

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
KATEDRA FINANCÍ A ÚČETNICTVÍ

STUDIJNÍ PROGRAM : EKONOMIKA A MANAGEMENT

STUDIJNÍ OBOR : ÚČETNICTVÍ A FINANČNÍ ŘÍZENÍ PODNIKU

**Analýza účetnictví společenství vlastníků jednotek se
zaměřením na dotace**

Vedoucí bakalářské práce

Ing. Miroslava Vlčková

Autor

Kamila Svobodová

2013

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Fakulta ekonomická

Akademický rok: 2011/2012

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Kamila SVOBODOVÁ**
Osobní číslo: **E10117**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Účetnictví a finanční řízení podniku**
Název tématu: **Analýza účetnictví společenství vlastníků jednotek se zaměřením na dotace**
Zadávací katedra: **Katedra účetnictví a financí**

Zásady pro vypracování:

Cíl práce:

Cílem práce je analýza účetního režimu společenství vlastníků jednotek, zhodnocení možností a procesu získávání dotací a jejich projev v účetnictví.

Rámcová osnova:

1. Úvod
2. Účetnictví společenství vlastníků jednotek
3. Specifika účtování společenství vlastníků jednotek
4. Dotace a možnosti jejich získávání
5. Analýza účetnictví vybraného společenství vlastníků jednotek
6. Zhodnocení účtování a návrh optimalizace hospodaření společenství vlastníků jednotek
7. Závěr
8. Přehled použité literatury
9. Přílohy

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy: 40 - 50 stran

Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

HELEŠIC, F. 2010. Bydlení ve vlastním bytě. C. H. Beck, Praha, 2010. 261 s. ISBN 978-80-7400-348-6

KOCOUREK, J., ČERMÁK, J., PEŠTUKA, J. 2011. Společenství vlastníků jednotek 2011. Eurounion, Praha, 441 s. ISBN 978-80-7317-089-9

PRAŽÁK, Z. 2010. Společenství vlastníků jednotek - 3. Přepracované vydání. Leges, Praha, 2010. 277 s. ISBN 978-80-87212-35-6

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

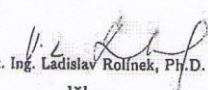
Vedoucí bakalářské práce:

Ing. Miroslava Vlčková

Katedra účetnictví a financí

Datum zadání bakalářské práce: 1. března 2012

Termín odevzdání bakalářské práce: 30. dubna 2013


doc. Ing. Ladislav Rolínek, Ph.D.

děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studentská 13 (1)
370 05 České Budějovice


doc. Ing. Milan Jílek, Ph.D.

vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 1. března 2012

Prohlášení

Prohlašuji, že svoji bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací na Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

Ve Vlašimi dne 21. dubna 2013

Kamila Svobodová

Poděkování

Děkuji vedoucí bakalářské práce Ing. Miroslavě Vlčkové za cenné rady a připomínky při jejím zpracování.

OBSAH

1 ÚVOD	2
2 SPOLEČENSTVÍ JAKO PRÁVNICKÁ OSOBA	3
2.1 Vznik společenství	3
2.2 Předmět činnosti společenství	4
2.3 Zánik společenství	5
3 SPOLEČENSTVÍ JAKO ÚČETNÍ JEDNOTKA	6
3.1 Způsob vedení účetnictví	6
3.2 Účtový rozvrh	7
3.3 Účetní předpisy	8
3.4 Účtování nákladů a výnosů	9
3.4.1 Náklady	9
3.4.2 Výnosy	10
4 ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	16
4.1 Rozvaha	16
4.2 Výkaz zisku a ztráty	17
4.3 Příloha	17
5 DOTACE	18
5.1 Účtování dotací	18
5.2 Dotační programy	20
6 METODIKA	22
7 SPOLEČENSTVÍ PRO DŮM 1558, 1559 VE VLAŠIMI	23
7.1 Stanovy	24
7.2 Účetní režim	27
7.3 Dotace	35
7.4 Daňový režim	40
7.5 Shrnutí a návrhy	41
8 ZÁVĚR	43
Summary	45
Přehled použitých zdrojů	46
Seznam tabulek a grafů	
Seznam použitých zkratk	
Přílohy	

1 ÚVOD

Bydlení patří mezi základní životní potřeby každého člověka. Uspokojení této potřeby může mít více forem. Jedna za forem je pořízení vlastního bytu či domu. Pokud se člověk rozhodne pro koupi bytu v osobním vlastnictví, většinou se jedná o byt, který se nachází v domě s více bytovými jednotkami. Člověk se tak stává současně i podílovým spoluvlastníkem společných částí domu.

Podílovým spoluvlastnictvím a vlastnictvím bytů se zabývá zákon č. 74/1994, o vlastnictví bytů. Tento zákon se později v praxi začal jevit jako nedostatečný, zejména v oblasti v postavení a vzniku společenství vlastníků jednotek, a proto došlo v roce 2000 k jeho novelizaci - zákonem č. 103/2000 Sb. Novelizace zákona o vlastnictví bytů, č. 103/2000 Sb., zavedla do našeho právního řádu specifickou právnickou osobu – Společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou.

Společenství vlastníků jednotek je zvláštní právnická osoba, proto i vedení účetnictví společenství v sobě skýtá mnoho specifík, které je odlišují od ostatních právnických osob.

Cílem práce na téma Analýza účetnictví společenství vlastníků jednotek se zaměřením na dotace je analýza účetního režimu společenství vlastníků jednotek, zhodnocení možností a procesu získávání dotací a jejich projev v účetnictví. Společenství vlastníků jednotek mají možnost využít dotace. Dotace, které mohou využít společenství, se jeví v současné době jako velmi aktuální téma, což je dáno investičně vysoce náročnými rekonstrukcemi panelových domů. Tato bakalářská práce se také zabývá dotačními podmínkami jednotlivých dotačních programů, které mohou společenství využít a zaměřuje též na jejich projevy v účetnictví společenství vlastníků jednotek.

Úkolem této bakalářské práce bude zanalyzovat účetní režim společenství vlastníků jednotek s využitím praktických poznatků, specifikovat problematické body a formulace případných doporučení.

Bakalářská práce je rozdělena do dvou základních částí, teoretické a praktické. Teoretická část je tvořena literární rešerší dále rozčleněnou na menší celky. Věnuje se pohledům na společenství z více hledisek – právního, účetního a dotačního. Praktická část analyzuje konkrétní společenství vlastníků jednotek v letech 2010 až 2012.

2 SPOLEČENSTVÍ JAKO PRÁVNICKÁ OSOBA

Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je specifický typ právnické osoby. Společenství jsou stejně jako ostatní právnické osoby zapsány v obchodním rejstříku. Hlavním důvodem zakotvení společenství jako právnické osoby do zákona č. 74/1994 Sb., o vlastnictví bytů je, že může vystupovat přímo a bez pověření vlastníků. A to samostatně svým jménem při výkonu práv a povinností při správě domu, provozu a opravách společných částí domu [5].

Společenství jako právnická osoba musí splňovat tyto znaky:

- název,
- sídlo,
- předmět činnosti,
- identifikační číslo,
- vnitřní organizační struktura (vznik orgánu, který jedná navenek – projevuje vůli vůči třetím osobám) [5].

Společenství je svou podstatou sdružení fyzických i právnických osob na majetkovém principu, jež je do značné míry dáno kogentně zákonem. Členství ve společenství vzniká nebo zaniká společně s vlastnictvím jednotky, tedy s určitým majetkem [5].

2.1 Vznik společenství

Společenství podle zákona č. 74/1994 Sb., o vlastnictví bytů, vzniká v domě s nejméně pěti byty nebo nebytovými prostory, které vlastní tři nebo více různých vlastníků. Ke vzniku společenství není potřebné svolení vlastníků jednotek. Společenství vzniká automaticky při splnění těchto zákonem daných podmínek [9].

Členství vzniká dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu vlastnictví k jednotce do katastru nemovitostí posledního z těchto vlastníků [3]. Katastrální úřad je povinen vyrozumět ostatní vlastníky jednotek o provedení tohoto vkladu [9].

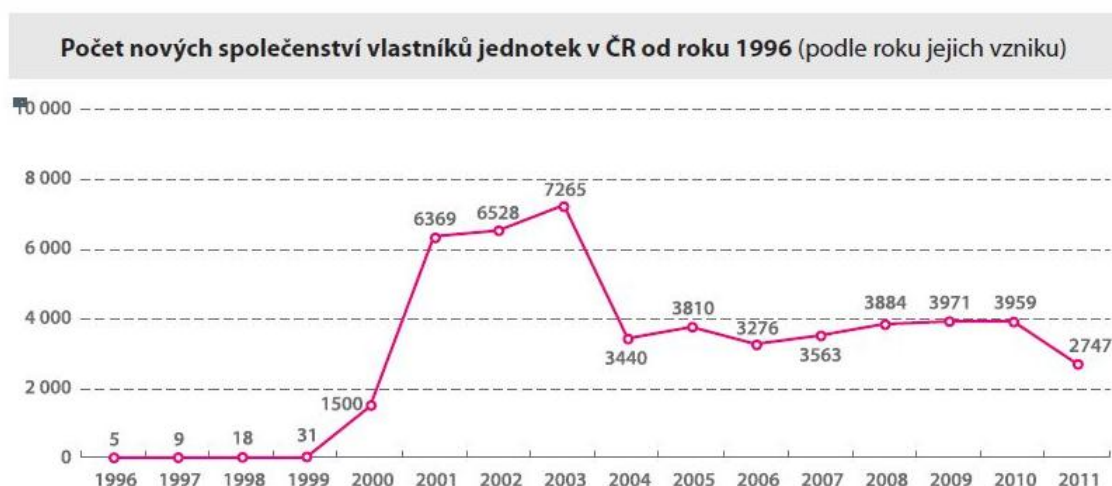
Společenství se také zapisuje do Rejstříku společenství vlastníků jednotek, který k tomu vede určený soud [8]. Tento úkon nelze sloučit se zápisem společenství do obchodního rejstříku, protože společenství není podnikatelským subjektem [8]. Výbor

společenství má povinnost podat návrh na zapsání do Rejstříku společenství vlastníků jednotek do 30 dnů od svého zvolení [4].

Vznik společenství od 1. července 2000

Novela zákona č. 74/1994 Sb., o vlastnictví bytů, která byla schválena v roce 2000, upravila zejména způsob vzniku a založení společenství jako právnické osoby. Upřesnila vztahy vůči bytovým družstvům jako původním vlastníkům a zároveň přesněji specifikovala způsob rozhodování uvnitř společenství. Graf 1 ukazuje vývoj počtu nově vzniklých společenství od roku 1996. Z dat je patrné, že v letech 2001 až 2003 bylo založeno nejvíce společenství. Důvodem může být vyřešení sporných bodů a novela zákona č. 74/1994 Sb., o vlastnictví bytů, která odstartovala raketový nárůst počtu nových společenství. Od roku 2004 až do současnosti je počet nových společenství obdobný. V posledních dvou letech zaznamenáváme spíše pokles [16].

Graf 1: Počet nových společenství vlastníků jednotek v ČR od roku 1996



Zdroj: Český statistický úřad (2012)

2.2 Předmět činnosti společenství

Společenství ze své podstaty nemůže být podnikatelem a nemůže provozovat podnikatelskou činnost. Společenství může vykonávat pouze činnosti, které jsou dány zákonem č. 74/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Mezi předměty činností, které může společenství vykonávat, patří správa domu, činnosti související s provozováním společných částí domu a další činnosti, které souvisejí s jednotkami.

