by bylo v darovací smlouvě uvedeno, že má být plněno až po smrti dárce, je tato smlouva neplatná, viz § 628 občanského zákoníku.

Obvyklým způsobem pořízení bytů je také výstavba a prohlášení vlastníka. Výstavba se uskutečňuje na základě smlouvy o výstavbě, kterou se zabývá třetí část zákona o vlastnictví bytů. Uzavírají ji mezi sebou stavebníci, tedy vlastníci jednotek v domě a stavebníci nové jednotky. Stavebníci si v ní vymezí vzájemná práva a povinnosti při výstavbě domu, dále např. vymezí jednotky v dosavadní budově atd. Smlouva musí být písemná a je vždy povinnou přílohou k návrhu na vklad rozestavěné jednotky do katastru nemovitostí, přičemž jako vlastník jednotky se zapíše stavebník uvedený v této smlouvě.

Prohlášení vlastníka je dokument, který je vložen do katastru nemovitostí. Vlastník zde vymezuje, které prostory v domě jsou jednotkami a které prostory jsou společné. Blíže o prohlášení pojednává kapitola 5, která je věnovaná společenství vlastníků jednotek.

Byt může být získán do vlastnictví i privatizací, a to převodem z majetku družstev či z majetku obcí. Možný je i přechod vlastnictví k bytu děděním či rozhodnutím státního orgánu. Dědit je možné ze zákona, ze závěti nebo z obou těchto důvodů. Děděním je upraveno v občanském zákoníku, § 460 až § 487.

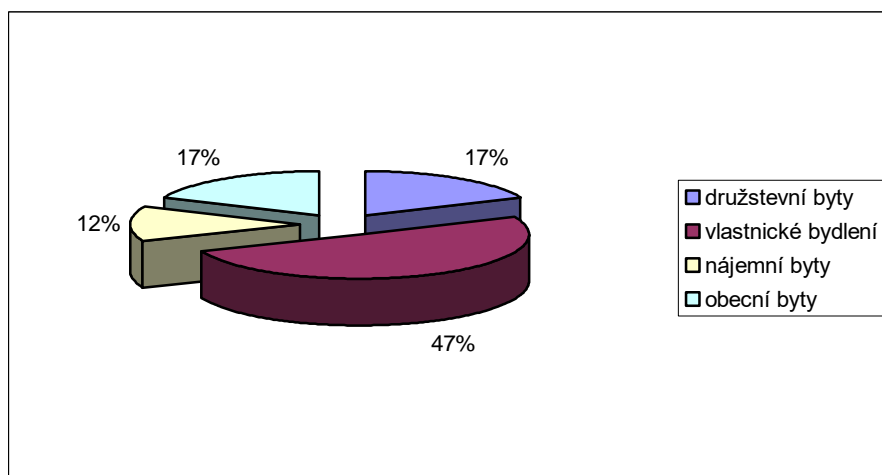
2.3 Druhy bytů dle osoby vlastníka

V České republice můžeme podle osoby vlastníka rozlišit tři druhy bytů. Jsou to družstevní byty, nájemní byty (zahrnují i byty obecní) a dále byty přímo vlastněné, které jsou často označovány jako byty v osobním vlastnictví. Každé z těchto kategorií náleží jistá specifika, týkající se zejména jejich užívání a nakládání s nimi.

Ve struktuře bytového fondu jsou zastoupeny všechny typy bydlení. 47 % bytů je užíváno vlastníkem domu či bytu, 17 % představuje družstevní bydlení, 29 % tvoří nájemní byty; z tohoto počtu však 17 % činí byty obecní. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2005). Tyto údaje jsou patrné z grafu č.1.

V případě koupě bytu je vždy nezbytné, ihned zpočátku si ověřit, zda se jedná o byt v osobním vlastnictví či zda je předmětem koupě pouze podíl v družstvu a s tím spojené právo k užívání bytu. V každodenní praxi se totiž většinou hovoří o prodeji případně koupi družstevního bytu, toto označení je však nesprávné, majitelem zůstává i nadále družstvo a jde zde pouze o převod práv.

Graf č.1 Struktura bytového fondu v České republice, rok 2005



2.4 Přímé vlastnictví bytové jednotky

Pojmem přímé vlastnictví bytové jednotky se označuje vlastnictví bytů patřících přímo konkrétní fyzické osobě, která je obvykle jejich obyvatelem. Z hlediska právního se tyto byty příliš neliší od jiných nemovitostí, tedy domů a pozemků, samozřejmostí je i zápis do katastru nemovitostí.

Pokud srovnáme uvedenou formu vlastnictví s dalšími formami, můžeme právě zde pozorovat největší dynamiku rozvoje, což odpovídá situaci ve většině dalších zemích Evropské unie. Tato forma bytového vlastnictví se v současné době stala u nás již převládající. Zdrojem je především nová výstavba, převádění družstevních bytů do osobního vlastnictví, ale také privatizace obecního bytového fondu do vlastnictví nájemců bytů.

Pokud uvážíme výstavbu nových bytů, dojdeme k závěru, že tyto byty si pořizují především lidé se středními a vyššími příjmy, jejich cenová hladina bývá totiž poměrně vysoká. Zmíněné byty bývají spláceny především z hypotečního úvěru, který si domácnosti s nižšími příjmy většinou nemohou dovolit. V současné době existují na trhu zvýhodněné úvěry a úrokové dotace k hypotečním úvěrům, které jsou určeny lidem do 36 let a dá se proto předpokládat, že vlastnické bydlení se bude nadále rychle rozvíjet, a to i mezi mladými lidmi.

Z hlediska pořizovací ceny bývají tyto byty dražší než v případě družstevního bydlení, a to o 10 až 15 %. Nespornou výhodou je, že byt poté skutečně vlastníme a máme možnost s ním v budoucnu volně nakládat.

V souvislosti s těmito byty dochází ke vzniku společenství vlastníků jednotek. V posledních letech jich vzniklo vlivem pokračující privatizace bytového fondu přibližně 7 tisíc a v této práci je jim věnována samostatná kapitola.

2.5 Nájemní byty

Nájemní byty označují byty s majitelem nebo byty obecní, jejichž obyvatelé mají byt v nájmu. Z uvedeného vyplývá, že vlastníkem může být obec či soukromý vlastník (fyzická nebo právnická osoba). Obecní byt je možné získat výměnou za jiný byt, přidělením bytu ze strany obce nebo ve veřejném výběrovém řízení o pronájem.

V případě nájmu bytu od soukromého vlastníka bývá z dlouhodobějšího hlediska nevýhodnou placení poměrně vysokého nájemného a nemožnost s tímto bytem jakkoli nakládat. Nutnou podmínkou pro pořízení si nájemního bytu je uzavření nájemní smlouvy mezi budoucím obyvatelům bytu a jeho vlastníkem.

Mezi nájemní byty je možné zahrnout i byty služební a podnikové, které jsou zvláštní podkategorií. Mohou v nich bydlet osoby ze služebních důvodů, například proto, že by jinak byl ohrožen provoz objektů, v nichž jsou tyto byty postaveny (byty ve školách, drážní byty u železničních objektů atd.) nebo jsou to byty, které jim pronajímá jejich zaměstnavatel. Zařadit do této skupiny můžeme byty policejních sborů a jiných ozbrojených složek. Jejich nájem závisí na výkonu pro pronajímatele a pokud dojde k ukončení pracovního výkonu, je to důvod k výpovědi ze služebního bytu.

2.6 Byty v družstevním vlastnictví

Otázka možnosti pořízení družstevních bytů je poněkud odlišná. Jak je uvedeno výše, obyvatel družstevního bytu je pouze nájemníkem, zatímco v roli vlastníka vystupuje družstvo. Nutno podotknout, že členové družstva mají natolik intenzivní právo dispozice s bytem, že se z faktického hlediska velmi blíží přímému vlastnictví. Navíc mají členové družstva možnost ovlivňovat fungování celého družstva, proto je jejich právní i faktický vliv na nakládání s bytem podstatně vyšší, než je tomu u nájemních bytů.

Pokud se ale na problematiku pořízení bytů nechceme dívat z pohledu nájemce, tedy vlastníka práv k užívání bytu, musíme se vrátit do minulosti, do doby, kdy bytová družstva vznikala a zabývat se otázkou, jak se tyto byty do vlastnictví družstev dostaly a zda existují i v současné době možnosti, jak získávat nové byty.

Mnoho současných bytových družstev bylo založeno před rokem 1989 a fungovalo tak, že se jim státním plánem a tzv. uživatelským rozvrhem přidělil určitý počet bytů s předurčením, že mohou být přiděleny členům družstva či pracovníkům určených organizací, kde byt sloužil k účelu nábory a stabilizace pracovních sil. Jakékoli dispozice občanů s byty byly velmi omezené a ostatně družstvo bylo podle tehdejší koncepce co do své existence jevem dočasným. (Kolektiv autorů, Co je dobré vědět o bytovém družstvu, 1998)

Družstva jsou však významnou součástí bytové ekonomiky i v současné době, ačkoliv po revoluci došlo k významným transformacím a jejich postavení v tržní ekonomice je nyní bezpochyby dosti odlišné. Především došlo k odstátnění, rozšíření členských práv a změnám vlastnických vztahů. Sektor družstevního bydlení dle Českého statistického úřadu v současné době zaujímá 17 % bytového fondu v naší zemi, což není v žádném případě zanedbatelné číslo. Nová bytová družstva vznikají při privatizaci obecního bytového fondu. I tento nový segment funguje bez větších problémů. (Ministerstvo pro místní rozvoj, březen 2005)

Do počátku roku 2006 zde neexistoval žádný právní předpis, který by umožnil poskytovat podporu na výstavbu družstevních bytů, popřípadě s finanční účastí svých členů a hypotéky na nové družstevní byty byly příliš vysoké. Průměrná cena bytu velikosti 1+3 se pohybovala kolem 1,4 až 1,6 milionů korun. Naprostá většina lidí si za tyto peníze raději postavila rodinný dům, či koupila byt do osobního vlastnictví, družstva proto většinou žádné nové byty nestavěla.

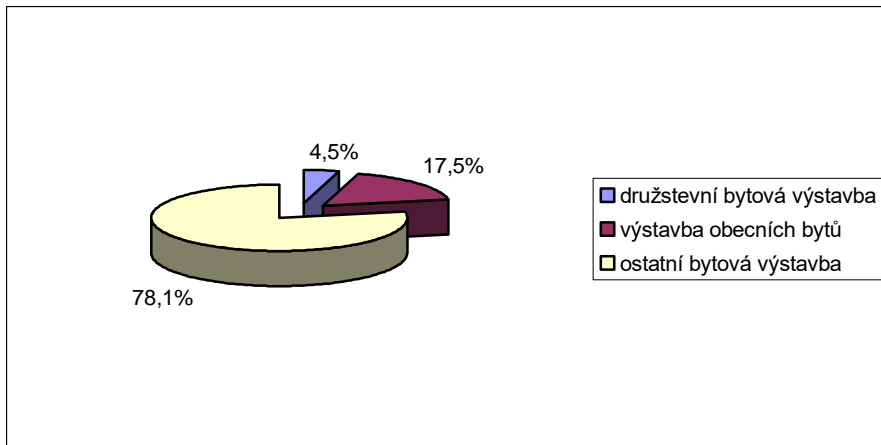
Situace by se však mohla zlepšit s novým zákonem, který vstoupil v platnost dne 1. ledna 2006. Jedná se o zákon č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů. Na jeho základě může družstvo zažádat stát o dotaci na výstavbu a současně o výhodný státní úvěr pro budoucí nájemníky domu. Podpora bude poskytována v objemu 100 tisíc korun na jeden byt ve formě dotace a 700 tisíc korun na jeden byt ve formě výhodného státního úvěru – s nízkým úrokem ve výši 3 % ročně a splatností maximálně 20 let. Zájemce o takový byt zaplatí 20 % ceny bytu, jehož má být nájemcem a zbytek uhradí již jako družstevník v nájemném. Dá se tedy předpokládat, že tento úvěr využijí především domácnosti se středními příjmy, protože ty většinou nejsou schopny financovat vlastnické bydlení, ale mohou se na pořízení bytu finančně podílet. (Boušová Kateřina, 5. ledna 2006).

Zda tento zákon přinese rozvoj výstavby, ukáže až následujících několik let, bytová družstva nový zákon příliš nevitají. Kvůli slučitelnosti s evropským právem totiž může stát poskytnout družstvu bez souhlasu Evropské komise během tří let nejvýše 100 tisíc eur, což je zhruba tři miliony korun. Evropská unie tak chce zabránit tomu, aby stát zvýhodňoval jednu skupinu vlastníků před jinými. Podle předsedy Svazu českých a moravských bytových družstev Víta Vaníčka tak družstvo může postavit během tří let zhruba 12 až 15 bytů. (Vláda chystá dotace družstvům na nové byty, 23.června 2005)

Na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj jsou k dispozici údaje, které potvrzují prozatím nepříliš častou výstavbu družstevních bytů. V 1. pololetí roku 2005 byla zahájena výstavba 5 378 bytů v bytových domech. Z toho pouze 240 bytů bylo realizováno družstevní výstavbou, tj. pouze 4,5 %, viz graf č.2.