2.3. Zánik společenství

Zákon č. 74/1994 Sb., o vlastnictví bytů, také vymezuje, kdy dochází k zániku společenství. Jedná se o případy, kdy:

- zanikne dům (rozumí se budova), která je ve spoluvlastnictví dle zákon č. 74/1994 Sb., o vlastnictví bytů,
- vlastníkem všech jednotek v domě se stane jedna osoba,
- vlastníci všech jednotek v domě uzavřou dohodu o změně vlastnictví jednotek na podílovém spoluvlastnictví budovy [3].

Otázky zániku společenství by měli být upraveny také ve stanovách společenství, popř. se řídí obchodním zákoníkem [8].

3 SPOLEČENSTVÍ JAKO ÚČETNÍ JEDNOTKA

Společenství je právnická osoba, která má sídlo na území České republiky. Společenství má ze zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, povinnost vést účetnictví a vztahují se na něj tudíž další účetní normy. Účetnictví musí vést společenství ode dne vzniku a až do dne svého zániku [7].

3.1. Způsob vedení účetnictví

Účetní jednotky jsou povinny vést účetnictví v plném rozsahu, ale společenství patří mezi účetní jednotky, které mohou vést účetnictví ve zjednodušeném rozsahu [9]. Vedení účetnictví ve zjednodušeném rozsahu může pro některá společenství znamenat určité administrativní zjednodušení [8].

Vést účetnictví ve zjednodušeném rozsahu znamená, že:

- lze sestavit účtový rozvrh, ve které budou pouze účtové skupiny,
- lze spojit účtování v deníku (ve kterém účtujeme z chronologického hlediska) s účtováním v hlavní knize (kde účtujeme z věcného hlediska),
- je zakázáno oceňovat závazky a majetek reálnou hodnotou,
- se neúčtuje v knihách analytických a podrozvahových účtů,
- sestavit účetní závěrku ve zjednodušeném rozsahu,
- nepoužije ustanovení § 25 odst. 2 zákona, s výjimkou odpisů,
- nepoužije ustanovení § 26 odst. 3 týkající se rezerv a opravných položek podle zvláštních předpisů [12].

Pokud si účetní jednotka sestaví účtový rozvrh, ve kterém budou pouze účtové skupiny, dojde ke zkrácení délky účtového rozvrhu a ke zjednodušení účtování. Je nutné však uvést, že účtováním pouze na účtech účetních skupin dochází do jisté míry ke snižování výpovědní hodnoty účetnictví. Dochází také k omezení některých vnitřních kontrolních mechanismů v účetnictví a téměř se vylučuje možnost kalkulací. [12]

Společenství musí vést velmi podrobnou evidenci nákladů spojených se správou, provozem a opravami části domů a také evidenci záloh vlastníků, a to účetnictví ve zjednodušeném rozsahu nemůže zajistit. Je nutné vytvořit podrobné členění nákladů pomocí analytických účtů v účtovém rozvrhu. Zejména z výše popsaných důvodů není vhodné vést účetnictví ve zjednodušeném rozsahu [7].

Pověření jiné osoby vedením účetnictví společenství

Účetnictví společenství může vést člen společenství, pokud na to má potřebné znalosti. V praxi se s tímto případem setkáváme pouze ojediněle. Společenství má také možnost pověřit vedením účetnictví jinou osobu, například odbornou firmu nebo fyzickou osobu, která má živnostenské oprávnění k této činnosti ve smyslu živnostenského zákona [5]. V případě, že společenství pověří vedením účetnictví jinou osobu, tak se tímto úkonem nezbujuje odpovědnosti za vedení účetnictví. Statutární orgán společenství je odpovědný za vedení a správnost účetnictví. Shromáždění schvaluje účetní závěrku a tímto úkonem dává najevo, že účetnictví společenství a účetní závěrka vyjadřují věrný a poctivý obraz skutečnosti [7].

3.2. Účtový rozvrh

Směrná účtová osnova stanovená vyhláškou č. 504/2002 Sb., určuje uspořádání a označení účtových tříd a účtových skupin. Účtový rozvrh se sestavuje na podkladě směrné účtové osnovy. V něm uvede účetní jednotka všechny syntetické a analytické účty potřebné k zaúčtování všech účetních případů a k sestavení účetní závěrky [6]. Pokud účetní jednotky vedou účetnictví ve zjednodušeném rozsahu, mohou sestavit účtový rozvrh pouze na úrovni účtových skupin [2].

Účetní jednotky jsou povinny sestavit účtový rozvrh pro každé účetní období [12]. Účtový rozvrh lze převádět z jednoho účetního období do dalšího a průběžně ho doplňovat dle potřeby účetní jednotky. Je vhodné vždy k rozvahovému dni přiložit účtový rozvrh pro dané účetní období a uložit k archivaci [5].

Při vedení účetnictví v plném rozsahu vychází účetní jednotka ze směrné účtové osnovy. V rámci účetních skupin si účetní jednotka stanoví syntetické účty, které budou svým charakterem odpovídat náplni příslušné účtové skupiny. Dále je pak v kompetenci účetní jednotky, zda si v rámci syntetických účtů vytvoří ještě analytické účty [5].

Pro účtování o majetku ve spoluvlastnictví členů společenství jsou určeny především podrozvahové účty. Na podrozvahových účtech se také účtuje o závazcích, které nejsou evidovány na rozvahových účtech [6].

V Českém účetním standardu č. 401 je uvedeno hledisko pro vytvoření analytického členění syntetických účtů, například:

- u závazků podle dlužníků,
- u pohledávek podle věřitelů,
- podle položek účetní závěrky [13].

3.3. Účetní předpisy

a) Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů k 1. 1. 2008

Zákon o účetnictví se vztahuje na všechny právnické osoby, které mají sídlo na území České republiky, tedy i na společenství.

b) Vyhláška č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, pokud účtují v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

Tato vyhláška obsahuje ustanovení týkající se:

- směrné účtové osnovy,
- rozsahu a způsobu sestavování účetní závěrky,
- uspořádání, označování a obsahového vymezení položek majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasiv v účetní závěrce,
- uspořádání a obsahové vymezení vysvětlujících a doplňujících informací v příloze v účetní závěrce, některých účetních metod [5].

c) České účetní standardy pro účetní jednotky, u kterých hlavní předmětem činnosti není podnikání

S účinností od 1. ledna 2004 na podkladě ustanovení § 36 zákona o účetnictví vydalo Ministerstvo financí České účetní standardy, jejichž účelem je zajistit soulad při používání účetních metod jednotlivými skupinami účetních jednotek. Tyto účetní předpisy sice nemají charakter právního předpisu, avšak jejich obsah nesmí být v rozporu s ustanovením zákona o účetnictví [5]. Pro společenství jsou nejdůležitější standardy č. 401 až 414 [9].

d) Ostatní právní předpisy ovlivňující účetní postupy

Pro společenství je základním právním předpisem zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů ve znění pozdějších předpisů [5].

Zahajovací rozvaha

Prvním úkonem při otevírání účetních knih je sestavení zahajovací rozvahy a poté vytvoření účtového rozvrhu. Tyto úkony mají u společenství vlastníků jednotek svá specifika [5].

Jedním ze specifík u společenství je účtování zřizovacích výdajů. Jedná se například o soudní poplatky, náklady na sestavení stanov, poplatky notáři, atd. Zřizovací výdaje u společenství na rozdíl od ostatních právnických osob vznikají (s ohledem na současnou právní úpravu vzniku společenství jako právnické osoby) až po vzniku osoby ze zákona. Nemůžeme však vyloučit vznik dalších výdajů před vznikem společenství jako právnické osoby [5]. Výdaje, které přímo souvisí se založením a zřízením společenství vlastníků jednotek vynaložené do dne vzniku společenství, které jsou označeny jako zřizovací výdaje, se po otevření účetních knih zaúčtují jako první účetní případ [5].

3.4. Účtování výnosů a nákladů

Činnost společenství ve smyslu zákona č. 74/1994 Sb., o vlastnictví bytů, je chápána jako správa domu, včetně možnosti nabývat majetek pouze k účelům správy domu. Při výkonu této činnosti dochází ke vzniku určitých nákladů, které jsou hrazeny z příspěvků členů společenství, kteří je hradí pomocí měsíčních záloh [5]. Tyto zálohy podléhají vyúčtování [9].

3.4.1. Náklady

Náklady účtuje společenství dle Českého účetního standardu č. 412, který říká, že na vrub účtu 5. účtové třídy se účtuje o nákladech vynaložených na činnost organizace. V rámci 5. účtové třídy si společenství tvoří jen syntetické účty, na kterých bude účtovat náklady, které souvisí s jeho náplní činnosti. Náklady hlavní činnosti u společenství jsou náklady, které se vztahují ke správě společných částí domu a zabezpečení služeb souvisejících s užíváním domu (neúčtuje se zde však cena služeb) [5].

Členové společenství jsou spoluvlastníci společných částí domu, proto společenství jako účetní jednotka nemůže vést tento majetek ve svých aktivech. Proto ani náklady, které je nutné vynaložit na opravy a údržbu toho majetku nelze vést na nákladových účtech společenství. Veškeré tyto náklady se účtují na vrub přijaté zálohy na opravy – účet 955 – Dlouhodobé zálohy. Ve výkazu zisku a ztráty nalezneme pouze náklady na správu domu (tj. bez nákladů na údržbu a opravy).

Je však také možné chápat pojem „správa domu“ jako povinnost společenství, kterou má jako právnická osoba danou ze zákona. Povinnost oprav a údržby společných částí domu. Je pak možné přijmout i variantu účtování nákladů na opravy a udržování společných částí domu v nákladech společenství. Úhrada těchto nákladů bude zaúčtována do výnosů (DAL 64x – Ostatní výnosy) a z příslušného finančního zdroje (MD 955 – Dlouhodobé zálohy). V příloze účetní závěrky je nutné popsat zvolenou metodu účtování oprav a údržby [5].

V případě, že si společenství pořídí dlouhodobý majetek, který bude užívat ke správě domu, odpisy se účtují na účet skupiny 55. Odpisy pak musí být zakalkulovány do záloh na správu domu [5].

Vzhledem k tomu, že společenství není vlastníkem společných částí domu, bytových či nebytových prostor, nemůže tedy účtovat o odpisech tohoto majetku. Společné části domu, bytové a nebytové prostory jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých členů společenství [15].

3.4.2 Výnosy

Ve prospěch účtové třídy 6 – účtuje společenství o výnosech, kterými jsou hrazeny náklady na činnost společenství. Případně o dalších příjmech, které jsou výnosem této účetní jednotky [5].

a) Účtování příspěvku na úhradu správy domu

Dle zákona č. 74/1994 Sb., o vlastnictví bytů, jsou vlastníci jednotek povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a službami spojenými s užíváním jednotek za účelem průběžného financování vynaložených nákladů na tyto účely [11].

Vlastníci jednotek k tomuto účelu hradí formou záloh předem dané částky, které podléhají vyúčtování. Výše záloh musí být předem stanovená společenstvím, v takové

výši, aby pokryla běžné náklady na správu společných částí domu. A to jak pro běžné období, tak i do budoucna (např. na pokrytí nahodilých událostí, havárií apod.). Přijaté finanční prostředky představují v účetnictví společenství přijaté zálohy (v podstatě jde o závazek vůči členům společenství) [9].