Situace byla velmi podobná i ve srovnatelném období, v 1. pololetí roku 2004. Došlo k zahájení výstavby celkem 6 085 bytů v bytových domech. Z toho pouze 244 bytů bylo realizováno družstevní výstavbou, tj. pouze 4 %.

Graf č.2 Byty, jejichž výstavba byla zahájena v 1. pololetí 2005



3. ZDANĚNÍ RŮZNÝCH FOREM NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

3.1 Právní úprava vlastnického práva a převodových daní

Obecnou úpravu vlastnických vztahů nalezneme v druhé části občanského zákoníku. Je zde uvedeno, že vlastnictví věci lze nabýt kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem. Poté je vlastník oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s nimi, a to v mezích zákona.

Vlastnictví bytu je zapisováno do katastru nemovitostí. Znamená to, že vlastnické právo k bytu jeho vlastník získá teprve poté, co je příslušný katastrální úřad zapíše. V některých oblastech České republiky trvá registrace vlastnického práva v katastru nemovitostí neúměrně dlouho a jako určitá nevýhoda může být vnímána některými vlastníky i skutečnost, že katastr nemovitostí je veřejným seznamem, a proto údaje o vlastnících jednotlivých bytů jsou veřejně dostupné, a kdokoli si je tak může na požádání opatřit.

Skutečnost, že jednotlivé bytové jednotky jsou zapsané v katastru nemovitostí má samozřejmě na druhou stranu řadu předností. Především je snadné zjistit nejvýznamnější informace o bytu, který se rozhodneme koupit – v katastru nemovitostí je uveden nejen vlastník, ale též jednotlivá omezení vlastnického práva tohoto vlastníka, tedy zda je byt zastaven, zda je zatížen věcným břemenem či předkupním právem třetí osoby, anebo dotčen změnou právních vztahů, které příslušný katastrální úřad ještě nestačil zapsat.

V případě změny vlastnického práva k bytu se vybírají daně, jež se vážou ke změně majitele. Jedná se o tzv. převodové daně, jejichž právní úprava je obsažena v zákoně č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

3.2 Daň z převodu nemovitostí

Dojde-li k úplatnému převodu či přechodu vlastnictví k bytu, vzniká povinnost zaplatit daň z převodu nemovitostí. Je nutné nechat si zpracovat znalecký posudek o ceně bytu. Daňová sazba činí 3 % z ceny bytu, která je stanovena jako prodejní cena, za kterou byl byt

skutečně prodán. Pokud byl ale byt prodán za cenu nižší, než je cena uvedená ve znaleckém posudku, je nutné použít cenu odhadnutou znalcem. Zjednodušeně se dá uvést, že zdaňujeme vždy tu vyšší z cen, odhadní nebo prodejní.

Poplatníkem daně je prodávající, tedy převodce. Od kupujícího obdrží za prodej finanční prostředky, jejichž část je mu k dispozici na zaplacení daně. Pokud však prodávající daň nezaplatí, může ji správce daně vymáhat i na kupujícím, který se vždy stává ručitelem. Kupující může poté zpětně vymáhat daň na prodávajícím. Někdy dochází k tomu, že se kupující pro tento případ pojišťuje již ve smlouvě, například tím, že zaplatí poslední 2 % z ceny až po prokázání zaplacení daně z nemovitostí.

Pokud dochází k výměně nemovitostí, považuje se tato skutečnost za jeden převod. Zde je rozdíl oproti právnímu hledisku, kdy je směna nemovitostí považována za nákup a prodej, a to oboustranně. Daň se vybere pouze z převodu té nemovitosti, ze které by byla uhrazena vyšší daň. Neznamená to však, že by daň hradil jen převodce či nabyvatel, dle zákona jsou zjištěnou daň povinny zaplatit společně a nerozdílně obě strany zmíněné transakce.

Od daně z převodu nemovitostí jsou dle § 20 zákona o dani dědické, dani darovací a z dani převodu nemovitostí osvobozeny bezúplatné převody bytů a nebytových prostorů z vlastnictví bytových družstev do vlastnictví členů – fyzických osob, jde-li o bezúplatné převody. Dle zákona o vlastnictví bytů rozumíme bezúplatným převodem převod bytů, garáží a ateliérů ve vlastnictví družstev, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová či jiná pomoc dle zvláštních předpisů, do vlastnictví členů těchto družstev, jejichž nájemní vztah vznikl po splacení členského podílu v družstvu. O bezúplatný převod se jedná i v případě převodu bytů z družstev, která byla dříve označována jako Lidová bytová družstva.

Dále jsou osvobozeny převody bytů z majetku družstev do vlastnictví členů těchto družstev, jejichž nájemní vztah k bytu vznikl po splacení členského podílu, bez ohledu na to, zda jej splatili tito členové či jejich předchůdci.

Osvobození se týká i prvního úplatného převodu či přechodu vlastnictví, pokud je převod prováděn v souvislosti s podnikatelskou činností převodce. Podnikatelskou činností však musí být výstavba nebo prodej staveb a bytů. Další podmínkou zde je, že se musí jednat o byt v nové stavbě, na níž bylo vydáno kolaudační rozhodnutí a tento byt zatím nebyl užíván.

Poté, co obdrží prodávající výpis z katastru nemovitostí, je povinen podat daňové přiznání, a to nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl vklad práva do katastru zapsán. K daňovému přiznání musí přiložit smlouvu nebo jinou listinu, na jejímž základě byl byt převeden a dále znalecký posudek o zjištěné ceně. Znalecký posudek se

nepředkládá, pokud je nemovitost od daně zcela osvobozena. Na každý převod je nutné podat jedno daňové přiznání.

Daň je splatná ve lhůtě pro podání daňového přiznání. Pokud je vyměřená daň shodná s daní uvedenou v daňovém přiznání, nemusí správce daně sdělovat poplatníkovi výsledek vyměření. Poplatník si však o sdělení výsledku může zažádat.

3.3 Daň darovací

V případě darování bytu, kterým rozumíme bezúplatné nabytí majetku na základě právního úkonu, a to jinak než smrtí zůstavitele, je zpravidla nutné zaplatit darovací daň. Tato daň je progresivní a činí 1 – 40 % z ceny bytu stanovené odhadcem. Tuto cenu však můžeme snížit o dluhy, vázající se k předmětu daně.

Určení konkrétního procenta závisí na hodnotě bytu, dále na příbuzenských vztazích mezi dárce a obdarovaným a ostatních darech mezi těmito osobami za uplynulé dva roky. Rozdělení do příbuzenských skupin je následující. Do první skupiny patří příbuzní v řadě přímé a manžel nebo manželka, do druhé skupiny pak další příbuzní (např. sourozenci, synovci, neteře, strýcové a tety, zeťové a snachy atp.). Ve třetí skupině jsou poplatníci bez bližšího příbuzenského vztahu k zůstaviteli. (Vančurová A., 2004).

Daňové sazby jsou uvedeny v příloze v tab. č.3. Sazba je při současných cenách bytů při darování mezi nejbližšími příbuznými 1 – 2 %, mezi vzdálenějšími 3 – 4,5 %. Poplatníkem daně je nabyvatel, který musí podat daňové přiznání do 30 dnů od doručení smlouvy o bezúplatném převodu vlastnictví k nemovitosti s doložkou o povolení vkladu do katastru nemovitostí. Daň vypočítává správce daně na základě údajů, které poplatník uvedl v přiznání. Takto vypočítaná daň je splatná do 30 dnů po doručení výměru o výši daně.

3.4 Daň dědická

V případě zdědění bytu je nutné zaplatit dědickou daň, pokud dědictví není od daně osvobozeno. Daň je progresivní, pohybuje se mezi 0,5 až 20 % z ceny bytu, kterou stanoví odhadce. Pro výši daně jsou stejně jako u daně darovací určující příbuzenské vztahy dědice k zesnulému, přičemž rozdělení do příbuzenských skupin je u obou daní shodné. Jednotlivé

daňové sazby jsou uvedeny v tab. č.4 v příloze. Nejsou v ní uvedeny daňové sazby pro první příbuzenskou skupinu, protože ta je od daně zcela osvobozena. Z tabulky je zřejmé, že daň je poloviční oproti dani darovací ve shodném případě.

Jejím plátcem je dědic, který musí podat přiznání do 30 dnů ode dne, kdy nabylo právní moci rozhodnutí, kterým bylo skončeno dědické řízení. Daňové přiznání se nepodává, jestliže je uplatněno úplné osvobození. Daň vypočítává správce daně na základě údajů, které poplatník uvedl v přiznání. Takto vypočítaná daň je splatná do 30 dnů po doručení výměru o výši daně.

3.5 Daň z příjmů fyzických osob

Převodové daně nejsou jedinými daněmi, které přicházejí v úvahu při změně vlastnického práva k bytu. Uvažovat musíme i daň z příjmů fyzických osob, a to jednak v rámci § 10 ostatní příjmy a dále v rámci § 7 příjmy z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Daňové sazby jsou uvedeny v příloze v tab. č.5.

Pokud nemá vlastník bytu zahrnut tento byt v obchodním majetku, což je zřejmě častější situace, musí se při prodeji řídit § 10 výše uvedeného zákona. Základem daně se však nestane celá částka přijatá v rámci prodeje bytu. Poplatník ji může snížit o výdaje prokazatelně vynaložené na dosažení tohoto příjmu. Takovým výdajem jsou částky vynaložené na opravu a údržbu bytu, výdaje právníkovi za vypracování kupní smlouvy, částka uhrazená za znalecký odhad, daň z převodu nemovitostí související s převodem tohoto bytu a především také cena, za kterou si prodávající v minulosti byt pořídil. V případě, že se jedná o byt získaný v rámci dědictví či darování, je výdajem cena zjištěná pro účely daně dědické nebo darovací. Pokud prodávající byt pronajímal a uplatňoval odpisy, může příjem snížit o zůstatkovou cenu bytu.

Odlišná situace nastává, jestliže má vlastník bytu (fyzická osoba) tento byt zahrnut v obchodním majetku a slouží tedy pro podnikání poplatníka. V tomto případě je nutné se řídit § 7 výše uvedeného zákona. Částku získanou z prodeje bytu si poplatník zaúčtuje do příjmů a výdajem se stane zůstatková cena bytu, pokud jej vlastník odepisoval. Ve výdajích má vlastník dále zahrnutý odpisy, výdaje spojené s opravami a údržbou bytu, daň z převodu

nemovitostí a daň z nemovitostí. Mohou zde však být uplatněny i paušální výdaje ve výši 30 % z příjmů. Základ daně je poté vypočítán odečtením výdajů od příjmů.

Daň z příjmů fyzických osob se týká i směny bytu. V případě výměny dvou stejně hodnotných bytů může jeden nebo i oba poplatníci zaplatit daň z příjmů, což je značně paradoxní. Příjmem je současná hodnota bytu přijatého náhradou, přičemž pokud poplatník přijal i peněžité doplatek, musíme o něj zvýšit současnou hodnotu bytu. Výdajem jsou stejné položky jako při prodeji doplněné případným doplatkem, pokud jej poplatník platil (nikoliv současná hodnota poskytovaného bytu). V praxi většinou bývá v případě nabývání družstevního či obecního bytu výměnou bez peněžitého doplatku daň z příjmů zcela opomíjena.

Tato daň se však nemusí týkat pouze samotného pořízení bytu. Pokud vlastník byt pronajímá, musí danit i příjmy z pronájmu. Dílčím základem zde budou příjmy z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti či příjmy z pronájmu. Rozhodující je opět skutečnost, zda je byt zahrnut v obchodním majetku vlastníka. Pokud nikoliv, jedná se o příjmy z pronájmu dle § 9 zákona o daních z příjmů. Opět je možné snížit příjmy o výdaje vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení. Výdaje mohou být prokázány či uplatněny paušální částkou.

Zdanění se provádí v rámci daňového přiznání na konci roku. Příjem se zdaní společně se všemi ostatními příjmy v daném roce přijatými. Pokud bychom přijali platbu ve formě splátek v rámci více let, zdaníme v každém roce vždy jen přijaté částky. Výdaje přitom odečítáme od prvních splátek až do vyčerpání. Daňové sazby uvádím v příloze v tab. č.5. Daň je nutné zaplatit v termínu pro podání daňového přiznání, tj. zpravidla k 31. březnu. Pokud přiznání zpracovává daňový poradce, termín úhrady se posouvá až do 30. června.

V určitých případech lze při prodeji bytu využít osvobození. Osvobození je možné, pokud v daném bytě bydlel jeho dosavadní majitel déle než dva roky bezprostředně před prodejem, bez ohledu na to, zda jej celé dva roky vlastnil či nikoliv. Z hlediska prokázání, že v něm majitel bydlel je nejdůležitější adresa trvalého bydliště, avšak z hlediska zákona je rozhodující skutečný úmysl trvalého pobývání v bytě. Pokud se správce daně domnívá, že zapsání trvalého bydliště má pouze formální charakter, může zpochybnit pobývání v bytě a osvobození neuzná.