V průběhu účetního roku jsou náklady účtovány v 5. účtové třídě. Jde například o náklady na běžnou údržbu společných částí domu, odměny členů orgánů společenství, odměny za vedení účetnictví, apod. K rozvahovému dni zaúčtuje společenství úhradu vynaložených nákladů na správu domu ze záloh, které v průběhu roku uhradili vlastníci jednotek [9].

U vyúčtování záloh je nutné vycházet ze zákona č. 74/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Pokud se vlastníci jednotek nedohodnou jinak, tak všichni vlastníci jednotek nesou náklady na správu společných částí domu poměrně podle velikosti svých spoluvlastnických podílů [11].

b) Příjmy z úroků

Pokud vycházíme z předpokladu, že společenství nepodniká (dle obchodního zákoníku), tak můžeme předpokládat, že výnosy společenství jsou tvořeny pouze z úroků z běžného účtu, popř. z termínovaného vkladu na běžném účtu [8].

Právní výklad k této problematice říká, že příjmy z úroků jsou příjmem osoby, na jejíž jméno je bankovní účet zřízen bez ohledu na zdroj uložených peněz. U právnických osob, u kterých není jejich hlavní činností podnikání, nejsou úroky z běžného účtu předmětem daně z příjmu [5].

V účtovém rozvrhu je nutné respektovat daňové předpisy a vytvořit si tak syntetický účet 644 – Úroky a k němu další analytické účty pro úroky z běžného účtu a termínovaného vkladu. Úrok z termínovaného vkladu je pro společenství příjmem a podléhá tak dani z příjmu právnických osob [9].

Tabulka 1: Příklad účtování úroků a bankovních poplatků ¹

Účetní případy	MD	DAL
Celková částka úroků (dle bankovního výpisu)	221	644 AU
Bankovní poplatky	549 AU-1	221
Závazek vyplatit příjem z úroků členům	549 AU-2	379
Úhrada příjmů z úroků členům	379	221

Zdroj: Nepelchová, Durec (2011)

c) Penále a úroky z prodlení

Podle zákona č. 74/1994 Sb., o vlastnictví bytů, je společenství oprávněno vymáhat plnění povinnosti nejen od svých členů, ale i od jiných osob vyplývajících ze smluv, které společenství uzavřelo. Jedná se například o dodavatele služeb pro společné prostory, dodavatele oprav [9].

Úroky z prodlení za opožděné platby jednotlivých vlastníků jsou příjmem (výnosem) společenství, a tudíž je nemůže rozúčtovat jako příjem vlastníků jednotek. Přijaté poplatky z prodlení vůči jiným dlužníkům (např. za nájemné z nebytových prostor či jiných společných prostor domu) jsou naopak příjmem jednotlivých vlastníků jednotek [5].

Tabulka 2: Příklad účtování penále a úroku z prodlení ¹

Účetní případy	MD	DAL
Předpis úroku z prodlení plateb vlastníky jednotek	378	641
Předpis penále, úroku z prodlení dodavatelům služeb	378 (315)	379 AU
Poplatek z prodlení za nájemné ze společných částí domu	378 (315)	379 AU

Zdroj: Nepelchová, Durec (2011)

Účtování služeb spojených s užíváním bytů

Zákon č. 74/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ukládá společenství povinnost zajišťovat služby spojené s užíváním jednotek [11].

¹ Součástí příloh je účtový rozvrh obsahující použité účty s názvy.

Společenství je oprávněno uzavírat smlouvy k zajištění dodávek služeb s dodavateli a rozhodovat o způsobu vyúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek (pokud to není stanoveno jinak, zvláštním předpisem či rozhodnutím cenového orgánu) [5].

Společenství účtuje tyto služby pouze jako zúčtovací vztah mezi dodavateli a odběrateli z důvodu, že společenství je jen zprostředkovatelem těchto služeb [14]. Z důvodu průběžného financování těchto služeb jsou vlastníci jednotek povinni hradit zálohy. Jakým způsobem budou stanoveny jednotlivé zálohy na úhradu služeb, je dáno stanovami společenství [9].

Tabulka 3: Příklad účtování služeb spojených s užíváním bytů¹

Účetní případ	MD	DAL
Předpis zálohy (měsíční)	311 AU	
- na služby		324/1 AU
- na správu		324/2 AU
- ostatní (fond oprav)		955
Náklady na správu celkem	5xx	různé účty
Vyúčtování záloh na správu	324/2 AU	649
Náklady na služby	315 AU	321
Vyúčtování záloh na služby	324/1 AU	315 AU

Zdroj: Neplechová, Durec (2011)

Pronájem společných částí domu

V praxi se můžeme setkat s případy, kdy společenství pronajímá společné prostory. Jedná se například o pronájem nebytového prostoru k podnikání nebo pronájem fasády či střechy pro reklamu. Společenství však nepronajímá svůj majetek, ale majetek vlastníků jednotek, proto příjmy z pronájmu jsou příjmem vlastníků jednotek ne společenství. Tyto příjmy lze rozúčtovat mezi jednotlivé vlastníky jednotek nebo ponechat společenství na opravy [9].

¹ Součástí příloh je účtový rozvrh obsahující použité účty s názvy.

Tabulka 4: Příklady účtování pronájmu společných částí domu ¹

Účetní případ	MD	DAL
Příjem z pronájmu společných částí domu	311 (221)	379 AU
Vyplacení příjmu z pronájmu vlastníkům jednotek	379 AU	221 (211)
Příjem z pronájmu ponechán společenství na opravy	379 AU	955

Zdroj: Neplechová, Durec (2011)

Bankovní úvěr

Společenství se může dostat do obtížné situace, když potřebuje finanční prostředky na finančně náročné opravy. Jde například o zateplení domu, či zřízení výťahu v domě. Pokud společenství nemá dostatek finančních prostředků, může požádat banku o bankovní úvěr. Banka poskytne bankovní úvěr společenství jako právnické osobě. Podkladem pro poskytnutí úvěru je souhlas vlastníků jednotek. Účetní postup účtování je dán konkrétní smlouvou o poskytnutí úvěru [9].

Tabulka 5: Příklad účtování bankovního úvěru ¹

Účetní případ	MD	DAL
Poskytnutí bankovního úvěru	221	951 (231)
Souběžně pohledávka za členy společenství	378 AU	955 AU
Vyúčtování faktura od dodavatele	955 AU	321
Úhrada dodavateli	321	221
Přepis splátky úvěru členům společenství	311 AU	378 AU
Úhrada splátky úvěru vlastníky	221	311 AU
Splátka bankovního úvěru	951 (231)	221
Úrok z úvěru	544	951
Úhrada úroků z úvěru	324 AU	649

Zdroj: Neplechová, Durec (2011)

¹ Součástí příloh je účtový rozvrh obsahující použité účty s názvy.

Shrnutí účtování nákladů a výnosů

- Náklady v průběhu roku jsou účtovány do účtové třídy 5 dle druhů (např. odměny orgánů společenství, odměny za vedení účetnictví, za právní služby aj.).
- Přijaté zálohy jsou účtovány dle vlastníků jednotek měsíčně.
- Poslední operací před uzavřením účetních knih je zaúčtování odpisů dlouhodobého majetku a následně daň z příjmu právnických osob.
- K rozvahovému dni je zaúčtována úhrada vynaložených provozních nákladů na činnosti společenství do výnosů (účtové skupiny – 64 a 69) a jako pohledávka za členy společenství, která bude poté vyúčtována v rámci vyúčtování služeb spojených s užíváním jednotek na vrub přijatých záloh od jednotlivých vlastníků jednotek během účetního období.
- Vlastníci jednotek poskytující zálohy na průběžné financování služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor.
- Při financování běžných i finančně náročných oprav společných částí domu v delším časovém horizontu poskytují vlastníci jednotek dlouhodobé zálohy – tzv. „Fond oprav“ [5].

4 ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Účetní závěrka se sestavuje dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví. Rozsah a způsob sestavování účetní závěrky specifikuje pro společenství vyhláška č. 504/2002 Sb. Účetní závěrka se skládá ze tří povinných částí – z rozvahy, výkazu zisku a ztráty a přílohy. Účetní závěrka poskytuje základní informace o majetkovém stavu a finančním postavení společenství. Příloze jsou obsaženy údaje, které nejsou vyčísleny ve výkazech, zejména podrozvahové údaje [7]. Před sestavením účetní závěrky je nutné provést inventarizaci veškerého majetku, závazků a také majetku, který je evidován na podrozvahových účtech a společenství ho pouze spravuje [5].

Shromáždění vlastníků má povinnost schválit roční účetní závěrku. Účetní závěrku překládá výbor společně se zprávou o hospodaření společenství svým členům. Roční účetní závěrka podává informace vlastníkům jednotek o vynaložených nákladech na správu domu, o stavu závazků a pohledávek a zůstatku zdroje pro opravu společných částí domu. Účetní závěrka je rovněž podkladem pro výpočet záloh na příští období [5].

4.1 Rozvaha

Rozvaha se skládá ze dvou částí – aktiv a pasiv. Aktiva vyjadřují majetek a pasiva zdroje jeho krytí [12].

Aktiva u společenství se skládají především z:

- pohledávek společenství za vlastníky z neuhrazených záloh,
- pohledávek společenství za vlastníky z nesplacených úvěrů a úroků,
- pohledávek společenství za dodavateli z uhrazených záloh (např. za služby, energie,...),
- finančního majetku – hotovost, bankovní účty, peníze na cestě,
- jiných aktiv – náklady příštích období, příjmy příštích období.

Dlouhodobý majetek a zásoby se běžně u společenství v aktivech nevykazují.

Pasiva se u SVJ skládají především z:

- fondů – převedený výsledek hospodaření z minulých let (účet 911),
- účet výsledku hospodaření,
- dlouhodobých závazků – dlouhodobé zálohy vlastníků jednotek, dlouhodobé bankovní úvěry a ostatní dlouhodobé půjčky,

- krátkodobých závazků – závazky k dodavatelům, k zaměstnancům, k institucím sociálního a veřejného zdravotního pojištění, krátkodobé zálohy vlastníků,
- jiné pasiva – výnosy příštích období a výdaje příštích období [7].

4.2 Výkaz zisku a ztráty

Výkaz zisku a ztráty informuje o výnosech, nákladech a výsledku hospodaření společenství. Jedná se pouze o výnosy a náklady nepřeučtované vlastníků [7]. Do nákladů se účtují opravy, údržba domu, pojištění domu, mzdové náklady, režie bankovní poplatky aj. Tyto náklady jsou přes výnosový účet hrazeny z účtu 955 – Dlouhodobé zálohy, tehdy bude mít většina společenství hospodářský výsledek nulový.

4.3 Příloha

Příloha je poslední povinná část účetní závěrky. Obsah přílohy je vymezen vyhláškou č. 504/2002 Sb. a zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví [7]. Tento výkaz obsahuje informace o společenství – popis, sídlo, předmět činnosti, statutární orgán, přehled čerpaných úvěrů a další informace, které by měli doplnit informace o hospodaření domu, které nejsou patrné z rozvahy nebo výkazu zisku a ztráty. Příloha nemá přesně daný formát, skládá se z komentářů a tabulek [2].