Může nastat i opačná situace. Pokud prodávající prokáže, že v bytě nejméně dva roky bydlel, ačkoliv adresu trvalého bydliště v občanském průkazu má zapsanou na jiném místě, má nárok na osvobození. Pokud byl byt zahrnut v obchodním majetku vlastníka, nelze toto osvobození využít dva roky po posledním uplatnění odpisů, tedy po vyřazení. K osvobození

dále dojde, pokud měl majitel byt ve vlastnictví minimálně pět let před prodejem, přičemž zde není podstatné, zda v tomto bytě bydlel či nikoliv. Opět zde platí, že pokud měl byt zahrnut v obchodním majetku, nelze osvobození využít pět let po vyřazení.

Jestliže je cena bytu ve smlouvě rozčleněna do částí za jednotlivé složky majetku, lze využít ještě dalších osvobození pro jednotlivé části kupní ceny. Prodává-li se společně s bytem movité vybavení, např. nábytek, který není pevně spjat s bytem a není součástí základní výbavy bytu, je příjem z prodeje těchto věcí osvobozen a je proto vhodné je v kupní smlouvě ocenit a uvést zvlášť.

Pokud prodávající bydlel v bytě méně než dva roky a současně s prodejem bytu zajistí i jeho uvolnění (což bývá často, málokdy se byt prodá a prodávající v něm zůstane jako nájemník) a toto uvolnění provede za úplatu (příplatek k ceně bytu), lze uplatnit pro tuto úplatu osvobození, použije-li se pro uspokojení bytových potřeb prodávajícího.

3.6 Daně týkající se samotného vlastnictví bytů

V minulých podkapitolách jsem se většinou zabývala daněmi, které přicházejí v úvahu při samotném pořízení bytů. Uvažujme nyní, že byt už je v našem, ať už přímém nebo družstevním vlastnictví a daně spojené s pořízením jsou již uhrazeny. Tímto však daňové povinnosti vlastníků bytů zdaleka nekončí. U obou forem vlastnictví je nutné hradit daň z nemovitostí, která se formálně člení na daň z pozemků a daň ze staveb. Družstvo může být dále zatíženo daní z příjmů právnických osob, daní z převodu nemovitostí, pokud byty převádí z družstevního do osobního vlastnictví, v některých případech hradí i daň silniční. Otázkou je i registrace družstva k dani z přidané hodnoty. Tyto skutečnosti budou rozebrány v následujících podkapitolách.

Daň z nemovitostí

Právní úpravu nalezneme v zákoně č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí. Tato daň postihuje všechny majitele nemovitostí, které jsou zapsané v katastru nemovitostí. Týká se tedy jak přímých vlastníků jednotlivých bytů, tak i družstev. Jednotliví členové družstva byt pouze užívají na základě nájemní smlouvy, a proto daň z nemovitostí neplatí, ale je třeba si uvědomit, že se na ní většinou podílí, protože tato daň tvoří zpravidla jednu ze složek nájemného.

Vlastník, který je zároveň vždy poplatníkem daně, je povinen sám si daň vypočítat. Její výše je závislá na velikosti užitné plochy bytu a na obci, ve které se byt nachází. Užitnou plochu bytu v m² vynásobíme koeficientem 1,2. Tento koeficient zohledňuje podíl na společných prostorách náležejících k bytu a není poté nutné z nich samostatně odvádět daň. Výpočtem zjistíme upravenou podlahovou plochu.

Sazba daně u bytů činí 1 Kč za 1 m² upravené podlahové plochy. Tuto základní sazbu daně je třeba ještě vynásobit koeficientem dle tab. č.6 v příloze. Koeficienty v ní uvedené zohledňují velikost obce z posledního sčítání lidu. Je z nich zřejmé, že čím větší je obec, tím vyšší platí vlastníci bytů daň z nemovitostí.

Daňové přiznání se zpravidla podává do 31. ledna zdaňovacího období. Pokud však poplatník podal přiznání již někdy v minulých letech a skutečnosti v něm uvedené se nezměnily, přijde poplatníkovi složenka s již vyměřenou daní. Je jí třeba zaplatit do 31. května. Pokud je částka na ní uvedená vyšší než 1 000 Kč, může poplatník daň uhradit postupně ve čtyřech stejně velkých částkách, a to do 31. května, 30. června, do 30. září a do 30. listopadu daného roku. Pokud je daň k úhradě nižší než 30 Kč, nemusí být uhrazena, ačkoliv povinnost podat přiznání stále trvá.

Jestliže se poplatník stal majitelem bytu až v průběhu zdaňovacího období, může podat daňové přiznání později, a to do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí. Poplatníkovi je v takovém případě dopočítána daň zpětně od 1.1. příslušného zdaňovacího období. Tento postup je umožněn novelou z 1.1. 2005.

Změny, které nejsou rozhodující pro vyměření daně je poplatník povinen ohlásit například formou dopisu do 30 dnů ode den jejich vzniku, a to správci daně.

Byty jsou osvobozeny od daně ze staveb, pokud se jedná o byty ve vlastnictví fyzických osob v novostavbách obytných domů, sloužící k trvalému bydlení vlastníků nebo osob blízkých. Jsou osvobozeny na dobu patnácti let, počínaje rokem následujícím po vydání kolaudačního rozhodnutí, dle ustanovení § 9 odst. 1 písm. g) zákona o dani z nemovitostí.

Je možné také uplatnit osvobození daně ze staveb na dobu 5 let po provedení změny systému vytápění dle § 9 odst. 1, písm. r) zákona o dani z nemovitostí.

Vlastník může za všechny své nemovitosti podat jedno daňové přiznání, má-li všechny nemovitosti v obvodu územní působnosti jednoho správce daně. V opačném případě musí podat tolik daňových přiznání, kolik je správců daně, v jejichž územní působnosti nemovitosti vlastní.

Daň z příjmů právnických osob

Na bytová družstva se vztahuje zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Pro výpočet daně z příjmů právnických osob je podstatné stanovení výnosů, které jsou od daně osvobozeny, a výnosů, které naopak dani podléhají, a přiřazení nákladů, které k těmto výnosům patří.

Dle § 19 odst. 1 písm. c) jsou od daně osvobozeny příjmy z cenově regulovaného nájemného za byty, z nájemného z garáží a z úhrad za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů a garáží v domech ve vlastnictví a spoluvlastnictví bytových družstev, zřízených po roce 1958, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů. Toto osvobození se vztahuje i na bytová družstva, označovaná dříve jako lidová bytová družstva, včetně družstev, která vznikla jejich rozdělením.

Podmínka cenově regulovaného nájemného musí být splněna pouze u bytů, protože regulované nájemné z nebytových prostor (např. z družstevních garáží) regulované není a je tedy osvobozeno v jakékoliv výši. Nájemné u bytů může být regulováno dle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách ve znění pozdějších předpisů.

Osvobozeny jsou také příjmy z nájemného z bytů užívaných společníky nebo členy poplatníků vzniklých proto, aby se stali vlastníky domů.

Z uvedeného vyplývá, že u družstev vzniklých proto, aby se stala vlastníky domu a dále u domů ve vlastnictví či spoluvlastnictví bytových družstev, zřízených po roce 1958, na jejichž výstavbu ale nebyla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů, se musí jednat o nájemné z bytů a garáží pronajímaných výhradně členům těchto družstev.

Osvobození příjmů z úhrad za služby se prakticky uplatní jen v těch případech, kdy se úhrada za službu účtuje do výnosů družstva a ovlivní tedy jeho účetní hospodářský výsledek (např. „paušální“ poplatky za použití domovní prádelny, žehlírny apod.). U většiny ostatních služeb hrazených formou záloh, které se neúčtují na výsledkové účty a tedy nevcházejí do hospodářského výsledku družstva, nemá osvobození příjmů z jejich úhrad praktický význam, neboť tyto úhrady nijak neovlivní ani hospodářský výsledek, ani základ daně. (Haráková L., Trajhanová M., 1997).

Daňově neuznatelné náklady (tedy náklady, které nelze pro daňové účely uznat jako náklady vynaložené k dosažení, zajištění a udržení příjmů) jsou vymezeny v § 25 výše uvedeného zákona. V odst. 1 písm. i) je uvedeno, že daňově neuznatelnými náklady jsou i

náklady vynaložené na příjmy od daně osvobozené. V družstvu jsou proto daňově neuznatelné i některé náklady, které by u jiného poplatníka daňově uznatelné byly.

Daňově neuznatelnými náklady jsou např. odměny orgánů družstva, penále, pokuty, manka a škody přesahující náhrady, tvorba ostatních rezerv, výdaje na reprezentaci atd. Jak je uvedeno výše, k těmto položkám přičteme i část nákladů, jež jsou přiřazeny k příjmům osvobozeným od daně. Mohou to být např. odpisy hmotného a nehmotného majetku, pojištění majetku, osobní náklady zaměstnanců družstva, daň z nemovitostí, silniční daň, daň z převodu nemovitostí, ale i správních poplatky apod.

U některých nákladů je zřejmé, že se celé vztahují výhradně k příjmům osvobozeným (např. oprava v bytě, z něhož nájemné je příjmem osvobozeným), či výhradně k příjmům daněným. Velká část nákladových položek družstva má však vztah k oběma uvedeným druhům příjmů. Tyto náklady musí družstvo rozklíčovat, tj. rozdělit je na část vztahující se k příjmům osvobozeným od daně a část vztahující se k příjmům daněným.

Nejčastěji používaným kritériem pro klíčování nákladů je poměr podlahových ploch. Obdobným ukazatelem je poměr obestavěných prostorů, kterými lze podlahovou plochu nahradit zejména v těch případech, kdy se liší výška místností srovnávaných bytových a nebytových prostorů. Pokud se jedná o jiné příjmy, než je nájemné, nejčastěji se uplatňuje poměr výnosů osvobozených a daněných. (Haráková L., Trajhanová M., 1997).

Sazba daně z příjmů právnických osob činí 24 %. Zdaňovacím obdobím může být kalendářní či hospodářský rok. Daňové přiznání je nutné podat, i když je vykázána ztráta či nulový základ daně.

Daň silniční

Tuto daň upravuje zákon č. 16/1993 Sb., o dani silniční. Družstvo je povinno zaplatit daň za všechna vozidla, jež jsou v jeho majetku a mají přiděleny státní poznávací značky, i když s nimi družstvo nejezdí. Platí se i za vozidlo soukromé, pokud vykonává nějakou činnost pro družstvo. Zde je možné uplatnit jednodenní sazbu 25 Kč, kterou zaplatí družstvo finančnímu úřadu za využití soukromého vozidla v jenom dni za to, že vstoupilo do podnikání. Jinak by řidiči vozidla nebylo např. možné vydat cestovní příkaz, na jehož základě je mu proplacen benzín atd. Při vyplňování daňového přiznání neuvádíme u jednodenní sazby 25 Kč státní poznávací značku vozidla.

Důkazní břemeno je vždy na plátcí, proto pokud dojde k prodeji vozidla, je vhodné, aby si plátce okopíroval technický průkaz od vozidla, pro případ, že bude kontrolou vyzván, aby dokázal, že právě toto vozidlo bylo v určené době v jeho majetku.

Sazby daně uvádí § 6 výše uvedeného zákona. Jsou rozlišeny dle druhu vozidla, dle hmotnosti či zdvihového objemu motoru, dle počtu náprav. Je nezbytné se při výpočtu řídit údaji uvedenými v technických dokladech k vozidlu. Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok, přičemž plátce musí daň uhradit vždy nejpozději do 31. ledna následujícího roku.

Daň z přidané hodnoty

V současné době jsou plátcem DPH ta bytová družstva, jejichž obrat překročil za posledních 12 po sobě jdoucích kalendářních měsíců částku 1 mil. Kč. Většina malých a středních družstev však tuto částku nepřekračuje.

Otázkou je, co vstupuje do obratu z hlediska DPH u bytového družstva. Mělo by sem vcházet vše, co je ekonomickou činností družstva, tedy např. nájemné od nečlenů, nájemné z nebytových prostor, tržby za správu cizích nemovitostí, tržby za použití prádelny či mandlu od nájemníků apod. Naopak do obratu by se nemělo započítávat nájemné od členů družstva, dotace na opravu domu, poplatky od členů družstva za administrativní úkony, neboť v tomto případě se nejedná o ekonomické činnosti.

4. PRÁVNÍ ÚPRAVA BYTOVÝCH DRUŽSTEV

4.1 Vymezení pojmu bytové družstvo

Družstvo je právně upraveno v II. části obchodního zákoníku, tj. v zákoně č. 513/1991Sb. Tato část nese označení obchodní společnosti a družstvo. Konkrétně se družstvem jako jednou z možných forem podnikání zabývá § 221 až 260 výše uvedeného zákona. Toto však nejsou jediné paragrafy obchodního zákoníku, vztahující se na družstvo. Platné jsou pro něj i některé části § 56 až 75, kde najdeme obecná ustanovení pro obchodní společnosti a družstvo.

Občanský zákoník uvádí, že družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních nebo jiných potřeb svých členů. Tímto se velmi odlišuje od ostatních obchodních společností, které jsou vždy založeny za účelem podnikání a i počet členů v ostatních společnostech bývá nižší.

Bytová družstva jsou založena za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Tím se rozumí zejména ta skutečnost, že bytové družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání byty či nebytové prostory, případně zajišťuje výstavbu družstevních objektů. Mezi bytová družstva patří nejen družstva, která mají zajišťování bytových potřeb jako předmět podnikání, ale i družstva, která bytové potřeby členů skutečně zajišťují.

Založení bytových družstev, jejich vznik, zánik atd. však probíhá stejným způsobem jako založení jakéhokoliv jiného družstva, budu se tedy v této kapitole zabývat družstvem obecně a pokud v některých záležitostech existují výjimky, upozorním na ně v jednotlivých podkapitolách.

4.2 Založení a vznik družstva

Tuto společnost mohou založit minimálně dvě právnické osoby nebo pět fyzických osob, přičemž maximální počet zakládajících osob je padesát. Pokud má družstvo méně než 50 členů, označuje se jako malé družstvo.

Nutným krokem k založení družstva je konání ustavující schůze, které se účastní osoby, jež podaly přihlášku do družstva. Zde musí dojít k určení základního kapitálu, zvolení

představenstva a kontrolní komise a ke schválení stanov. Je tedy zřejmé, že návrh stanov musí být připraven již před konáním této schůze. Na tvorbě stanov by se měli podílet všichni, kdo podali přihlášku do družstva a s jejich návrhem by se měli všichni dopředu seznámit. Pokud někdo z přítomných hlasuje proti přijetí stanov, může využít svého práva vzít přihlášku zpět. Každý uchazeč o členství v družstvu má při hlasování jeden hlas. Pro přijetí rozhodnutí na ustavující schůzi je nutný hlas většiny všech přítomných. Z této schůze je vždy pořízen notářský zápis. Jeho obsahem je seznam členů a výše jejich členských vkladů. V příloze notářského zápisu najdeme znění schválených stanov.

Pokud je splacena alespoň polovina zapísovaného základního kapitálu, může představenstvo družstva podat návrh na zápis do obchodního rejstříku. Tento návrh musí podepsat všichni členové představenstva a přiložit k němu tři důležité dokumenty, a to stanovy, doklad o splacení alespoň poloviny základního kapitálu (např. výpis z účtu) a notářský zápis pořízený na ustavující schůzi družstva, který rovněž musí podepsat všichni členové představenstva. Den, kdy je družstvo zapsané do obchodního rejstříku, označujeme jako den vzniku družstva.

V této podkapitole se hovoří o základním kapitálu a stanovách družstva, je proto nezbytné uvést zde základní skutečnosti, které se jich týkají. Minimální základní kapitál družstva je 50 tisíc korun. Je tvořen členskými vklady osob, které se na ustavující schůzi zavázali k jejich splacení. Základní kapitál nemusí být ve formě peněžních prostředků, často bývá ve formě hmotného či nehmotného majetku.

Stanovy družstva jsou velmi významným dokumentem pro činnost celého družstva. Jejich náležitosti jsou uvedeny v § 226. Družstvo v nich blíže upravuje mnoho záležitostí, které obchodní zákoník příliš nerozvádí a nechává na družstvu, jakou právní úpravu zvolí. Úpravu družstva v obchodním zákoníku můžeme označit pouze jako rámcovou. Přípravě stanov je třeba věnovat velkou pozornost a nepodcenit ji. Jsou totiž následně dokumentem, podle kterého se řídí další chod družstva, řeší se podle nich případné spory a měly by být i dokumentem, který poskytne návod na řešení veškerých problematických situací, které se mohou vyskytnout.

Při založení družstva je také nezbytné, aby zakládající členové přispěli na nedělitelný fond. Každé družstvo má povinnost jej vytvořit již při svém vzniku. Musí být vytvořen ve výši nejméně 10 % základního kapitálu. Každý rok se doplňuje 10 % z čistého zisku a to tak dlouho, dokud se nedělitelný fond nerovná polovině základního kapitálu družstva. Důležité je,

že nesmí být rozdělen mezi členy družstva za doby trvání družstva. Jeho využití spočívá většinou v úhradě případné ztráty družstva.

4.3 Vznik a zánik členství

Členství v družstvu může vzniknout několika možnými způsoby. Jednak při založení družstva, a to dnem vzniku družstva, kdy se členy stanou osoby, které splatili členský podíl, k němuž se zavázaly na ustavující schůzi družstva. Později může dojít k přijetí člena, který se do družstva hlásí písemnou přihláškou. Další obvyklou formou vzniku členství je převod členství z jedné osoby na druhou.

Je důležité, že členství může vzniknout až po zaplacení vstupního vkladu. Vzniká dnem, kdy členská schůze rozhodne o přijetí člena na základě písemné přihlášky, k níž musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu a zpravidla i zápisného.

Pokud se člen družstva rozhodne, že převede členství na jinou osobu, vypracuje písemnou dohodu o převodu členských práv a povinností člena bytového družstva spojených s právem nájmu družstevního bytu. Převod nemůže být podmíněn žádným souhlasem orgánů družstva, každý člen může se svým členským podílem volně nakládat, viz § 230 obchodního zákoníku. Ustanovení § 230 je speciálním ustanovením k § 229 obchodního zákoníku a vztahuje se na bytová družstva. Zákon zde jednoznačně dává přednost ochraně zájmů členů proti zájmům družstva jako celku.

Pokud vyplývá ze stanov družstva, že je s členstvím v družstvu spojeno i nájemní právo k bytu, přechází toto právo automaticky na nabyvatele členství. Členská práva jsou převedena ve chvíli, kdy převodce a nabyvatel předloží představenstvu dohodu o převodu členství. Družstvo je poté povinno vystavit novému členovi potvrzení o jeho členství a obsahu jeho zápisu v seznamu členů družstva. Přechod členských práv je často zpoplatňován pouze symbolickou částkou družstvu nebo je dokonce zdarma. Družstevníci tak často hradí jen poplatky notářům za ověření podpisů.

Ráda bych se zde zmínila o společném členství manželů v bytovém družstvu. Vznikne-li za doby trvání manželství jednomu z manželů právo nájmu, vznikne se společným nájmem bytu i společné členství manželů v družstvu. Jde o speciální právní institut, který má velký význam pro užívání společného předmětu nájmu manželi v družstvu. Z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně, přičemž jako společní členové

mají jeden hlas. Tento zvláštní druh členství může vzniknout pouze mezi manželi. (Kolektiv autorů, Co je dobré vědět o bytovém družstvu, 1998)

Členství v družstvu může skončit smrtí člena, dále na základě písemné dohody, vystoupením člena, ale i jeho vyloučením nebo zánikem družstva. Toto jsou nejobvyklejší způsoby zániku členství u fyzických osob. V případě právnických osob zaniká členství v družstvu i zánikem této právnické osoby, vstupem do likvidace nebo prohlášením konkurzu.

Jestliže dojde k úmrtí člena bytového družstva, souhlas představenstva se nevyžaduje (na rozdíl od jiných družstev), práva a povinnosti v bytovém družstvu jsou na dědice vždy převedeny. Zemře-li jeden z manželů, zaniká tím společné členství manželů v družstvu.

Pokud chce člen z družstva vystoupit, písemně to oznámí představenstvu. K zániku jeho členství dojde nejpozději do šesti měsíců. K vyloučení člena může dojít, pokud opětovně porušuje své členské povinnosti. Jestliže fyzická osoba spáchá nějaký úmyslný trestný čin proti družstvu či jeho členům, může být rovněž vyloučena.

4.4 Orgány družstva

Každé družstvo musí mít tři orgány, a to členskou schůzi, představenstvo a kontrolní komisi. Výjimkou je malé družstvo, kde může členská schůze plnit funkce představenstva i kontrolní komise a kde se statutárním orgánem stává předseda. Je možné zřídit podle potřeby i další orgány. V bytových družstvech bývá zřízena členská schůze samosprávy a výbor samosprávy. Bývají ustaveny především za účelem aktivizace členů družstva.

Podmínky pro zvolení do orgánu družstva jsou následující. Volené osoby musí být starší 18 let a musí být členy družstva. Zvolen může být i zástupce právnické osoby, která je členem družstva. Po zvolení může být člen družstva ve své funkci maximálně 5 let. Výjimkou jsou členové orgánů družstva, kteří byli do svých funkcí zvoleni ihned po založení družstva, zde je funkční období nejvýše tříleté. Členové mohou být voleni do orgánů družstva opakovaně. Pro platnost usnesení orgánu družstva je nutné jeho řádné svolání, přítomnost většiny členů a souhlas většiny přítomných členů.

Členská schůze je označena jako nejvyšší orgán družstva. Tvoří jej členové družstva. U velkých družstev může její pravomoci převzít shromáždění delegátů, kteří jsou do své funkce zvoleni členy družstva, a to každý stejným počtem hlasů. Schůze se koná nejméně jednou za rok. Pokud o její svolání požádá písemnou formou minimálně třetina členů družstva

nebo pokud o ni požádá kontrolní komise, musí být schůze svolána. Může se konat i formou dílčích členských schůzí, čehož se využívá především ve větších družstvech. Rozhodnutí je schváleno či zamítnuto na základě součtu hlasů ze všech dílčích členských schůzí.

Tento orgán má širokou působnost, obecně lze říci, že rozhoduje o nejvýznamnějších záležitostech družstva. Může například volit a odvolávat členy ostatních orgánů družstva, další pravomoci jsou vyjmenovány v § 239 obchodního zákoníku. Při hlasování na členské schůzi má každý člen jeden hlas.

Povinností družstva je pořídit o každé členské schůzi zápis, kde musí být vždy uvedeno datum konání schůze, místo konání, dále usnesení, která zde byla přijata, jaké byly výsledky hlasování a mohou zde být zapsány i případné námitky členů, pokud požádali o jejich zaprotokolování. K tomuto zápisu se přikládá i pozvánka na tuto schůzi, seznam členů, kteří se jí zúčastnili a případně podklady, které byly předloženy k řešeným záležitostem. Uvedené písemnosti si může každý člen vyžádat. Pokud se rozhodnutím členské schůze mění jakkoliv stanovy, musí být z této schůze pořízen notářský zápis.

Představenstvo je statutární a výkonný orgán družstva. V malém družstvu přebírá jeho funkce předseda. Tento orgán zastupuje družstvo navenek, řídí činnost družstva a plní rozhodnutí přijatá na členské schůzi. Schází se podle potřeby vyplývající z jeho činnosti. Za představenstvo jedná předseda, případně místopředseda, kteří jsou voleni z členů představenstva. Mají za úkol organizaci a řízení jednání celého orgánu a ve většině případů řídí operativní činnost družstva. Hlasování probíhá veřejně, každý jeho člen má právě jeden hlas. Může dojít i k tajnému hlasování a to tehdy, určují-li to stanovy. Hlasování je také možné provést písemnou formou či pomocí sdělovací techniky. Totéž platí i pro kontrolní komisi.

Kontrolní komise je minimálně tříčlenná a je odpovědná pouze členské schůzi. Náplní její práce je kontrola veškeré činnosti družstva a zabývá se také stížnostmi, které podávají členové družstva. Pokud kontrolní komise zjistí nějaké nesrovnalosti, upozorní představenstvo a žádá nápravu. Má právo nahlížet do hospodaření družstva a vyjadřuje se k účetní závěrce. Schází se nejméně jednou za tři měsíce, obvykle se však schází častěji. V čele komise je předseda, který byl zvolen komisí z jejích členů. Osoba, která je členem kontrolní komise, nesmí být zároveň členem představenstva a naopak.

4.5 Hospodaření družstva

Dle § 9 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, mohou bytová družstva, která nemají povinnost ověřovat účetní závěrku auditorem, vést účetnictví ve zjednodušeném rozsahu. Pro družstva to znamená snížení administrativy, avšak myslím, že skutečnosti, o kterých je účtováno, jsou lépe zachyceny v účetnictví vedeném v plném rozsahu

Jak je uvedeno výše, činnost bytového družstva spočívá především v zajišťování bytových potřeb. Hlavními činnostmi bytových družstev jsou především:

- správa družstevního majetku
- správa majetku, který je ve spoluvlastnictví družstva a jiných vlastníků
- správa cizího majetku
- dodávky tepelné energie z vlastního zdroje družstva
- přeúčtování zboží a služeb pořízených družstvem od cizích dodavatelů členům i nečlenům družstva
- převody družstevních bytů, prováděné ve prospěch družstva, jeho členů či cizím osobám
- výstavba družstevních objektů (domů, garáží) realizovaná vlastními kapacitami nebo družstvem jako investorem

V případě správy majetku má družstvo dvě možnosti. Může touto činností pověřit svého člena či specializovanou firmu, o čemž rozhoduje členská schůze. Jedná se např. o pravidelné revize rozvodů, uzavření smluv s dodavateli energie, vody, odstraňování havárií a závad, pravidelný úklid společných částí domů atd.

Je nezbytné, aby družstvo stanovilo, jakou část budou nájemníci přispívat na náklady, které souvisí s provozem domu. Tyto částky bývají hrazeny v nájemném. Obvykle jsou zde zahrnuty náklady na opravy a údržbu domů, náklady na jejich správu (vedení účetnictví, odměny, poštovné), pojištění (proti živelným pohromám, vodě z vodovodního zařízení), daň z nemovitostí. Družstvo může tyto přijaté finanční prostředky účtovat jako dlouhodobé zálohy či je může chápat jako tvorbu rezervy na opravy.