5 DOTACE

Dotace jsou nenávratné peněžní příjmy ze státního rozpočtu nebo z jiných pramenů. Například se jedná o granty, bezúplatná plnění z prostředků EU, z veřejných rozpočtů cizích států aj. Dotace mohou být použity na úhradu provozních nebo finančních nákladů, na pořízení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku, na technické zhodnocení či na úhradu úroků zahrnutých do pořizovací ceny. [17]

O nezpochybnitelném nároku na dotaci se účtuje na vrub účtu příslušné účtové skupiny 37 – Jiné pohledávky a závazky a ve prospěch příslušného účtu účtové skupin 34 – Zúčtování daní a dotací. Zúčtování dotace se poté provede na vrub účtu dotace a souvztažný účet závisí na účelu, na nějž byly peněžní prostředky poskytnuty. Zpravidla to bývá účet 648 – Ostatní provozní výnosy, pokud je dotace určena na úhradu provozních nákladů, 668 – Ostatní finanční výnosy, v případě, že se jedná o dotaci na úhradu úroků nezahrnutých do pořizovací ceny dlouhodobého hmotného nebo nehmotného majetku nebo vůči účtům 041, popř. 042, jedná-li se o dotaci na pořízení dlouhodobého nehmotného nebo hmotného majetku či na jeho technické zhodnocení. V případě dotace na pořízení dlouhodobého hmotného či nehmotného majetku tato dotace snižuje cenu tohoto majetku. Pokud tato dotace je ve výši 100 %, majetek a technické zhodnocení je vedeno na podrozvahových účtech [17].

Účelem vzniku programů státní podpory oprav bytových fondů je usnadnění přístupu majitelům bytových domů k dlouhodobým výhodným úvěrům na financování oprav. Jednou z možných variant je získání nenávratné dotace [9].

5. 1 Účtování dotací

Dotace na úhradu úroků z úvěrů

Při splnění podmínek pro poskytnutí státní úrokové dotace je možnost získat tuto formu státní dotace i společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba. Úroky z úvěru, které společenství poskytne banka, zaúčtuje společenství jako náklad, dotaci na úhradu úroků do výnosů [5].

Tabulka 6: Příklad účtování dotace na úroky z úvěru ¹

Účetní případy	MD	DAL
Úrok z úvěru	54x	32x (95x)
Dotace na úhradu úroků z úvěru	34x	69x
Příjem dotace	22x	34x
Úhrada úroků z úvěru	32x (95x)	22x

Zdroj: Holejšovský a kol. (2004)

Dotace na opravu společných částí domu

Společenství má možnost získat dotaci na opravu společných částí domu ze státního programu oprav panelových domů [5].

Tabulka 7: Příklad účtování dotace na opravu společných částí domu ¹

Účetní případy	MD	DAL
Vyúčtování od dodavatele za opravy	51x	321
Zúčtování úhrady oprav		
- dotace na opravu	34x	69x
- úhrada z fondu oprav	95x,91x	64x
Příjem dotace	22x	34x
Úhrada dodavatelské faktury za opravy	32x	22x

Zdroj: Holejšovský a kol. (2004)

Dotace na technické zhodnocení

Technické zhodnocení u společenství může být například zateplení fasády domu či zřízení výtahu v domě. Jedná se o zhodnocení společných částí domu, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Jde o zvláštní situaci, když účetní jednotka musí účtovat dle vyhlášky 504/2002 Sb.

¹ Součástí příloh je účtový rozvrh obsahující použité účty s názvy.

Tabulka 8: Příklad účtování dotace na technické zhodnocení¹

Účetní případ	MD	DAL
Vyúčtování od dodavatele	95x (91x)	32x
Přiznání dotace	34x	95x (91x)
Příjem dotace	22x	34x
Úhrada dodavateli	32x	22x

Zdroj: Neplechová, Durec (2011)

Tabulka 9: Příklad účtování technického zhodnocení hrazeného z fondu oprav¹

Účetní případ	MD	DAL
Počáteční stav	221	955
Předpis příspěvku	311	955
Úhrada příspěvku	221	311
Faktura od dodavatele	315	321
Zúčtování s fondem oprav	955	315

Zdroj: Neplechová, Durec (2011)

5.2 Dotační programy

Dotační program PANEL/NOVÝ PANEL

Dotace z dotačního programu PANEL/NOVÝ PANEL jsou poskytovány na úhradu úroků. Dotace je vyplácená postupně v pololetních splátkách po dobu splacení úvěru, nejvýše však po dobu 15 let od data podání žádosti. Jakmile dojde ke splacení úvěru, vyplácení dotace končí.

Dotace je vyplácená, pokud příjemce podpory splní následující podmínky:

- předkládá Českomoravské záruční a rozvojové bance ve stanovených termínech potvrzení o řádném splacení jistiny a úroků z úvěru,
- splnil či plní závazky, kterými je vyplácení dotace podle Smlouvy o poskytnutí dotace na úhradu úroků podmíněno (např. dokončení akce do 3 let od podpisu smlouvy o úvěru nebo zachování bytového charakteru domu),
- úvěr nebyl splacen.

¹ Součástí příloh je účtový rozvrh obsahující použité účty s názvy.

Pokud v průběhu poskytování podpory poruší příjemce podpory podmínky programu PANEL/NOVÝ PANEL, může dojít k pozastavení nebo zastavení výplaty dotace či může být požadováno vrácení vyplacené dotace [19].

PANEL 2013+

Státní fond rozvoje bydlení poskytuje výhodné úvěry na opravy a modernizace. Program byl otevřen v lednu 2013. Úvěry mohou využít společenství vlastníků jednotek, družstva, fyzické a právnické osoby, města a obce, které mají ve vlastnictví bytový dům.

Program nabízí nízkouročené úvěry na opravy a modernizace bytových domů. Důraz je zde kladen na komplexní opravy, tak aby vlastníci vynakládali finanční prostředky účelně. Úrok z úvěru se bude odvíjet od Referenční sazby Evropské komise, je zde také fixace úroku po celou dobu splácení, dobu splácení lze nastavit až na dobu 30 let a zajištění je standardní, formou ručitelského závazku a další formy zajištění podle výše úvěru [20].

Program Zelená úsporám

Program Zelená úsporám je zaměřen na podporu zdrojů na vytápění s využitím obnovitelných zdrojů energie, ale také investic do energetických úspor při rekonstrukcích i v novostavbách.

Podpora v rámci programu Zelená úsporám je nastavena tak, aby prostředky mohly být čerpány v průběhu celého období od vyhlášení programu do 31. 12. 2012. O dotaci bylo možné požádat o jak před realizací opatření, tak po ní, nebylo však možné žádat o podporu opatření před vyhlášením Programu [18].

6 METODIKA

Cílem bakalářské práce na téma „Analýza účetnictví společenství vlastníků jednotek se zaměřením na dotace“ je analyzovat účetní režim společenství vlastníků jednotek, zhodnocení možností a procesu získávání dotací a jejich projev v účetnictví.

Hypotéza je zhodnocení účetního režimu společenství vlastníků jednotek, doplněné o analýzu a možnosti získávání dotací a jejich projev v účetnictví.

V této práci bude využito metod pozorování, popisu, vysvětlení, analýzy a vyhodnocení.

Teoretická část bude spočívat ve sběru prvotních podkladů, které byly poskytnuty vědeckými knihovnami v Českých Budějovicích a Kladně. Výchozím podkladem bude legislativa v platném znění, zastoupena zákonem č. 74/1994 Sb., o vlastnictví bytů a zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví. Tyto zákony budou doplněny odbornou literaturou, týkající se řešeného problému.

Pro praktickou část budou využita data, poskytnutá Společenství pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi a Bytovým družstvem se sídlem ve Vlašimi. Pro analýzu účetního režimu budou využita poskytnutá data z účetních deníků, účetních výkazů a vnitřní účetní směrnice společenství za období 2010 až 2012. Zbývající informace budou získány na konzultacích s účetní a předsedou společenství.

V závěru praktické části budou zhodnocena a vyhodnocena získaná data. Dále budou navržena opatření, která by měla odstranit nedostatky, chyby a také přispět k lepší celkové efektivnosti.

7 SPOLEČENSTVÍ PRO DŮM 1558,1559 VE VLAŠIMI

Společenství pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi vzniklo v roce 2009 převodem bytů z majetku města Vlašim do osobního vlastnictví. Společenství spravuje celkem 24 bytových jednotek, jedná se tedy o společenství spíše menší velikosti. Výbor společenství má celkem 3 členy. Členové výboru dostávají od společenství odměny na základě uzavřených dohod o provedení práce. Společenství nemá žádné další zaměstnance, jediným orgánem společenství je výbor.

Správu domu si společenství zajišťuje samo, pouze účetnictví společenství zpracovává najatá účetní firma. Společenství zajišťuje opravy domu pomocí externích firem. Náklady na správu jsou vlastníkům jednotek účtovány dle jejich podílů a náklady na služby jsou účtovány společenstvím dle osob žijících v domě. Jediným příjmem společenství jsou úroky z běžného účtu. V případě úroků z běžného účtu se jedná o nevýznamné částky. O rozdělování těchto příjmů nemá společenství uzavřenou žádnou dohodu se členy členy společenství. Společenství nevlastní žádný majetek.

V roce 2011 bylo společenstvím rozhodnuto o investici do zateplení domu a výměny stávajících oken za plastová. Hlavním důvodem této investice byla úspora energií a možnost získání dotací na rekonstrukci domu. Rekonstrukce panelového domu byla financována z bankovního úvěru, jehož výše byla 4 mil. Kč na dobu 15 let. Společenství získalo na rekonstrukci domu z dotačního programu PANEL, která byla využita na úhradu úroků z úvěru. Dále společenství podalo žádost o dotaci ještě v rámci dotačního programu Zelená úsporám, ale dotace poskytnuta nebyla. V roce 2013 společenství plánuje další investici, jedná se o nákup tepelného čerpadla na ohřev vody a tepla. Výše této investice by měla činit přibližně 800 000 Kč. Tato investice by měla být financována z 20 % z vlastních zdrojů společenství a zbylá část z bankovního úvěru.

7.1 Stanovy

Stanovy Společenství pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi byly schváleny shromážděním společenství na ustanovující schůzi ze dne 19. 10. 2009. Společenství se řídí zákonem č. 74/1994 Sb., o vlastnictví bytů a novelou tohoto zákona č.103/2000 Sb.. Společenství spravuje celkem 24 bytových jednotek, které jsou v osobním vlastnictví jednotlivých členů společenství.

Předmět činnosti společenství

Předmět činnosti společenství je ve stanovách definován správou domu a dalších činností, jedná se například o:

- provoz domu a pozemku,
- údržbu a opravy společných částí domu,
- protipožární zabezpečení domu, vč. hromosvodů,
- revizi a opravy společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody, odpadních vod atd.,
- čištění a prohlídek komínů,
- administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
- správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství atd..

V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, týkající se:

- zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek,
- pojištění domu,
- nájmu společných částí domu,
- nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.

Při plnění úkolů podle zákona č. 74/1994 Sb. o vlastnictví bytů, a těchto stanov zajišťuje společenství zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:

- vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku,
- vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle bodu výše vybírány,
- vedení evidence nákladů vztahující se k domu, pozemku a k činnosti společenství,
- zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,

- vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
- vedení seznamu členů společenství.

Orgány společenství

Orgány společenství jsou shromáždění, výbor a kontrolní komise. Člen orgánů musí být nutně i členem společenství, který je ke dni volby starší 18 let a je způsobilý k právním úkonům. Funkční období je 5 let. Členství ve zvoleném orgánu končí po uplynutí funkčního období, odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství. Člen orgánů může být volen i opakovaně.

Shromáždění

Jedná se nejvyšší orgán, který je tvořen členy společenství. Shromáždění společenství volí a odvolává členy výboru a kontrolní komise.

Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:

- změně a schválení stanov,
- změně účelu užívání budovy, modernizaci, technickém zhodnocení budovy a stavebních úpravách,
- schválení účetní závěrky,
- výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku,
- výši záloh na úhradu služeb atd.

Shromáždění se schází nejméně jednou za rok a svolává jej výbor nebo pověřený vlastník. Shromáždění společenství se svolává písemnou pozvánkou alespoň 15 dní před konáním – doručit se musí všem členům společenství. Z jednání shromáždění je pořizován zápis, za který je odpovědný výbor společenství. Ukázka zápisu ze shromáždění je v příloze této bakalářské práce.

Výbor

Výbor je statutární a výkonný orgán společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a předmětem činnosti společenství.

Výbor Společenství pro dům 1558,1559 ve Vlašimi je tvořen celkem třemi členy – předsedou, místopředsedou a členem výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. Za společenství navenek jedná předseda společenství, popřípadě písemně pověřený jiný

člen výboru. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Odměny pro členy výboru jsou také schvalovány shromážděním. Se členy výboru jsou uzavřeny dohody o provedení práce a jsou jedinými zaměstnanci společenství.

Výbor koná své schůze dle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Povinností výboru je sepsání zápisu ze své schůze a také ze schůze shromáždění. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomná nadpoloviční většina jeho členů.

Kontrolní komise

Kontrolní komise je kontrolní orgán společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti členů společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství. Kontrolní komise má tři členy, kteří jsou voleni shromážděním stejným způsobem, jakým je volen výbor. Kontrolní komise si zvolí svého předsedu, který poté svolává a řídí jednání.

Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:

- kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjí činnost v souladu se zákonem č. 74/1994 Sb., o vlastnictví bytů, a těmito stanovami,
- vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství,
- podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
- účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru, atd.

Hospodaření společenství

Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytnutými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor či pověřený vlastník odpovídají za včasné plnění těchto úkolů.

Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok. Nejpozději však do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení, v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a zprávu o hospodaření společenství s návrhem na schválení účetní závěrky předkládá výbor ke schválení shromáždění. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

Ve stanovách je dále popsán vznik a zánik společenství a práva a povinnosti člena společenství.

7.2 Účetní režim

Společenství pro dům 1558,1559 ve Vlašimi se zabývá provozem, správou, udržováním a opravami společných částí domu. V jejím účetnictví se tak projeví jen pohyby týkající se těchto činností. Společenství je neziskovou organizací, která není založena za účelem podnikání. Společenství vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, řídí se vyhláškou č. 504/2002, kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání a Českými účetními standardy č. 401 až 414. Společenství se také řídí vnitřní směrnici pro vedení účetnictví. Společenství nevlastní žádný majetek ani zásoby, neúčtuje tedy v účtové třídě 0 – Dlouhodobý majetek a v účtové třídě 1 – Zásoby. Společenství přijímá od jednotlivých vlastníků zálohy, které rozděluje na krátkodobé – účet 324 – Krátkodobé přijaté zálohy a na dlouhodobé zálohy – účet 955- Dlouhodobé zálohy. Tyto účty dále analyticky člení podle jednotlivých vlastníků jednotek. Pro účet dlouhodobé zálohy (v tomto konkrétním společenství se jedná o účet 955) se vžil název Fond oprav.

Společenství pro dům 1558,1559 ve Vlašimi vedlo v roce 2010 daňovou evidenci a od roku 2011 vede účetnictví. Daňová evidence slouží zejména k zjištění správné výše základu daně z příjmů. Výsledek hospodaření (základ daně) se zde zjistí jako rozdíl mezi příjmy a výdaji. Účetnictví poskytuje mnohem komplexnější pohled na hospodaření účetní jednotky a výsledek hospodaření (základ daně) se zde zjistí jako rozdíl mezi výnosy a náklady účetní jednotky. Hlavní důvodem přechodu z daňové evidence na účetnictví byla možnost získání různých dotací pro společenství, a s tím spojené zvýšení požadavků kladených na vypovídající schopnost účetnictví společenství.

Příspěvky členů společenství na úhradu správy domu a služeb

Vlastníci jednotek mají za zákona č. 74/1994 Sb., o vlastnictví bytů, povinnost přispívat každý měsíc na správu domu a služby. Tyto příspěvky mají formu krátkodobých záloh, které podléhají vyúčtování. Jedná se o výdaje za nakoupené teplo, vodné a stočné, tyto výdaje se rozúčtovávají dle stavu měřidel u jednotlivých vlastníků. Tyto měřidla mají vlastníci nainstalována ve svých bytových jednotkách.

Podle počtu osob žijících v domě se rozpočítávají výdaje za spotřebu elektřiny ve společných částech domu a poplatky za svoz odpadu.

Pojištění domu, údržba a opravy domu jsou hrazeny dle velikosti spoluvlastnického podílu v domě. Velikost spoluvlastnických podílů ve Společenství pro dům 1558,1559 ve Vlašimi je uvedena v tabulce 11.

Odměny členů výboru a ostatní náklady vztahující se k domu, jsou jednotné pro každou bytovou jednotku. Na schůzi shromáždění společenství konané dne 24. 6. 2010, byla schválena jednotná částka na bytovou jednotku ve výši 100Kč/měsíc. Tabulka 10 schematicky zachycuje systém rozpočítávání nákladů na jednotlivé vlastníky bytových jednotek ve Společenství pro dům 1558,1559 ve Vlašimi.

Tabulka 10: Způsob rozpočítávání nákladů na jednotlivé vlastníky ve Společenství pro dům 1558,1559 ve Vlašimi

	Počet osob	Stav měřidel	Velikost podílu	Jednotná částka za bytovou jednotku
Nakoupené teplo		X		
Vodné a stočné (teplá, studená a užitková voda)		X		
Spotřeba elektřiny ve společných částech domu	X			
Opravy a údržba společných částí domu			X	
Pojištění domu			X	
Odpad	X			
Odměny členům výboru				X
Ostatní náklady, vztahující se k domu				X

Zdroj: Účetnictví Společenství pro dům 1558,1559 ve Vlašimi, vlastní zpracování

Tabulka 11: Rozdělení spoluvlastnických podílů

Bytová jednotka	Podíl v %	Podíl v m ²	Počet hlasů
1+1	2,78	343 / 12 328	2
2+1	4,18	515 /12 328	3
3+1	5,54	683 /12 328	4

Zdroj: Účetnictví Společenství pro dům 1558,1559 ve Vlašimi, vlastní zpracování

Společenství si výdaje na provoz, správu domu, teplo, vodné a stočné, elektřinu, pojištění domu, opravy a údržbu společných částí domu vede na účtu 315 – Ostatní pohledávky, který dále analyticky člení dle druhu výdaje. Účet 315 – Ostatní pohledávky poté zúčtuje s účtem 324 – Krátkodobé přijaté zálohy, které se také analyticky člení.

Účet 315 – Ostatní pohledávky

- Účet 31501 – Ústřední vytápění
- Účet 31502 – Vodné a stočné

- Účet 31503 – Elektřina a osvětlení společných prostor
- Účet 31504 – Likvidace a odvoz odpadu
- Účet 31505 – Správa domu

Účet 324 – Krátkodobé přijaté zálohy

- Účet 32401 – Ústřední vytápění
- Účet 32402 – Vodné a stočné
- Účet 32403 – Elektřina a osvětlení společných prostor
- Účet 32404 – Likvidace a svoz odpadu
- Účet 32405 – Správa domu

Krátkodobé přijaté zálohy umožňují průběžné financování činnosti společenství, proto je vhodné tyto povinnosti členů společenství sledovat. Společenství tyto zálohy eviduje na účtu 324 – Krátkodobé přijaté zálohy. Tento účet na základě předem daného klíče člení podle jednotlivých vlastníků jednotek.

Jednou ročně (zpravidla během měsíce února) dochází k vyúčtování krátkodobých přijatých záloh, které jsou porovnány se skutečnými náklady, které připadají na jednotlivé bytové jednotky. Pokud vlastníkům jednotek vznikne přeplatek - na zálohách zaplatí více než je výše skutečných nákladů, je jim přeplatek vrácen a naopak pokud vlastníci jednotek uhradili na krátkodobých zálohách menší částku, než odpovídá jejich skutečným nákladům, vznikne jim nedoplatek, který musí v daném termínu uhradit.

Společenství má možnost účtovat penále jednotlivým vlastníkům bytových jednotek, pokud neplatí včas dané zálohy či neuhradí nedoplatek ve stanoveném termínu. Pokud problém s neplacením záloh či nedoplateků přetrvává delší dobu, může společenství zahájit soudní řízení s vlastníkem bytu. K zahájení soudního řízení má oprávnění jak výbor společenství, tak i jednotliví členové společenství.

Zálohy se dělí na krátkodobé – účet 324 – Krátkodobé přijaté zálohy a na dlouhodobé – účet 955 – Dlouhodobé zálohy. Zálohy nejsou skutečnými příjmy společenství, nadále patří vlastníkům bytových jednotek až do jejich vyúčtování oproti skutečným nákladům, mají tedy charakter závazků a úhrada záloh se projeví jako snížení pohledávky. Účtování předpisů krátkodobých záloh probíhá na straně MD 311 – Odběratelé a na straně DAL 324 – Krátkodobé přijaté zálohy. V případě dlouhodobých záloh probíhá účtování na straně MD 311 - Odběratelé a na straně DAL 955- Dlouhodobé zálohy. Účet 311 – Odběratelé je zde zastoupen jednotlivými vlastníky

bytových jednotek. Účty 311, 324, 955 jsou dále analyticky členěny dle jednotlivých vlastníků jednotek. Z účtu 955 – Dlouhodobé zálohy jsou hrazeny investičně náročnější akce. Pro dlouhodobé zálohy se vžil název Fond oprav. Jedná se o chybné označení, fond by měl být tvořen ze zisku, ne z dlouhodobých záloh, jak je tomu v případě společenství. V tabulce 12 jsou zobrazeny nejčastější účetní operace, které probíhají v účetnictví společenství.

Tabulka 12: Účtování nejčastějších operací ve Společenství pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi

Popis operace	MD	DAL
Předpis měsíčních záloh		
- na správu	311	32405
- dlouhodobé zálohy („Fond oprav“)	311	955
- svoz a likvidace odpadu	311	32404
Úhrada záloh jednotlivými členy společenství	221	311
Faktura přijatá za služby (např. účetnictví)	518	32101
Faktury přijaté		
- vodné a stočné	31502	32102
- za svoz a likvidaci odpadu	31504	32103
Roční zúčtování záloh na správu	32404	602
Vyúčtování služeb		
- za svoz a likvidaci odpadu	32404	31504
- vodné a stočné	32402	31502
Úhrada přijatých faktur z běžného účtu		
- za účetnictví	32101	221
- za vodné a stočné	32102	221
- za svoz a likvidaci odpadu	32103	221

Zdroj: Účetnictví Společenství pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi, vlastní zpracování

V rámci účtové třídy 3 by mělo být účtováno pouze o nákladech, které přímo souvisí s bytovou jednotkou. Jedná se o náklady za vodné a stočné, spotřebované teplo a spotřeba elektřiny v bytové jednotce. V účtové třídě 5 by mělo být účtováno o ostatních

nákladech – o odměnách členů orgánů, o nákladech na správu domu atd. Náklady účtované v účtové třídě 5 se poté projeví ve výkazu zisku a ztráty společenství.

Společenství pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi tento postup dodržuje. Náklady vztahující se k bytovým jednotkám vede v rámci účtové třídy 3. Účtovou třídu 5 si člení dle jednotlivých nákladů, které jsou spojeny správou domu a opravami domu.