Dále zde vznikají náklady na služby spojené s užíváním domu (dodávka teplé a studené vody, vytápění, úklid společných prostor, užívání výtahu, prádelny, osvětlení

společných prostor). Úhrada za uvedené služby není v nájemném zahrnuta, bývají nájemcům rozúčtovávány.

Účetní závěrka je spolu s výroční zprávou vždy předkládána členské schůzi k projednání. Představenstvo musí navrhnout způsob rozdělení zisku, případně způsob úhrady ztrát. Členové družstva si tyto dokumenty mohou vyžádat.

Část zisku v bytovém družstvu může být převedena do nedělitelného fondu, dále může být zisk rozdělen mezi střediska bytového hospodaření, což jsou jednotlivé domy patřící družstvu. Také může dojít k jeho rozdělení mezi členy nebo ke zvýšení jejich členských vkladů. V případě, že výsledkem hospodaření družstva je ztráta, bývá zpravidla uhrazena z nedělitelného fondu nebo je použita uhrazovací povinnost. Výroční zpráva obsahuje především seznam obchodních činností družstva v uplynulém roce a předpoklady dalšího fungování družstva.

4.6 Zánik družstva

Družstvo zaniká dnem výmazu z obchodního rejstříku. Bývá obvykle zrušeno rozhodnutím členské schůze, další důvody jsou uvedeny v § 254 obchodního zákoníku. Pokud členská schůze rozhodne o zrušení družstva, musí být o jeho zrušení pořízen notářský zápis.

Státní orgán je v některých případech oprávněn družstvo zrušit, například pokud počet jeho členů klesl pod stanovenou hranici, pokud poklesl pod stanovenou hranici součet členských vkladů, nebo jestliže družstvo nevytváří nedělitelný fond. Důvodem zrušení může být i to, jestliže družstvo neprovozuje během dvou let žádnou činnost aj. Družstvu je v takovém případě dána určitá doba k odstranění důvodu k zrušení. Pokud nedojde k nápravě, je družstvo zrušeno a vstupuje do likvidace.

5. PRÁVNÍ ÚPRAVA SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ BYTOVÝCH JEDNOTEK

5.1 Vymezení základních pojmů

Společenství vlastníků bytových jednotek je upraveno zákonem č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům. Zkráceně bývá zpravidla označován jako zákon o vlastnictví bytů.

Uvážíme-li situaci, že dojde k výstavbě domu s několika byty, vyvstává zde otázka, odkdy dům tomuto zákonu podléhá. Jednoznačně je to od chvíle, kdy dojde k vkladu vlastnického práva kupujícího u prvního převodu jednotky do katastru nemovitostí.

Jednotkou je nějak vymezená část domu, která je bytem nebo nebytovým prostorem. Jedná se o samostatný předmět vlastnictví, i když ji prakticky není možné oddělit od zbytku domu. Vymezuje ji vlastník celého domu na základě svého uvážení a respektování stavebních předpisů, a to v prohlášení vlastníka budovy. Prohlášení je povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu do katastru nemovitostí u první jednotky v domě. Vlastníkem domu může být např. investor, bytové družstvo či společně více subjektů.

Dle § 5 odst.2 zákona o vlastnictví bytů však může dojít k vymezení jednotky i jiným způsobem, než prohlášením vlastníka budovy. Pokud v domě není ani jeden byt, ve kterém by bydlel nevlastník (nájemce), poté je možné sepsat dohodu spoluvlastníků budovy, na jejímž základě dojde také k prostorovému vymezení budovy, kterou poté tvoří jednotky (byty a nebytové prostory) a dále společné části domu.

Toto vymezení je velmi důležité z toho důvodu, že prostory, označené jako jednotky se poté stávají samostatnými předměty vlastnického práva a jsou poté samostatně převoditelné.

Dalším podstatným důsledkem tohoto vymezení je, že občan, který si byt zakoupil, není spoluvlastníkem celého domu (tedy i ostatních bytů), ale pouze samostatným vlastníkem své konkrétní jednotky a spoluvlastníkem společných částí domu.

5.2 Správa společných částí domu

Zakoupením bytu vzniká povinnost starat se o majetek, a to nejen o samostatný byt jako jednotku, ale zároveň i o majetek společný s ostatními vlastníky bytů. Je třeba se starat o provoz a údržbu celého domu, poskytovat na to finanční prostředky. Provozem domu se rozumí například pojištění domu, revize zařízení, odvoz odpadu, úklid společných prostor, měření odebraných médií a podobně. (JUDr. Pražák Z., 2006)

Aby bylo možné určit, jak velký podíl mají mít jednotliví majitelé bytů v domě na správě společných částí domu, je nezbytné určit velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

Vypočítáme ji poměrem součtu velikosti podlahových ploch vlastněných jednotek k součtu podlahových ploch všech jednotek v domě. Tento poměr nelze změnit, ani pokud by se na tom dohodli všichni vlastníci bytů v budově. Jeho určení je velmi důležité, vyplývá z něho následně i poměr hlasů ve společenství vlastníků jednotek, poměr při rozhodování za celý dům a především, dle spoluvlastnického podílu musí majitelé bytů hradit náklady, které vznikají právě v souvislosti se správou domu, viz § 15, odst. 1 zákona o vlastnictví bytů.

5.3 Vznik společenství vlastníků jednotek

Všichni víme, jak obtížná je někdy dohoda v domě, kde bydlí třeba jen pouhé dvě rodiny. Soužití v domě s byty ve vlastnictví, kde je nutné rozhodovat o společných prostorách, o provozu, opravách domu atd., by mohlo jen s velkými obtížemi bezproblémově fungovat bez nějakého právního institutu, který by vzájemné vztahy upravoval.

Takovým institutem je právě společenství vlastníků jednotek. Jeho vznik je přímo nařízen zákonem. Smyslem je správa společných částí domu, která se uskutečňuje pomocí finančních prostředků od jednotlivých vlastníků vybraných a jejich použitím na tuto správu.

Dle § 9 odst. 3 vzniká společenství v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí, posledního z těchto vlastníků. Tímto vzniká právnická osoba označená jako společenství vlastníků jednotek. Příslušný katastrální úřad poté vyrozumí ostatní vlastníky jednotek o provedení vkladu vlastnictví jednotky do katastru nemovitostí.

Z uvedeného vyplývá, že vznik této zvláštní právnické osoby je nezávislý na vůli jejích účastníků, vzniká pouze na základě právní skutečnosti, kterou je doručení listiny. Po jejím převzetí posledním ze tří vlastníků se musí konat prvé shromáždění vlastníků, a to do 60 dnů, přičemž povinnost svolat toto shromáždění má původní vlastník. Zde musí být zvoleni členové orgánů společenství a přijaty stanovy. Nezbytná je účast notáře, který z tohoto shromáždění učiní notářský zápis.

Orgány společenství mají poté povinnost podat návrh na zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek, zde je lhůta opět 60 dnů. Rejstřík vede příslušný krajský soud a zápis v něm je pouze prohlášením o již existujícím právním stavu.

Zvláštnost této právnické osoby vyplývá ze skutečnosti, že není obchodní společností a nevztahuje se na ní právní úprava obchodních společností. Má pouze omezenou působnost, může vykonávat práva a zavazovat se jen ve věcech týkajících se správy, provozu a oprav společných částí domu, může také vykonávat činnost související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným osobám, viz § 9, odst. 1 zákona o vlastnictví bytů.

5.4 Orgány společenství vlastníků jednotek

Nejvyšším orgánem v tomto společenství je shromáždění vlastníků jednotek. Zajímavé je, že tento orgán existuje jen po dobu projednávání otázek. Poté zaniká a při dalším shromáždění, které je svolané na jiný termín, opět vzniká shromáždění nové. Dle § 11 odst.1 zákona o vlastnictví bytů musí být svoláváno každý rok.

Shromáždění svolává zpravidla výbor, ale mohou jej svolat i ti vlastníci, kteří mají minimálně jednu čtvrtinu hlasů (měřeno součtem podlahových ploch). V den shromáždění se sejdou vlastníci bytů v domě, jedná se tedy o jakousi schůzi. Shromáždění může dle zákona rozhodovat o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy, o schválení nebo změně stanov, o změně účelu užívání domu, o změně domu, o podstatných změnách týkajících se společných částí domu, o volbě členů orgánů, o způsobu stanovení výše záloh, o způsobu rozúčtování nákladů apod.

Účast na tomto shromáždění je právem vlastníků, nikoliv jejich povinností. Pokud se však sejde pouze tolik vlastníků, že součet podlahové plochy jimi vlastněných jednotek je menší než jedna polovina podlahové plochy všech jednotek v domě, není shromáždění usnášeníschopné.

Právo hlasovat má vlastník jednotky nebo jím zmocněná osoba. Dle zákona o vlastnictví bytů je při hlasování rozhodující velikost podlahové plochy vlastněných jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Podlahovou plochu bytu tvoří podlahová plocha všech místností, které tvoří příslušenství bytu, ne však včetně součástí (součásti jsou např. balkony, lodžie, terasy atd., viz § 2 písm. i) zákona o vlastnictví bytů). Podlahovou plochu nebytových prostor tvoří podlahová plocha všech místností včetně ploch určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem. Zákon dále určuje kvóty, které udávají, kolik je nutné získat hlasů pro schválení, a to podle toho, o čem je rozhodováno. Rozhodnutí, která jsou na tomto shromáždění přijata, jsou platná a právně účinná.

Jak je uvedeno výše, shromáždění vlastníků jednotek je svoláváno výborem. Výbor je tedy dalším z povinných orgánů tohoto společenství. Musí být zvolen alespoň polovinou vlastníků na shromáždění. Pokud není zvolen, jedná v rámci jeho kompetencí pověřený vlastník, který je zvolen za stejných podmínek. Za výbor jedná navenek jeho předseda. Výbor je výkonným orgánem společenství, jeho pravomoci jsou dány stanovami. Základní povinností je vykonávat správu společných částí domu, např. uzavírat obchodní a pracovněprávní smlouvy s třetími osobami, odpovídat za vedení účetnictví apod. Bývá proto většinou vhodné, zvolit do něho ekonomy, účetní, řemeslníky, stavaře apod.

Ustanovení § 9 odst. 11 zákona o vlastnictví bytů uvádí, že výbor musí mít alespoň tři členy. Bývají jimi zpravidla vlastníci jednotky, ale není to určeno zákonem. Za výkon této funkce jim zpravidla náleží peněžní odměna.

Na základě stanov mohou být dle potřeby zvoleny i další orgány, např. kontrolní, výkonné apod.

5.5 Hospodaření společenství vlastníků jednotek

Společenství pochopitelně nemá (a nemůže mít) své vlastní peníze, musí se zadlužit, musí si peníze vypůjčit, a do doslova. Proto zákon stanoví, že spoluvlastníci hradí na náklady spojené se správou domu předem určené finanční prostředky jako zálohu (§ 15 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů). Společenství si tedy pro úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku „vypůjčuje“ od jednotlivých vlastníků finanční prostředky. To dále znamená, že „vypůjčené“ finanční prostředky musí vlastníkům vyúčtovat, tedy vrátit, samozřejmě po odečtení toho, co v souladu se zákonem na správu společných částí domu a pozemku, na

jejich provoz a údržbu, za vlastníky bylo vynaloženo – tedy po odečtení nákladů. (JUDr. Pražák Z., 2006)

O tom, jaké finanční prostředky budou za jakým účelem vynaloženy, rozhodují vlastníci bytů názorem většiny. Dle zákona o vlastnictví bytů hradí vlastníci náklady poměrně dle velikosti jejich spoluvlastnického podílu, mohou se však dohodnout i jinak.

Společenství může však kromě nákladů dosahovat i příjmů. Zpravidla bývají příjmem úroky z peněz uložených na bankovních účtech, do společenství mohou plynout např. i příjmy z reklamy umístěné na domu nebo z pronájmu společných částí domu. Tyto příjmy jsou však ve skutečnosti příjmem jednotlivých vlastníků a nikoliv celého společenství.

5.6 Zdanění společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek je účetní jednotkou, která je povinna otevřít účetní knihy dnem svého vzniku. Jeho činnost však nemá dle zákona o vlastnictví bytů charakter podnikání. Zákon o daních z příjmů právnických osob obsahuje ustanovení, které říká, že u poplatníků, kteří nebyli založeni nebo zřízeni za účelem podnikání, jsou předmětem daně vždy příjmy z reklam, příjmy z nájemného a z členských příspěvků, viz § 18, odst. 3, zákona o daních z příjmů.

Avšak takové příjmy společenství vlastníků však nemá, neboť příjmy z reklam na fasádách domů jsou příjmy jednotlivých vlastníků jednotek viz předchozí podkapitola. Ani finanční prostředky poskytnuté vlastníky jednotek na úhradu správy domu a cen služeb spojených s užíváním bytů také nejsou pro společenství vlastníků jednotek příjmem, jedná se pouze o přijaté zálohy.