Účtová třída 5 je členěna dle jednotlivých nákladů na správu a opravy domu:

- Účet 501 – Spotřeba režijního materiálu
- Účet 511 – Náklady na opravu
- Účet 51801 – Poštovné, internet, poplatky
- Účet 51802 – Nakoupené služby od externích firem
- Účet 521 – Odměny členům orgánů
- Účet 544 – Úroky z bankovního úvěru
- Účet 546 – Úroky z běžného účtu a poplatky

Odměny členům orgánů

Odměny se vyplácí pouze členům výboru. Výbor je jediným orgánem ve Společenství pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi. Odměny jsou vypláceny pouze místopředsedovi a členovi výboru. Předseda výboru odměnu za práci ve výboru společenství odmítl.

Odměna pro místopředsedu a člena výboru je ve shodné výši. Výše odměn se vyvíjela v jednotlivých letech - v roce 2010 byla odměna 700 Kč/měsíc, v roce 2011 700 Kč/měsíc a roce 2012 500 Kč/měsíc. V roce 2010 na ustanovující schůzi shromáždění byly nejprve odhlasovány odměny pro členy výboru ve výši 500 Kč/měsíc, poté byl podán návrh na zvýšení odměn pro členy výboru o 200 Kč/měsíc. Tento návrh byl schválen shromážděním společenstvím. V letech 2010 a 2011 společenství provádělo rekonstrukci domu, a tím přebýly úkoly členům výboru, a proto byly odměny pro místopředsedu a člena výboru vyšší v těchto dvou letech vyšší. V roce 2012 byla odměna pro členy výboru zpět ponížena na částku 500 Kč/měsíc. Hlavním důvodem bylo dokončení rekonstrukce domu a s tím související úbytek úkolů pro členy výboru.

Odměny pro členy výboru jsou účtovány na stranu MD účtu 521 – Odměny členům orgánů a na stranu DAL účtu 331 – Zaměstnanci.

Společenství neúčtuje o dani z příjmu fyzických osob, protože členové výboru si své odměny za práci ve výboru zdaňují sami.

Tabulka 13: Účtování odměn členům výboru

Popis operace	MD	DAL
Předpis odměn členům výboru	521	331
Výplata odměn z běžného účtu	331	221

Zdroj: Účetní deník Společenství pro dům 1558,1559 ve Vlašimi, vlastní zpracování

Účet 955 – Dlouhodobé zálohy (Fond oprav)

Pro dlouhodobé zálohy ve společenství je často používáno chybné označení „Fond oprav“. Jedná se o chybné označení, protože fondy by měl být vždy tvořeny ze zisku a ne z dlouhodobých záloh, jak je tomu v případě společenství. Dalším problémem bývá, že vlastníkům jednotek často není jasné, jaké položky mohou být z „Fondu oprav“ hrazeny. Je tedy vhodné, do stanov společenství zapracovat, k jakému účelu je „Fond oprav“ tvořen a v jakých případech může být z fondu čerpáno.

Společenství shromažďuje na účtu 955 – Dlouhodobé zálohy (Fond oprav) dlouhodobě peněžní prostředky od jednotlivých vlastníků jednotek. Dlouhodobé zálohy mají charakter závazků z pohledu společenství. Tyto peněžní prostředky jsou určeny výhradně na investičně náročné akce (např. rekonstrukce domu, zřízení výtahu v domě, apod.) nebo k opravám společných prostor. Z účetního hlediska jsou tyto peněžní prostředky pro společenství cizími zdroji.

Shromáždění se na ustanovující schůzi usneslo, že dlouhodobé zálohy bude činit 25 Kč/m² měsíčně.

V únoru roku 2011 výborem společenství navrženo bylo navýšení dlouhodobých záloh o 2 Kč/m² na částku 27 Kč/m², důvodem bylo využití možnosti optimalizace podmínek úvěrů a rychlejší splácení jistiny úvěru. Shromáždění společenství na své schůzi odsouhlasilo navýšení dlouhodobých záloh na částku 27 Kč/m².

Při analýze účetnictví Společenství pro dům 1559,1559 ve Vlašimi bylo zjištěno, že z dlouhodobých záloh jsou hrazeny i drobné nákupy, které by měly být správně uhrazeny z krátkodobých záloh. Jedná se například o nákup rohoží, zámku a řetězu na uzamčení popelnice domu, domovní čísla, žárovek, klíčů apod. Jde zde o chybný postup, protože dlouhodobé zálohy jsou určeny výhradně k financování investičně

náročných akcí, případně opravám domu. Z dlouhodobých záloh byly dále hrazeny například projekty pro dotační programy Zelená úsporám, PANEL a v roce 2012 projekt kotelny s plánovanou realizací v roce 2013. Z dlouhodobých záloh byl v roce 2010 také financován stavební dozor při rekonstrukci domu. V letech 2010 až 2011 byly z dlouhodobých záloh čerpány prostředky na lakýrnické a malířské práce, výměna podlahových krytin a instalace zábradlí ve společných částech domu.

„Fond oprav“ podléhá vyúčtování, které překládá výbor ke kontrole shromáždění současně s účetní závěrkou za konkrétní rok.

Pokud dojde ke změně vlastníka bytové jednotky ve společenství, nedochází k vyplacení uhrazených dlouhodobých záloh. Dlouhodobé zálohy od předchozího vlastníka zůstávají ve „Fondu oprav“.

Účet 311 – Odběratelé je zastoupen jednotlivými vlastníky bytových jednotek v domě. Z účtu 955 – Dlouhodobé zálohy jsou poté financovány investičně náročné akce či opravy domu. Jedná se například o rekonstrukci domu, zřízení výtahu v domě, položení nové podlahové krytiny ve společných částech domu.

Tabulka 14: Účtování dlouhodobých záloh

Účetní operace	MD	DAL
Příspěvek do „Fondu oprav“ od vlastníka bytové jednotky	311	955
Faktura přijatá od dodavatele za služby (např. za instalaci zábradlí ve společných částech domu)	955	321
Úhrada faktury přijaté od dodavatele	321	221

Zdroj: Účetní deník Společenství pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi, vlastní zpracování

Právní úprava k účetnictví společenství není dostačující, a proto dochází k dvojímu chápání nákladů u společenství. Z toho plyne, že u společenství můžeme setkat s dvěma způsoby vedení účetnictví. První z nich je tzv. rozvahový způsob nebo také tzv. přefakturace, kdy nejsou používány účty účtové třídy 5 a 6. Společenství je chápáno pouze jako zprostředkovatel služeb a všechny náklady jsou účtovány vlastníkům jednotek.

Druhý možný způsob účtování je tzv. výsledkový způsob, kdy společenství vznikají náklady za správu domu a výnosy z připsaných úroků z běžného účtu a z poplatků z prodlení za opožděné platby záloh.

Tzv. výsledkový způsob vedení účetnictví si zvolilo analyzované společenství. Tento způsob vedení účetnictví se jeví jako vhodnější. Vzhledem k tomu, že je náklady a výnosy společenství projeví ve výkazu zisku a ztráty a tento způsob se také jeví jako přehlednější.

7.3 Dotace

Shromáždění se na své schůzi konané dne 26. 1. 2010 usneslo, že na dalším shromáždění vysloví souhlas s navrhovanou rekonstrukcí. Podmínkou schválení navrhované rekonstrukce bylo předložení dokumentů, které musí výbor shromáždění předložit. Jmenovitě se jednalo o dokumenty:

- studie,
- energetický audit,
- projekt ve fázi pro zpracování závazných cenových nabídek na práce plánovaná do konce roku 2010,
- závazné nabídky stavebních firem,
- zprávu o územním řízení,
- závazné nabídky bank na úvěr,
- postup čerpání dotací Zelená úsporám a PANEL.

Shromáždění se usneslo, že souhlasí se zahájením přípravy projektu zahrnující nutné studie, audity a výběrová řízení na projektanta. Shromáždění povolilo výboru čerpat za tímto účelem finanční prostředky maximálně do výše 50 000 Kč a uložilo výboru na příští shromáždění předložit vyúčtování těchto finančních prostředků.

Výbor na své schůzi konané dne 20. 5. 2010 vybral projektanta, který zpracuje projekt rekonstrukce bytového domu. Vybraný projektant poskytoval komplexní služby od studie přes projekt, přípravu veškerých administrativně technických pokladů potřebných pro účast v dotačním programu Zelená úsporám a administrace této dotace. Výbor oslovil firmy, které by měly zájem o zapojení se do výběrového řízení na rekonstrukci domu. Všechny firmy byly poptávány bez závazku přijmout nabídku. Výběr vhodné firmy probíhal ve dvou kolech.

Na schůzi shromáždění konané dne 24. 6. 2010 výbor předložil nabídky stavebních firem, celý finanční plán včetně dotací a úvěru. Výbor navrhl organizaci výběrového řízení zahrnující metodu hodnocení nabídek od stavebních firem, funkci a

volbu výběrové a kontrolní komise. Shromáždění na této schůzi vysloвило souhlas s navrhovanou rekonstrukcí domu. V tabulce 15 jsou vyčísleny náklady, které vzniknout s rekonstrukcí domu. Jsou zde zachyceny obě varianty financování rekonstrukce domu

- varianta, která počítá se získání dotace Zelená úsporám a varianta bez této dotace.

Tabulka 15: Rozpis nákladů na rekonstrukci domu

Pol.	Popis položky	Náklady v Kč
1	Celková nová fasáda, balkóny, zateplení podlahy 1. NP	2 200 000,-
2	Celkem za okna a dveře	1 400 000,-
3	Zateplení střechy, nová krytina, klempířské práce, hromosvody	700 000,-
4	Projekt, inženýring, studie	200 000,-
5	Nadvchodové střížky	60 000,-
	Celkem bez dotace	4 560 000,-
6	Dotace „Zelená úsporám“ 1500,- Kč/m ² (pro 30kWh/m ²)	-2 258 220,-
7	Dotace na projekt	-63 000,-
	Celkem po inkasu dotací	2 238 780,-

Zdroj: Zápis ze schůze shromáždění Společenství pro dům 1558,1559 ve Vlašimi, vlastní zpracování

Dotační program Zelená úsporám

Společenství muselo k žádosti o dotaci z dotačního programu Zelená úsporám přiložit následující dokumenty, aby bylo možné určit rozsah stavebních změn, stanovení či kontrolu údajů požadovaných programem a pro vytvoření položkového rozpočtu podporovaných opatření. Přiložená dokumentaci je zároveň nástrojem pro výpočet požadované dotace.

Požadovaná dokumentace se skládá z:

- **technické zprávy** obsahující identifikaci stavebníka/ žadatele, údaje o stavbě a její stručný popis a stavebně technický posudek,

- **odborného posudku**, ve kterém je nutné posoudit tepelně technické vlastnosti budovy a výpočet měrné roční spotřeby tepla,
- **výkresové části** tvořené z náčrtů jednotlivých podlaží před rekonstrukcí a po rekonstrukci v daném měřítku a pohledy budovy.

Technickou dokumentaci skládající se z výše uvedených částí, zpracoval pro společenství vybraný projektant.

Společenství pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi dotaci z dotačního programu Zelená úsporám na rekonstrukci nezískalo. Důvodem bylo ukončení příjmu žádostí o dotace z dotačního programu.

Rekonstrukce domu přesto proběhla bez využití dotace z dotačního programu Zelená úsporám. Společenství pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi získalo úvěr od České spořitelny ve výši 4 mil. Kč na rekonstrukci domu. Rekonstrukce domu je tedy financována z tohoto bankovního úvěru a dále z „naspořených“ dlouhodobých záloh.

Dotační program PANEL

Společenství pro dům 1558,1559 ve Vlašimi uspělo s žádostí o dotaci v dotačním programu PANEL.

K žádosti o dotaci z dotačního programu PANEL bylo nutné přiložit následující dokumenty:

- výpis z katastru nemovitostí,
- příloha k žádosti vyplněná úvěrující bankou nebo úvěrová smlouva,
- stanovisko poradenského a informačního střediska k poskytnutí dotace.

Pro vydání stanoviska od poradenského a informačního střediska je nutné přeložit technickou dokumentaci k domu.

Dotace z dotačního programu PANEL je určena na úhradu úroků z úvěru, kterým je financována modernizace nebo oprava bytového domu. Dotace byla poskytnuta k úvěru ve výši 4 mil. Kč od České spořitelny. Dotace z dotačního programu PANEL je výši 1 168 395 Kč. Výplata dotace probíhá zálohově. První záloha dotace činí 77 894 Kč a další zálohy jsou ve výši 38 947 Kč. Dotace je vyplácena vždy dvakrát ročně v dubnu a v říjnu daného roku po dobu 15ti let. Poslední záloha dotace bude vyplacena společenství v říjnu roku 2025 ve výši 38 932 Kč.

Povinností Společenství pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi je vždy v říjnu daného roku předložit potvrzení o splácení jistiny a úroků podporovaného úvěru.

Účtování dotací se liší, podle toho na co je dotace určena. Pokud se jedná o dotaci na úroky z úvěru (např. v rámci programu PANEL), účtování je následující. Společenství bude mít na jedné straně v souvislosti s přijetím dotace výnos, účtovaný na straně MD účtu 221 – Běžný účet a na straně DAL účtu 691 – Provozní dotace. Půjde o výnos, který je snížen nákladem z hrazených úroků – účet 544 – Úroky z úvěru. Úroky z úvěru jsou vyšší než přijatá dotace. Přijetím dotace se sníží pohledávka za vlastníky bytových jednotek z titulu hrazených úroků z úvěru. Bankovní úvěr je veden na účtu 951 – Bankovní úvěr.

Dotace nejsou předmětem daně z příjmu právnických osob, pokud společenství nemá jiné zdanitelné příjmy, není nutné podávat daňové přiznání k dani z příjmu právnických osob.

Tabulka 16: Účtování dotace PANEL na úhradu úroků z úvěru

Popis operace	MD	DAL
Faktura přijatá od dodavatele - vyúčtování za rekonstrukci panelového domu	955	321
Úhrada faktury přijaté z dlouhodobého bankovního úvěru	321	951
Úroky z dlouhodobého bankovního úvěru	544	951
Příjem dotace na úhradu úroků z úvěru na běžný účet	221	691

Zdroj: Účetní deník Společenství pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi, vlastní zpracování

V roce 2012 Společenství pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi podalo další žádost na dotaci v rámci dotačního programu Státní program na podporu úspor energie a využití obnovitelných zdrojů energie EFEKT 2012. Žádost o dotaci v aktivitě Rekonstrukce topné soustavy a zdroje tepla v budově, na projekt Rekonstrukce zdroje tepla v bytovém domě nesplnila stanovené podmínky programu, proto byla žádost vyřazena.

Bankovní úvěr

Společenství pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi získalo bankovní úvěr od České spořitelny ve výši 4 mil. Kč na rekonstrukci domu. Doba splácení úvěru je 15 let. Pro bankovní úvěr má společenství určen účet 951 – Bankovní úvěr.

Získáním úvěru vznikla pohledávka za členy společenství účtovaná na straně MD účtu – 315 a straně DAL účtu 955 – Dlouhodobé zálohy. Dále je účtován předpis splátky úvěru jednotlivým členům společenství. Poté dochází ke snížení závazku vůči bance poskytující úvěr. Úrok z úvěru je účtován do nákladů na účet 544 – Úroky z úvěru. Tento náklad se poté projeví ve výkazu zisku a ztráty společenství.

Tabulka 17: Účtování bankovního úvěru

Popis operace	MD	DAL
Poskytnutý bankovní úvěr	221	951
Pohledávka za členy společenství	315	955
Předpis splátky úvěru členům společenství	311	315
Úhrada splátky úvěru od členů společenství	221	311
Splátka dlouhodobého bankovního úvěru	951	221
Úrok z úvěru	544	951

Zdroj: Účetní deník Společenství pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi, vlastní zpracování

Bankovní poplatky a úroky z běžného účtu

Bankovní poplatky jsou vedeny na účtu 549 – Bankovní poplatky. Připsaný úrok z bankovního účtu je účtován do výnosů, konkrétně na účet 644 – Připsaný úrok. Připsané úroky tvoří zisk společenství, který je vykázán ve výkazu zisku a ztráty. Účet 649 – Jiné ostatní výnosy je používán pro převod rozdílu bankovních poplatků a bankových úroků do výnosů společenství.

Tabulka 18: Účtování bankovních poplatků a úroků z bankovních účtů

Popis operace	MD	DAL
Bankovní poplatky	549	221
Připsaný úrok z bankovního účtu	221	644
Převod rozdílů bankovních poplatků a bankovních úroků do výnosů	955	649

Zdroj: Účetní deník Společenství pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi, vlastní zpracování

7.4 Daňový režim

Tabulka 19 znázorňuje způsob výpočtu daně z příjmu u společenství vlastníků jednotek. Výše výnosů, nákladů a výsledků hospodaření v jednotlivých letech je zachycena v tabulce 19.

Tabulka 19: Výpočet daňové povinnosti u Společenství pro dům 1558,1559 ve Vlašimi za sledované období v Kč

	2010	2011	2012
VÝNOSY	31 597,29	29 497,22	36 635,37
Správa domu	27 254,00	28 800,00	36 000,00
Úrok z BÚ	439,29	697,22	635,37
NÁKLADY	30 247,00	47 549,00	41 616,00
Mzdové náklady	16 800,00	16 800,00	12 000,00
Poplatky bance	3 596,00	4 869,00	4 656,00
Pojištění domu	9 417,00	9 417,00	9 417,00
Ostatní náklady	434,00	16 463,00	15 543,00
Výsledek hospodaření	-1 350,29	-18 051,78	-4980,63
-Položky snižující základ daně	31 597,29	29 497,22	36 635,37
+Položky zvyšující základ daně	30 247,00	47 549,00	41 616,00
ZÁKLAD DANĚ	0,00	0,00	0,00
Základ daně po snížení	0,00	0,00	0,00
Sazba daně	19 %	19 %	19 %
DANĚ	0,00	0,00	0,00

Zdroj: Účetnictví Společenství pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi, vlastní zpracování

Společenství pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi má příjmy za správu domu od jednotlivých vlastníků jednotek, dalšími příjmy jsou úroky z běžného účtu a poplatky za pozdní platby záloh. Předmětem daně z příjmu u společenství nejsou:

- příjmy za správu domu,
- dotace,
- úroky z vkladu na běžném účtu.

Zdanitelné příjmy u společenství jsou :

- úroky z termínovaných vkladů,
- penále a úroky z prodlení,
- přijaté smluvní pokuty a penále.

Pokud společenství vznikne daňový základ, může si ho snížit až o 30 %, maximálně však o 1 mil. Kč. Jedná se o tzv. specifickou odčitatelnou položku, kterou si mohou společenství uplatnit.

Společenství mělo v letech 2010 až 2012 příjmy pouze z úroků z běžného účtu a příjmy za správu domu. Úroky z běžného účtu a příjmy za správu jsou vyňaty z předmětu daně z příjmů u společenství. Společenství nemělo žádné zdanitelné příjmy. Základ daně byl v každém roce nulový. Pokud společenství nevzniknou žádné zdanitelné příjmy za zdaňovací období, nemá společenství povinnost podávat daňové přiznání k dani z příjmu právnických osob.

Společenství mohou vzniknout pouze náklady, které souvisejí se správou, provozem, opravami a údržbou společných částí domu. Tyto náklady jsou hrazeny z příspěvků na správu, které hradí jednotlivý vlastníci bytových jednotek. U Společenství pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi se náklady na správu skládají z odměn členů výboru, pojištění domu, poplatků od bank, soudních poplatků a nákladů za vedení účetnictví.

Členové výboru si své odměny zdaňují sami, proto společenství nevzniká povinnost odvádět daň z příjmu fyzických osob.

7.5 Shrnutí a návrhy

Výsledky provedených analýz poukázaly na správné vedení účetnictví v souladu s doporučeními uvedenými v odborné literatuře. Dále byly nalezeny pouze drobné nedostatky, nemající zásadní vliv na správnost vedení účetnictví. Jednalo se o úhradu drobných nákupů, které byly chybně hrazeny z dlouhodobých záloh. Dlouhodobé zálohy jsou výlučně určeny na investičně náročné akce. Tyto nedostatky by bylo možné odstranit vhodnějším vymezením výdajů, které je možné hradit z krátkodobých či dlouhodobých záloh. Provedenou analýzou účetnictví bylo zjištěno,

že příjmy na správu domu zcela nepokrývají náklady, které vznikají společenství se správou domu. Proto by bylo vhodné příspěvky na správu domu zvýšit.

8 ZÁVĚR

Hlavním cílem této bakalářské práce na téma Analýza účetního režimu společenství vlastníků jednotek, zhodnocení možností a procesu získávání dotací a jejich projev v účetnictví.

V této bakalářské práci je analyzován účetní režim Společenství pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi za období 2010 až 2012. Výchozím podkladem pro zpracování této bakalářské práce byl zákon č. 74/1994 Sb., o vlastnictví bytů, zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, České účetní standardy č. 401 – 414, vyhláška č. 504/2002, kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví pro účetní jednotky, u kterých hlavní činností není podnikání, dalším podkladem jsou metodické pokyny a doporučená literatura týkající se problematiky účetnictví společenství vlastníků jednotek.

Výsledkem této bakalářské práce je zhodnocení účetního režimu u konkrétního společenství vlastníků jednotek a procesů získávání dotací.

Mezi dílčí cíle této práce patřilo zpracování literární rešerše na téma Analýza účetnictví společenství vlastníků jednotek se zaměřením na dotace. Literární rešerše byla zpracována na základě dostupné odborné literatury, týkající se řešené problematiky a doplněna o poznatky získané při konzultacích s účetními Stavebního a bytového družstva Vlašim, s účetní, která vede účetnictví Společenství pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi a také s místně příslušným Finančním úřadě ve Vlašimi.

Pro analýzu účetního režimu Společenství pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi byly výchozími dokumenty účetní výkazy společenství – rozvaha, výkaz zisku a ztráty za sledované roky, dále účetní deník a vnitřní účetní směrnice. Získané poklady od sledovaného společenství byly porovnány s odbornou literaturou a příslušnými zákony. Výsledek analýzy účetního režimu byl poté podkladem pro další analýzu dotací.

Analýza dotací byla provedena na podkladě materiálů získaných z webových stránek týkajících se dotačních programů a z rozhodnutí dotačních orgánů o udělení nebo neudělení příslušné dotace. Dalším krokem bylo zhodnocení důvodů, proč konkrétní společenství s žádostí o dotaci z dotačního programu neuspělo a naopak z jakých důvodů příslušnou dotaci získalo. Zhodnocení bylo doplněno o příslušné dokumenty, které bylo nutné k žádosti o dotaci z dotačních programů přiložit, aby bylo možné dotaci schválit.