Ze zákona o daních z příjmů dále vyplývá, že u společenství vlastníků jednotek nejsou předmětem daně příjmy z činností vyplývající z jejich poslání za podmínky, že náklady vynaložené v souvislosti s prováděním těchto činností jsou vyšší. Toto se posuzuje za celé zdaňovací období podle jednotlivých druhů činností. Předmětem daně jsou tedy pouze příjmy z jednotlivých činností, které jsou vykonávány za ceny, kdy příjmy z nich plynoucí převyšují související výdaje. Předmětem daně dále nejsou příjmy z dotací, z úroků z vkladů na běžném účtu.

Společenství tedy musí vést účetnictví tak, aby nejpozději ke dni účetní závěrky byly vedeny odděleně příjmy, které dani podléhají a příjmy, které jsou osvobozeny či dani

nepodléhají. Stejně tak je tomu u výdajů. Pokud společenství začne pobírat příjmy podrobené dani, musí se do 30 dnů od tohoto okamžiku zaregistrovat u místně příslušného správce daně. Zároveň zde platí ustanovení § 20, odst. 7, zákona o daních z příjmů, podle kterého lze základ daně snížit až o 30 %, resp. až o 300 000. Kč, maximálně však o 1 mil. Kč, a to tehdy, použije-li společenství takto získané prostředky v následujícím zdaňovacím období ke krytí nákladů spojených se správou domu. V případě, že společenství vlastníků nemá příjmy, které jsou předmětem daně nebo má pouze příjmy od daně osvobozené, nemusí podávat přiznání k dani z příjmů právnických osob, viz § 38, písm. m) zákona o daních z příjmů.

Pokud bude společenství vlastníků jednotek vyplácet odměny členům výboru společenství nebo mzdu na základě dohody o pracích konaných mimo pracovní poměr vzniká povinnost srážet a odvádět daň z příjmů ze závislé činnosti a funkčních požitků.

Co se týká daně z přidané hodnoty, nemůže se společenství registrovat jako plátce DPH, neboť není osobou podléhající dani podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Nemůže si tedy uplatnit nárok na odpočet, nemůže vystavit daňový doklad apod. (Ing. Kočová M., 2005)

6. ANALÝZA DAŇOVÉHO ZATÍŽENÍ NA KONKRÉTNÍM PŘÍKLADU Z PRAXE

6.1 Základní charakteristika konkrétního družstva

Příklad z praxe jsem aplikovala na Stavební bytové družstvo České Budějovice (SBD ČB), které sídlí v Krčínově ul. 1107/30 v Českých Budějovicích. Uvedené družstvo se řadí k velkým bytovým družstvům. V současné době se v jeho vlastnictví nachází 12 829 bytů a dále 2 680 garáží.

SBD je plátcem daně z příjmů právnických osob, daně z přidané hodnoty, daně z převodu nemovitostí, silniční daně, daně z příjmů fyzických osob (ze závislé činnosti) a daně z nemovitostí.

Je registrováno dle svého majetku na finančním úřadě v Českých Budějovicích, v Trhových Svinech a v Týně nad Vltavou. Registrace v Trhových Svinech a v Týně nad Vltavou je nutná z důvodu plateb daně z nemovitostí, jelikož tato daň musí být hrazena u místně příslušného finančního úřadu, podle toho, kde nemovitost leží.

Částky, které platí na daních jsou poměrně vysoké, proto jsou hrazeny většinou zálohově, a sice takto:

Daň z příjmů právnických osob	čtvrtletně
Daň z přidané hodnoty	měsíčně
Daň z převodu nemovitostí	do 30 dnů od doručení výpisu z katastru nemovitostí
Silniční daň	čtvrtletně
Daň z příjmů fyzických osob	měsíčně
Daň z nemovitostí	čtvrtletně

6.2 Analýza daňového zatížení SBD

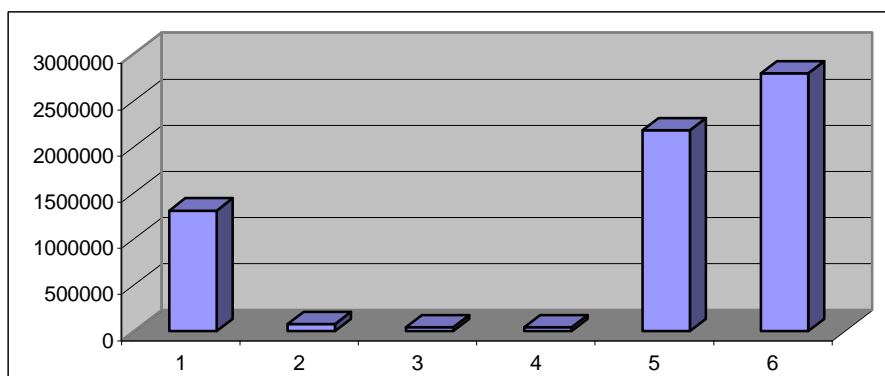
6.2.1 Částky odvedené na daních, rok 2004

Zdaňovací období, kterým se budu zabývat je rok 2004. Nelze se zaměřit aktuálně na rok 2005, protože například u daně z příjmů právnických osob končí zdaňovací období až v červnu roku 2006. Nebylo by tedy možné porovnávat všechny údaje a docházelo by ke zkreslení informací.

Dané družstvo odvedlo na daních za zdaňovací období roku 2004 tyto částky:

1. Daň z příjmů právnických osob	1 306 400 Kč
2. Daň z přidané hodnoty	77 000 Kč
3. Daň z převodu nemovitostí	43 000 Kč
4. Silniční daň	39 975 Kč
5. Daň z příjmů fyzických osob	2 177 000 Kč
6. Daň z nemovitostí	2 794 000 Kč

Graf č.3 Daňové zatížení SBD České Budějovice v roce 2004

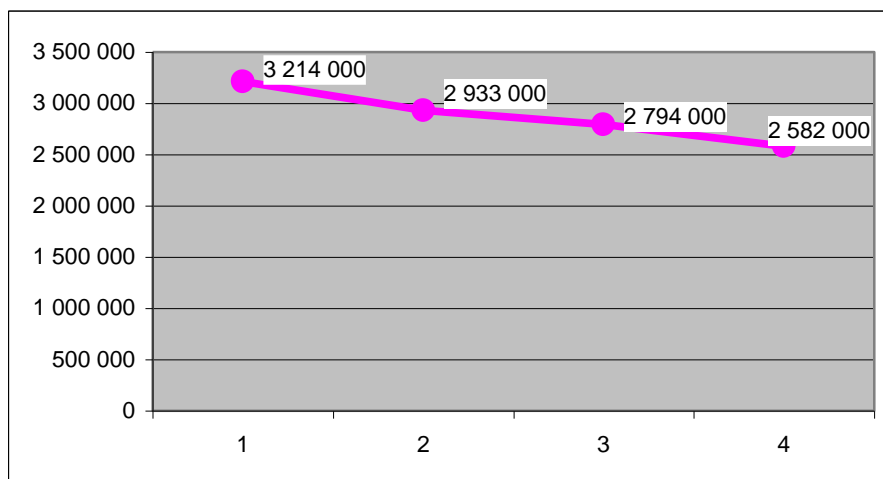


6.2.2 Daň z nemovitostí

Jak jsem uvedla, jedná se o velké družstvo, v jehož majetku se nachází byty a garáže, a to v rádech tisíců. Proto je jím placená daň z nemovitostí poměrně vysoká, činí 2 794 000 Kč. Z uvedeného grafu je zřejmé, že jednoznačně nejvyšší daňové zatížení představuje pro družstvo právě tato daň. Tvoří plných 43,41 % z celkových daní. Podíváme-li se na daň z nemovitostí placenou družstvem v jednotlivých letech, konkrétně za rok 2002, 2003, 2004 a

2005 (zde jsou údaje již k dispozici i za rok 2005), můžeme vypočítat klesající tendenci této daně, ačkoliv je stále velmi vysoká, pohybuje se mezi 3,2 až 2,6 miliony korun, viz graf č.4. Klesající tendenci bychom mohli přičíst stále častějším převodům bytů do vlastnictví nájemníků. Tím dochází k poklesu nemovitostí a snižování daně. Pokud se nezmění sazby daně, koeficienty či jiné parametry mající vliv na výši této daně, dá se i do budoucna předpokládat klesající trend či její zastavení a pohyb kolem určité hodnoty. Není pravděpodobné, že by se tato daň začala zvyšovat, protože SBD neplánuje výstavbu ani využití jiných možností získání bytů do vlastnictví.

Graf č.4 SBD a jeho daň z nemovitostí v letech 2002 – 2005



U daně z nemovitostí jsem získala aktuální informace za rok 2005 a protože v následujících odstavcích chci na příkladech uvést postup výpočtu této daně, se zaměřením na specifika bytových družstev, budu je demonstrovat na těchto aktuálních údajích. Jak je patrné z grafu č.4, celková částka zaplacená na dani z nemovitostí za rok 2005 činila 2 581 575 Kč. Byla hrazena na třech finančních úřadech takto:

České Budějovice	2 562 031 Kč
Trhové Sviny	18 544 Kč
Týn nad Vltavou	1 000 Kč

Nezbytný je zde údaj o celkovém počtu nemovitostí, jež byly ve vlastnictví družstva v roce 2005. Počet bytů činil 12 829 a dále mělo družstvo ve vlastnictví 2 680 garáží. Jelikož

tyto nemovitosti jsou zapsané v katastru nemovitostí, je nutné z nich odvádět daň z nemovitostí.

Daň ze staveb

V posledních letech dochází v některých družstvech k prodeji bytů v jejich vlastnictví do vlastnictví osobního. Nejinak je tomu i ve výše uvedeném družstvu. Při podání daňového přiznání je nutné rozlišovat, které domy jsou plně ve vlastnictví družstva a ve kterých domech vlastní družstvo jen část bytů.

Nejdříve bych se ráda zabývala variantou, kdy družstvo vlastní dům celý, se všemi bytovými jednotkami. Jako příklad bych zde uvedla výpočet daně z nemovitostí u souboru obytných domů v Nových Hradech, které jsou ve vlastnictví SBD České Budějovice. Tyto domy mají kromě přízemí další tři patra. Zastavěná plocha staveb činí celkově 1 263 m². V obci Nové Hrady je dle posledního sčítání lidu evidováno 2 602 obyvatel.

Výměra zastavěné plochy	1263 m ²
Základní sazba daně	1 Kč za 1 m ²
Počet dalších nadzemních podlaží	3
Zvýšení základní sazby za další nadzemní podlaží	$0,75 \times 3 = 2,25$
Koeficient podle počtu obyvatel v obci	1,4
Výsledná sazba daně	$(1 + 2,25) \times 1,4 = 4,55$
Daň ze staveb	$4,55 \times 1263 = 5747$ Kč

Daň ze staveb činí v tomto případě 5 747 Kč. Bude uvedena ve III. oddílu přiznání k dani z nemovitostí.

Jiná situace nastává, pokud bytové družstvo nevlastní všechny jednotky v domě, jako je tomu např. u domu č.23 v Otavské ulici v Českých Budějovicích. Ve vlastnictví družstva byly v roce 2005 pouze bytové jednotky č. 6, 14, 20, 28 a 29. Jejich podlahová výměra činí 300,25 m². Ostatní byty jsou v osobním vlastnictví. Je zde nutné použít koeficient 1,2, který je stanoven zákonem a zohledňuje podíl na společných prostorách náležejících k bytu. Počet obyvatel v Českých Budějovicích je dle posledního sčítání lidu 97339.

Výměra zastavěné plochy	300,25 m ²
Koeficient	1,2
Upravená podlahová plocha	$300,25 \times 1,2 = 360,3$
Upravená podlahová plocha po zaokrouhlení	361
Základní sazba daně (dle § 6)	1 Kč za 1 m ²
Koeficient podle počtu obyvatel v obci	3,5
Daň ze staveb	$360,3 \times 1 \times 3,5 = 1263,5$ Kč

Daň zaokrouhlíme pro potřeby daňového přiznání na 1234 Kč. Rozdíl oproti předchozímu případu nastává i v podání daňového přiznání. Do přiznání k dani z nemovitostí je nutné dát vložku, označenou jako III. oddíl, Údaje k dani ze staveb – byty a samostatné nebytové prostory evidované v katastru nemovitostí a na ní tyto údaje uvést.

Na některé z domů ve vlastnictví SBD České Budějovice se vztahuje osvobození od daně ze staveb. Konkrétně se jedná např. o panelové domy, u kterých bylo provedeno zateplení. Tyto stavby jsou osvobozeny na dobu 5 let od ukončení stavebních úprav, dle § 9 odst. 1, písm. r) zákona o dani z nemovitostí.

Ve vlastnictví SBD ČB je také 9 bytových domů nacházejících se v Žáru. Ve dvou bytech je vybudována mateřská školka. V tomto případě je daňová povinnost nulová, protože podle § 9 písm. k) zákona o dani z nemovitostí jsou od daně osvobozeny stavby sloužící školám a školským zařízením.

Daň z pozemků

Daně z pozemků se mohou týkat různá osvobození, která blíže uvádí § 4 zákona o dani z nemovitostí. U družstev je zpravidla nejvíce využívané osvobození, dle kterého dani nepodléhá ta část pozemků, která je zastavěna stavbou nemovité povahy a dále osvobození, na jehož základě se neplatí daň z pozemků, které jsou veřejně přístupné.

Bytové domy bývají velmi často obklopeny menšími trávníky, které ačkoliv jsou ve vlastnictví družstev, dani z důvodu jejich veřejné přístupnosti nepodléhají. Může však nastat situace, kdy si nájemníci na základě dohody obestaví takovýto prostor kolem domu plotem. Z takového prostoru se stane prostor veřejně nepřístupný, pomine tedy důvod k osvobození a je nutné platit z něj daň z pozemků. Opět následuje ukázka výpočtu na příkladu z praxe, kdy

se nájemníci jednoho z domů SBD České Budějovice rozhodli vybudovat kolem trávníku, který mají před domem a jehož rozloha je 586 m², nízký plot.

Výměra pozemku	586 m ²
Sazba daně (dle § 6)	0,10 Kč za m ²
Základ daně	586
Daň z pozemků	$0,10 \times 586 = 58,6$

Daň z pozemků po zaokrouhlení činí 59 Kč. Uvede se v přiznání k dani z nemovitostí ve II. oddílu pod položkou G – ostatní plocha.

Ještě bych dodala, že daň z pozemků se dále týká i menších chodníků, vedoucích těsně kolem domu. Nejsou to plochy zastavěné stavbou nemovité povahy a slouží především pro účely nájemníků bytů, je proto vhodné z nich daň také odvést. Jejich výměra bývá celkově velmi malá a využije se zde i nízká sazba daně 0,10 Kč za m², stejně jako v předchozím případě. Tato položka tedy rozpočet družstva příliš nezatíží. V daňovém přiznání ji uvedeme ve II. oddílu pod položkou E – zastavěná plocha a nádvoří.

6.2.3 Daně z příjmů

Částka vyšší než 1 mil Kč byla v roce 2004 odvedena i u daní z příjmů. Zde je zajímavé, že výše daně z příjmů fyzických osob převyšuje daň z příjmů právnických osob, a to o více než 800 tisíc korun, viz tabulka č.1.

Tab. č.1 Výše daní z příjmů v letech 2001 - 2005

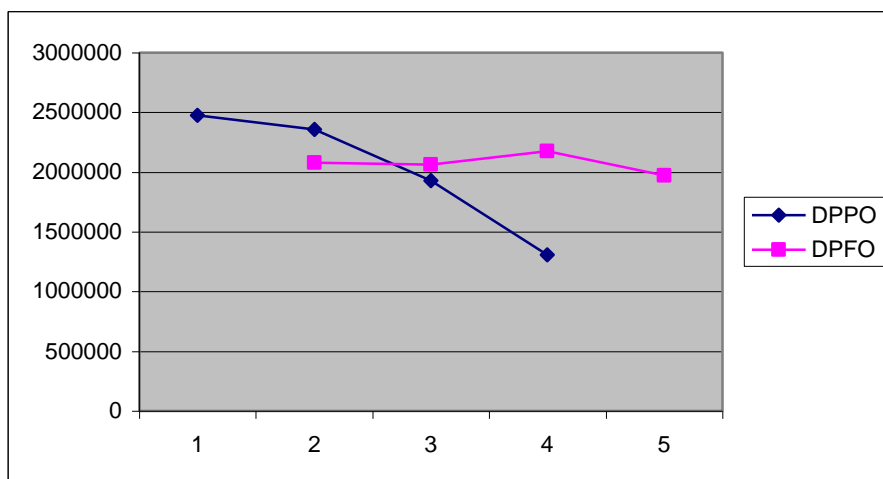
	DPPO	DPFO
2001	2477000	
2002	2357000	2077000
2003	1927000	2064000
2004	1306000	2177000
2005		1972000

Daň z příjmů fyzických osob tvoří 33,82 % na celkových daních zaplacených družstvem v roce 2004 a daň z příjmů pouze 20,29 %. Tuto skutečnost můžeme přiřadit několika faktorům. Jedním z nich je velikost družstva. Pokud vezmeme v úvahu, že spravuje více než 12 tisíc bytů, jež se nachází v různých obcích Jihočeského kraje, je zřejmé, že tímto narůstá i počet administrativních pracovníků a stejně tak i počet pracovníků zajišťujících nezbytnou správu domů. Tuto domněnku potvrzuje i fakt, že daň z příjmů fyzických osob v tomto družstvu má pouze jeden dílčí základ daně, daň ze závislé činnosti a funkčních požitků. Jsou tedy vypláceny především mzdy pracovníkům družstva. Dalším faktorem je samotné postavení bytového družstva z hlediska podnikatelské činnosti, viz podkapitola 3.7, kde pojednávám o dani z příjmů právnických osob a uvádím zde, že mnoho výnosů a nákladů družstva je od daně osvobozeno.

Pokud se podíváme na vývoj daní z příjmů v letech 2001 až 2005 (viz graf č.5), zjistíme, že daň z příjmů fyzických osob se přibližně stále drží na stejné úrovni. Maximální rozdíl zde činí přibližně 200 000 Kč za rok, tyto odchylky můžeme přičíst např. zvýšení či snížení počtu pracovníků v závislosti na potřebách družstva.

Daň z příjmů právnických osob ve čtyřletém zobrazeném období klesá. V úvahu přichází ovlivnění klesající sazbou daně, která se k 1. lednu 2004 snížila z původních 31 % na 28 %, avšak vzhledem k tomu, že daň placená družstvem klesá již od roku 2002, kdy byla daňová sazba neměnná, je tento vývoj zapříčiněn spíše změnou ve struktuře daňově a nedaňově uznatelných příjmů a výdajů družstva. Sazba daně z příjmů právnických osob klesá i nadále, k 1. lednu 2005 se snížila na 26 % a nyní v roce 2006 činí 24 %, je proto možné, že k poklesu daně dojde i v dalších dvou letech.

Graf č.5 Vývoj daní z příjmů v letech 2001 – 2005



6.2.4 Silniční daň

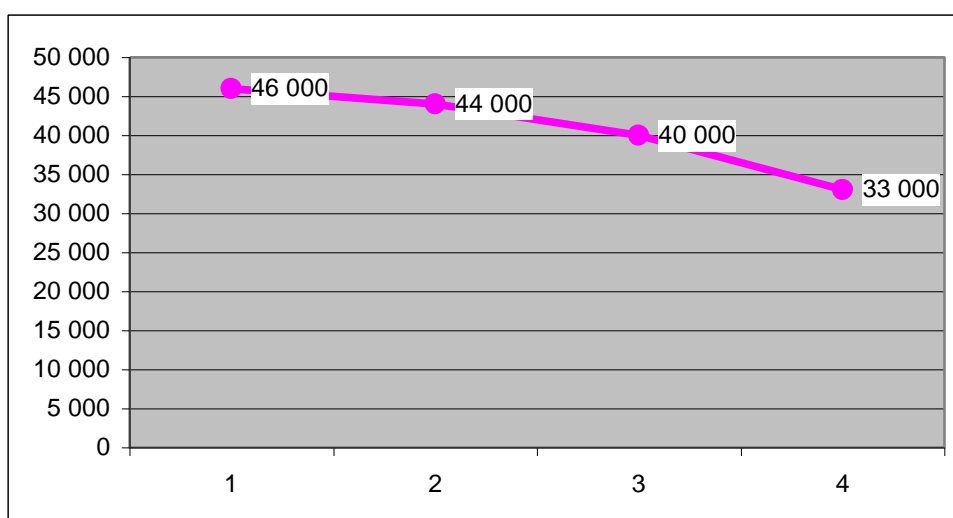
Nejnižší daň zaplacená družstvem v roce 2004 byla daň silniční. Tato skutečnost se však dala předpokládat, vzhledem k tomu, že vozidla jsou pro družstvo jen jedním z prostředků, jak zabezpečit svou činnost. Na celkové výši daní se podílela pouhými 0,62 %.

Daň ve výši 40 000 byla zaplacená z těchto vozidel:

Osobní auta	6
Nákladní auta	3
Vleky	4

Ani v předchozích letech nebyl u této daně zaznamenán překvapivý nárůst či pokles, v roce 2002 se podílela na celkových daních 0,56 % a její výše činila 46 000 Kč. V roce 2003 byla výše podílu na celkových daních téměř shodná 0,57 %, přičemž samotná daň poklesla o 2 000 Kč na 44 000 Kč. V roce 2005 činila 33 000 Kč, viz graf č.6. Je tedy zřejmé, že daň se v průběhu čtyř let stále snižuje, avšak můžeme konstatovat, že snížení je z hlediska celkové daňové zátěže družstva nevýznamné. Výše daně v každém roce je ovlivněna stávajícím vozovým parkem a také frekvencí využívání silniční dopravy, pokud budeme uvažovat, že družstvo hradí i jednorázové poplatky 25 Kč za využití vozidla soukromé osoby.

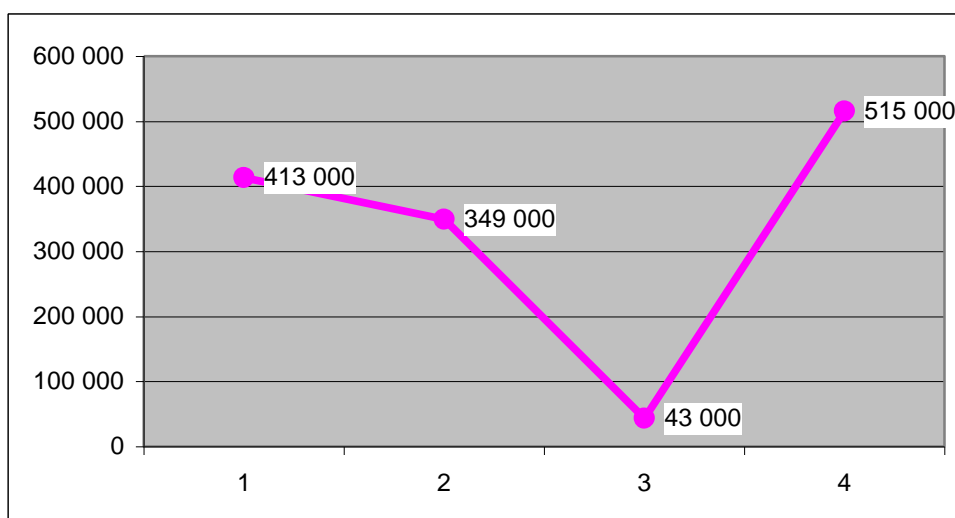
Graf č.6 Vývoj silniční daně v letech 2002 – 2005



6.2.5 Daň z převodu nemovitostí

Poměrně nízká daň byla v roce 2004 uhrazena i za převod nemovitostí. Její výše činila pouhých 46 000 Kč a podílela se na celkových daních 0,67 %. Zde je však zajímavé srovnání s předchozími roky a také s rokem 2005, kde jsou údaje rovněž k dispozici. Vývoj daně z převodu nemovitostí je zachycen v grafu č. 7.

Graf č.7 Vývoj daně z převodu nemovitostí v letech 2002 – 2005



Je zřejmé, že takto nízká částka uhrazená na dani z převodu nemovitostí je pouze výjimečná, většinou se pohybuje v řádech sta tisíců. V roce 2002 byl její celkový podíl na daních 5 % a v roce 2003 činila 4,5 %. V roce 2005 dosahovala daň z převodu nemovitostí své nejvyšší hodnoty za poslední čtyři roky, ale zde není možné zjistit podíl na celkových daních z důvodu chybějící informace o dani z příjmů právnických osob.

Čím je však dán značný pokles v roce 2004? Důvodem je osvobození od platby této daně. Byty jsou převáděny i s pozemky a daň z nemovitostí umožňuje osvobození, a to tehdy, byly-li pozemky získány darem od státu. Například pozemky na sídlišti Vltava, získalo družstvo darem a proto při převodu bytů s těmito pozemky je od daně osvobozeno. Pokud jsou však prodávány byty např. v Rožnově či v Suchém Vrbném, je nutné uhradit daň. Je pravděpodobné, že v roce 2004 byly převáděny právě byty osvobozené od daně a tudíž je výše daně velmi nízká. Do budoucna se tedy vývoj výše této daně dá jen stěží odhadnout, záleží jednak na počtu převáděných bytů v daném roce a také na skutečnosti, zda budou převáděny byty, kde je možné uplatnit osvobození či nikoliv.

Zajímavé by jistě bylo sledovat samotný počet převedených nemovitostí v delším období, např. v horizontu 15 let. Předpokládám, že by se převody do vlastnictví nájemníků stále zvyšovaly.

Ráda bych zde na příkladu demonstrovala samotný výpočet daně z převodu nemovitostí v případě, kdy družstvo převádí byt do vlastnictví nájemníka. Společně s byty jsou převáděny i pozemky. Pozemky jsou daněny podílem ploch podle podílů bytů, jak je zřejmé z příkladu, který následuje.

SBD ČB převedlo v roce 2005 ze svého majetku do vlastnictví dům v Klaricově ulici 2, na parcelním čísle 2983. Tento byt zaujímá plochu 99,22 m², přičemž plocha pozemku patřící k domu je 448 m². Znalec ocenil pozemek na 575 770 Kč. Celková plocha bytů v domě činí 141 108 m².

Pro výpočet je nutné vydělit cenu pozemku určenou znalcem celkovou plochou bytů v domě, tedy

$$575\,770 / 141\,108 = 4,08035$$

Výpočtem jsme zjistili, že na 1 m² bytu připadá 4,08035 Kč pozemku. Tímto číslem zpět vynásobíme velikost převáděného bytu vynásobenou stem.

$$4,08035 \times 9922 = 40\,485,23 \text{ Kč}$$

Základ daně činí po zaokrouhlení 40 500 Kč, daňová sazba je 3 %, byla proto odvedena daň ve výši 1 215 Kč.

Pokud by byl byt převáděn do vlastnictví manželů, podíl by se rozdělil na dvě poloviny, každý z nich by se zaokrouhlil na celé 100 Kč nahoru. Každý z manželů by poté musel vyplnit daňové přiznání. Stát takto získá více finančních prostředků než kdyby danil převod pro oba manžely společně.

6.2.6 Daň z přidané hodnoty

Třetí nejnižší daň z hlediska celkového daňového zatížení SBD České Budějovice byla v roce 2004 daň z přidané hodnoty. Na celkových daních se podílela pouze 1,2 %, přičemž absolutní výše činila 77 000 Kč. I u této daně je znatelné kolísání v jednotlivých letech, viz tabulka č.2. Její výše závisí především na výši plnění v jednotlivých letech.

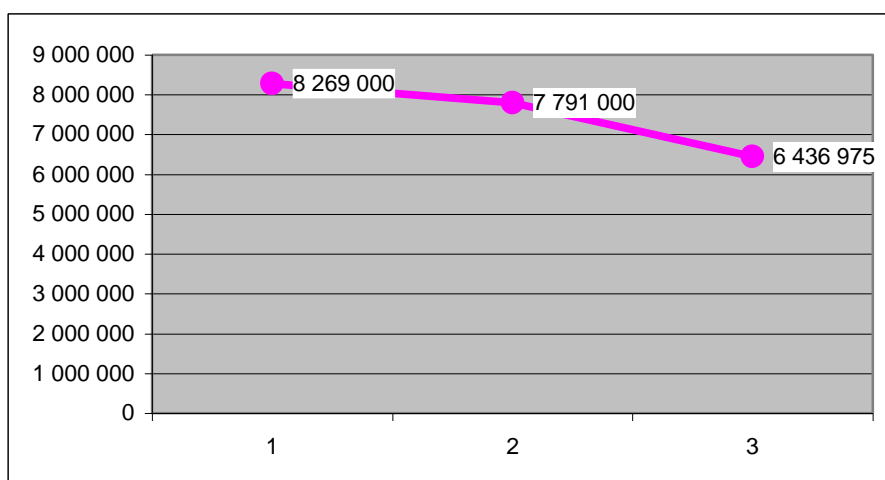
Tab. č.2 Výše daně z přidané hodnoty v letech 2002 – 2004

	DPH
2002	162 000
2003	474 000
2004	77 000

6.2.7 Celková daňová zátěž

Celková suma zaplacená na daních za rok 2004 činila 6 437 000, přičemž u většiny daní byla zaznamenána klesající tendence. Tomuto odpovídá průběh celkové daňové zátěže za poslední tři roky, kdy docházelo k neustálému snižování celkového objemu prostředků zaplacených na daních, viz graf č.7. Hlavní podíl na tomto snižování má především daň z nemovitostí a daň z příjmů právnických osob, jak je zřejmé z předchozí podkapitoly.

Graf č.8 Daňová zátěž SBD v letech 2002 - 2004



7. ZÁVĚR

V České republice bydlí v současné době většina obyvatel ve vlastním bytě či domě. Tento podíl vzrůstá díky nové výstavbě a privatizaci bytového fondu. Družstevních bytů v posledních letech ubylo kvůli jejich převodům do vlastnictví družstevníků a minimální nové družstevní bytové výstavbě. Zabývala jsem se především těmito dvěma formami vlastnictví, a to z hlediska daňového.

V úvahu jsem vzala daně, které přicházejí v úvahu nejen při pořízení bytů, ale i daně, které se týkají samotného vlastnictví bytů. V průběhu práce vycházelo najevo, že daňové zatížení přímých vlastníků bytů je poměrně malé, přichází zde v úvahu pouze jednorázové daně spojené s převodem bytu (dědická, darovací, z převodu nemovitostí) a dále daň z nemovitostí a případně daň z příjmů fyzických osob, ať už při pronájmu či prodeji bytu. Daň z nemovitostí však vlastníka bytu příliš nezatěžuje a můžeme konstatovat, že její výše je pro většinu vlastníků bytů přijatelná.

Zakoupením bytu vzniká povinnost starat se o majetek, a to nejen o samostatný byt jako jednotku, ale zároveň i o majetek společný s ostatními vlastníky bytů. Soužití v domě s byty ve vlastnictví různých majitelů, by mohlo jen s velkými obtížemi bezproblémově fungovat bez nějakého právního institutu, který by vzájemné vztahy upravoval. Takovým institutem je společenství vlastníků jednotek. Jeho smyslem je správa společných částí domu, která se uskutečňuje pomocí finančních prostředků od jednotlivých vlastníků vybraných a jejich použitím na tuto správu. Z těchto skutečností je zřejmé, že společenství se netýkají převodové daně, ani daň z nemovitostí, které hradí každý vlastník samostatně. Společenství se však nemůže registrovat ani jako plátce daně z přidané hodnoty. V úvahu zde přichází pouze daň z příjmů právnických osob, ke které se musí registrovat do třiceti dnů, od okamžiku, kdy začne pobírat příjmy podrobené dani.

V praktické části jsem se zaměřila na daňové zatížení bytového družstva, konkrétně Stavebního bytového družstva České Budějovice. Zajímal mě především rok 2004. Bylo však nutné zabývat se i údaji z předchozích let, aby bylo možné provést srovnání v čase a zhodnocení daňové zátěže. Zjistila jsem, že největší podíl měla v uvedeném družstvu daň z nemovitostí, a to každoročně. Významnou položkou byly také daně z příjmů. Tyto tři daně tvořily plných 97,52 % z celkových daní placených družstvem. Daň silniční, daň z převodu nemovitostí a daň z přidané hodnoty znamenaly pro družstvo výrazně nižší daňovou zátěž.

U žádné z daní nebyl zaznamenán v průběhu posledních čtyř let trvalý růst, většina daní měla klesající tendenci (daň z nemovitostí, daň z příjmů právnických osob) či se držela ve více zdaňovacích obdobích na přibližně stejné úrovni (daň silniční, daň z příjmů fyzických osob). Tato skutečnost byla zapříčiněna několika faktory, především prodejem bytů do vlastnictví nájemníků, který měl vliv na snižování daně z nemovitostí. Dalším faktorem byla patrně odlišná struktura příjmů a výdajů, jež ovlivnila daň z příjmů právnických osob. Můžeme konstatovat, že objem finančních prostředků družstva, nutných k úhradě daní se v průběhu posledních let snižoval.

Zajímavé by bylo sledovat a porovnávat tyto údaje ve více bytových družstvech, kde by jistě hrála úlohu jejich velikost, měřená například z hlediska počtu nemovitostí jimi vlastněných, či z hlediska regionálního umístění, počtu pracovníků atd. Toto je však již jen možný námět pro další zkoumání zabývající se danou problematikou.

8. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Knihy a časopisy

- Haráková, L., Trajhanová, M.: *Ekonomika bytových družstev*. 1. vyd. Praha: ŠEL, 1997
- Ing. Kočová M.: *Otázky & odpovědi z praxe*, č. 10/2005, str. 2 až 6
- JUDr. Pražák, Z.: *Společenství vlastníků jednotek*. 2. vyd. Praha: Linde, 2006
- JUDr. Příkryl, I.: *Družstevnictví*. 1. vyd. Praha: ŠEL, 1998
- Kolektiv autorů. *Co je dobré vědět o bytovém družstvu*. 1. vyd. Praha: ŠEL, 1998
- Vančurová, A. a kol.: *Daňový systém ČR 2004*. 1. vyd. Praha: VOX, 2004

Zákony

- *Daňové zákony v úplném znění k 1.1. 2006*
- *Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)*
- *Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník*
- *Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník*

Elektronické zdroje

- Boušová K.: *Bytová družstva mohou od ledna získat státní podporu*, 5. ledna 2006, dostupné na <http://www.penize.cz/info/zpravy/zprava.asp?NewsID=4060>
- *Ministerstvo pro místní rozvoj: Koncepce bytové politiky*, březen 2005, dostupné na <http://www.mmr.cz/index.php?show=001026046002>
- *Vláda chystá dotace družstvům na nové byty*. *Lidové noviny*, 23. 06. 2005, dostupné na http://lidovky.zpravy.cz/ln_noviny.asp?r=ln_noviny&c=A20050623_000064_ln_noviny_sko&klic=203377&mes=20050623

9. PŘÍLOHY

Tab. č. 3 Sazby daně darovací

přes Kč	do Kč	I. skup.	II. skup.	III. skup.
0	1 000 000	1,0%	3,0%	7,0%
1 000 000	2 000 000	1,3%	3,5%	9,0%
2 000 000	5 000 000	1,5%	4,0%	12,0%
5 000 000	7 000 000	1,7%	5,0%	15,0%
7 000 000	10 000 000	2,0%	6,0%	18,0%
10 000 000	20 000 000	2,5%	7,0%	21,0%
20 000 000	30 000 000	3,0%	8,0%	25,0%
30 000 000	40 000 000	3,5%	9,0%	30,0%
40 000 000	50 000 000	4,0%	10,5%	35,0%
50 000 000	a více	5,0%	12,0%	40,0%

Tab. č. 4 Sazby daně dědické

přes Kč	do Kč	II. skup.	III. skup.
0	1 000 000	1,5%	3,5%
1 000 000	2 000 000	1,75%	4,5%
2 000 000	5 000 000	2,0%	6,0%
5 000 000	7 000 000	2,5%	7,5%
7 000 000	10 000 000	3,0%	9,0%
10 000 000	20 000 000	3,5%	10,5%
20 000 000	30 000 000	4,0%	12,5%
30 000 000	40 000 000	4,5%	15,0%
40 000 000	50 000 000	5,25%	17,5%
50 000 000	a více	6,0%	20,0%

Tab. č. 5 Sazby daně z příjmů fyzických osob

základ daně		daň	
od Kč	do Kč		ze základu přesahujícího
0	121 200	12%	-
121 200	218 400	14 544 Kč + 19 %	121 200
218 400	331 200	38 012 Kč + 25 %	218 400
331 200	a více	66 212 Kč + 32 %	331 200

Tab. č. 6 Koeficienty zohledňující velikost obce

počet obyvatel v obci	koeficient
do 300	0,3
300 - 600	0,6
600 - 1 000	1
1 000 - 6 000	1,4
6 000 - 10 000	1,6
10 000 - 25 000	2
25 000 - 50 000	2,5
nad 50 000, Františkovy a Mariánské lázně, Luhačovice, Poděbrady	3,5
Praha	4,5

Summary

In Czech Republic major part of inhabitants live in own flat or house. This part is still growing up. There are a few ways to be flat owner – assignment of flat, building, declaration of owner and privatisation. Flat owners have a lot of duties, one of them is to pay taxes. The goal of my report was to analyse and interpret tax burden for different types of owning flats. I followed taxes, which are payed by buying flat (gift tax, death duty, real estate-transfer tax, personal income tax), but also by taxes, which he has to pay like owner (real estate tax, in case letting – personal income tax...)

In particular countries there are various organisations, which own hundreds or thousands of flats, where are living their renters. In practical part I followed organisation like that - housing co-operative. I observed his tax burden in the year 2004. The highest was real estate tax and income taxes. I compared this period with previous and founded out, that these taxes were the highest in last years too. Tax burden of following housing co-operative was going down over the last years.

V České republice bydlí v současné době většina obyvatel ve vlastním bytě či domě. Tento podíl stále vzrůstá. Byt je možné získat do vlastnictví několika způsoby - převodem bytu, výstavbou, prohlášením vlastníka, privatizací. Vlastníci bytů mají mnoho povinností, jednou z nich je placení daní. Cílem mé práce bylo analyzovat a zhodnotit daňové zatížení různých forem vlastnictví bytů. Zabývala jsem se daněmi, které přicházejí v úvahu při pořízení bytů (darovací daň, dědická daň, daň z převodu nemovitostí, daň z příjmů fyzických osob), ale i daněmi, které musí majitel bytu platit v průběhu vlastnictví (daň z nemovitostí, v případě pronájmu daň z příjmů fyzických osob...)

V jednotlivých státech se vytváří různé organizace, které mají ve vlastnictví stovky či tisíce bytů, v nichž žijí jejich nájemci. V praktické části jsem se zaměřila právě na takovou organizaci, na bytové družstvo. Zkoumala jsem jeho daňové zatížení v průběhu roku 2004. Nejvyšší byla daň z nemovitostí a daně z příjmů. Toto období jsem porovnávala s předchozími a zjistila, že tyto tři daně byly nejvyšší i v posledních letech. Daňové zatížení uvedeného družstva v průběhu posledních let klesalo.