Následně byla zpracována analýza projevu dotací v účetnictví. Podkladem této analýzy byly metodické postupy pro účtování dotací. Metodické postupy se liší dle druhu dotace.

Z výsledků provedených analýz u Společenství pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi vyplývá, že účetnictví je vedeno osobou, která má odborné znalosti o problematice účetnictví společenství vlastníků jednotek. Účetní společenství účtuje na účtech, které jsou doporučovány v odborné literatuře, chyba byla zjištěna u dlouhodobých záloh, ze kterých jsou hrazeny i drobné nákupy, který by správně měly být hrazeny z krátkodobých záloh.

Z analýzy účetnictví Společenství pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi plyne, že příjmy na správu domu jsou v nedostatečné výši, protože nepokrývají vzniklé náklady na správu ve společenství. Proto by bylo vhodné příspěvky na správu v příštím roce zvýšit.

V oblasti účetnictví společenství vlastníků jednotek je legislativa v některých oblastech nedostačující a ne zcela reaguje na specifika společenství. Je tedy možné si v některých oblastech (například u nákladů společenství) vyložit zákon různě, z toho plyne, že některá společenství vedou své účetnictví tzv. rozvahově – bez účtování na nákladových a výnosových účtech a jiná společenství tzv. výsledkově, kdy účtují o nákladech na správu na nákladových účtech.

Společenství pro dům 1558, 1559 vede účetnictví tzv. výsledkově, tento způsob se ukazuje jako přehlednější a náklady a výnosy společenství se projeví ve výkazu zisku a ztráty. Odborná literatura se též více přiklání k této variantě účtování.

U zkoumaného společenství se provedené analýzy jeví jako dostačující a není nutné provádět další.

Největší přínos této bakalářské práce je pro Společenství pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi, protože provedenou analýzou účetnictví byly objeveny chyby a nedostatky, o kterých bylo společenství informováno. Rešerše této bakalářské práce by měla sloužit jako příručka pro společenství vlastníků jednotek. Výsledky provedených analýz jako vzor či doporučení a měly by upozorňovat na úskalí, která souvisí s vedením účetnictví a účtováním dotací u společenství vlastníků jednotek.

Summary

The main of the thesis is the analysis of accounting unit owners, focusing on subsidies is the analysis of the mode of unit owners, evaluating options and the process of obtaining grants and their display in accounting.

Community owners can take advantage of the subsidy. Grants that they can use community, seems currently very topical, given the highly capital-intensive reconstruction of prefabricated houses. This thesis also deals with subsidizing the conditions of grant programs the communities can use and also focuses on their display in the accounting unit owners. The contribution of this thesis will analyze the financial arrangement of unit owners using practical knowledge to specify the problematic issues and formulating possible recommendations.

The thesis is divided into two parts – theoretical and practical. The theoretical part consists of a literature review subdivided into smaller units. It deals with the views of the community from multiple perspectives – legal, accounting and provisioning. The practical part analyzes the specific unit owners in the years 2010 – 2012.

Key words

Unit owners

Accounting

Grants

Seznam použitých zdrojů

- [1] FITŘÍKOVÁ, Dagmar, Lydie MUSILOVÁ, 2011. *Průvodce DPH u neziskových organizací*. Olomouc: ANAG. ISBN 978-80-7263-684-6.
- [2] FIŠEROVÁ, Eva, 2008. *Abeceda účetnictví pro podnikatele* . 6.vydání. Olomouc: ANAG, ISBN 978-80-7263-450-7.
- [3] HELEŠIC, František, 2010. *Bydlení ve vlastním bytě*. Vyd. 1. Praha: C.H.Beck, Beckova edice právo a hospodářství. ISBN 978-807-4003-486.
- [4] HELEŠIC, František, 2007. *Společenství vlastníků bytů: právní úprava bydlení, vzor stanov společenství a dalších písemností vlastníků bytů (jednotek)*. 1. vyd. Praha: VIP Books, 253 s. ISBN 978-808-7134-207.
- [5] HOLEJŠOVSKÝ, Jaroslav, Květa OLIVOVÁ a Marie NEPLECHOVÁ, 2004. *Společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů: z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. 2., rozš. vyd. Beroun: IFEC, 353 s. ISBN 80-903-4090-3.
- [6] KLAINOVÁ, Naděžda, 2004. *Společenství vlastníků jednotek*. 1.vydání. Praha: BILANCE. ISBN 80-86371-45-X..
- [7] KOCOUREK, Jiří, Jaroslav ČERMÁK a Jaroslav PEŠTUKA, 2011. *Společenství vlastníků jednotek 2011: byty a nebytové prostory, vzorové stanovy SVJ, revize technických zařízení, bezpečnost práce a požární ochrana, účetnictví SVJ*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Eurounion, 441 s. ISBN 978-807-3170-899.
- [8] MERLÍČKOVÁ RŮŽIČKOVÁ, Růžena, 2011. *Neziskové organizace: vznik, účetnictví, daně*. 11.aktualizované vydání. Olomouc: ANAG, sv. Účetnictví, daně. ISBN 978-80-7263-675-4.

- [9] NEPLECHOVÁ, Marta, Martin DUREC, 2011. *Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků jednotek od A do Z*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, 399 s. ISBN 978-807-2636-860.
- [10] NOVÁKOVÁ, Helena, 2007. *Rádce člena společenství vlastníků jednotek: se vzory potřebných písemností*. 3. vyd., aktualiz. a dopl. Praha: BOVA Polygon, 254 s. ISBN 978-807-2731-442.
- [11] SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla, Jiří ČÁP. 2004. *Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy*. 1. vyd. Praha : BOVA POLYGON, 160 s. ISBN 80-7273-114-9.
- [17] KOVANICOVÁ, Dana, 2012. *Abeceda účetních znalostí pro každého*. 20. aktualiz. vyd. Praha: Polygon, 412 s. ISBN 978-80-7273-169-5.
- [21] TOUFAROVÁ, Zuzana, 2003. *Společenství vlastníků jednotek odpovědi čtenářům*. Praha, 64 s. ISBN: 802-3908-782.

Legislativa

- [12] Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů k 1. 1. 2008
- [13] České účetnictví standardy č. 401 – 414

Odborné články

- [14] HARÁKOVÁ, Lenka, 2006. Musí společenství vlastníků jednotek podávat přiznání k dani z příjmů právnických osob. *Společenství vlastníků jednotek aktuálně*, č. 5, s. 2. ISSN 1801-7177.
- [15] BYTEL, Jan, 2012. Platná právní úprava účetních odpisů v zákoně o účetnictví u společenství vlastníků jednotek. *Účetnictví nevýdělečných organizací a obcí*. Bilance, s. 2. ISSN 1213-3493.

Internetové zdroje

- [16] HRDLOVÁ, Věra, 2012. Společenství a družstva v číslech. [online].
[cit. 2013-04-09]. Dostupné z:
[http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/t/D60042BDE7/\\$File/1804120425.pdf](http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/t/D60042BDE7/$File/1804120425.pdf)

[18] Popis programu, 2012. [online]. [cit. 2013-04-09]. Dostupné z:

<http://www.zelenausporam.cz/sekce/470/popis-programu/>

[19] Program PANEL, 2012 [online]. [cit. 2013-04-09]. Dostupné z:

<http://www.propanel.cz/component/content/article/8-propanel/12-program-panel.html>

[20] PANEL 2013+, 2013 [online]. [cit. 2013-04-09]. Dostupné z:

http://www.sfrb.cz/fileadmin/sfrb/docs/Aktuality/SFRB_Panel_2013___TK-8-1-2013-fin.pdf

Ostatní zdroje

Účetní výkazy Společenství pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi

Účetní deník Společenství vlastníků jednotek pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi

Zápisy ze schůzí shromáždění a výboru Společenství pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi

Vnitřní účetní směrnice Společenství pro dům 1558, 1559

Smlouva o poskytnutí dotace z dotačního programu PANEL

Seznam tabulek a grafů

Seznam tabulek

- Tabulka 1: Příklad účtování úroků a bankovních poplatků
- Tabulka 2: Příklad účtování penále a úroků z prodlení
- Tabulka 3: Příklad účtování služeb spojených s užíváním bytů
- Tabulka 4: Příklady účtování pronájmu společných částí domu
- Tabulka 5: Příklad účtování bankovního úvěru
- Tabulka 6: Příklad účtování dotace na úroky z úvěru
- Tabulka 7: Příklad účtování dotace na opravu společných částí domu
- Tabulka 8: Příklad účtování dotace na technické zhodnocení
- Tabulka 9: Příklad účtování technického zhodnocení hrazeného z fondu oprav
- Tabulka 10: Způsob rozpočítávání nákladů na jednotlivé vlastníky ve Společenství pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi
- Tabulka 11: Rozdělení spoluvlastnických podílů
- Tabulka 12: Účtování nejčastějších operací ve Společenství pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi
- Tabulka 13: Účtování odměn členům výboru
- Tabulka 14: Účtování dlouhodobých záloh
- Tabulka 15: Rozpis nákladů na rekonstrukci domu
- Tabulka 16: Účtování dotace PANEL na úhradu úroků z úvěru
- Tabulka 17: Účtování bankovního úvěru
- Tabulka 18: Účtování bankovních poplatků a úroků z bankovního účtu
- Tabulka 19: Výpočet daňové povinnosti u Společenství pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi za sledované období v Kč

Seznam grafů

- Graf 1 : Počet nových společenství vlastníků jednotek v ČR od roku 1996

Seznam používaných zkratk

Společenství – společenství vlastníků jednotek

MD – strana Má dáti

DAL – strana Dal

Přílohy

Příloha 1: Účtový rozvrh Společenství pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi

Příloha 2: Zápis ze schůze shromáždění Společenství pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi

Příloha 3: Přehled jednotlivých druhů příjmů a jejich posouzení z hlediska zdanění

Příloha 1: Účtový rozvrh Společenství pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi

211 – Pokladna

221 – Bankovní účet

261 – Peníze na cestě

311 – Odběratelé

314 – Poskytnuté provozní zálohy

315 – Ostatní pohledávky

31501 – Ústřední topení

31502 – Vodné a stočné

31503 – Elektřina a osvětlení společ. prostor

31504 – Likvidace a svoz odpadu

31505 – Správa doma

321 – Dodavatelé

324 – Krátkodobé přijaté zálohy

32401 – Ústřední vytápění

32402 - Vodné a stočné

32403 – Elektřina a osvětlení společ. prostor

32404 – Likvidace a svoz odpadu

32405 – Správa domu

331 – Zaměstnanci

342 – Ostatní přímé daně

378 – Jiné pohledávky

379 – Jiné závazky

388 – Dohadné účty aktivní

389 – Dohadné účty pasivní

501 – Spotřeba režijního materiálu

511 – Náklady na opravy

518 – Nakoupené služby

51801 – Poštovné, internet, poplatky

51802 – Nakoupené služby od exter. firem

521 – Odměny statutární orgánů

544 – Úroky z bankovního úvěru

546 – Úroky z běžného účtu a poplatky

644 – Připsaný úrok z bankovního účtu

649 - Převodní účet

691 – Provozní dotace

932 – Nerozdělený zisk

951 – Bankovní úvěr

955 – Dlouhodobé zálohy

Zdroj: Účetnictví Společenství pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi, vlastní zpracování

Příloha 2: Zápis ze schůze shromáždění Společenství pro dům 1558, 1559 ve Vlašimi

**Zápis ze shromáždění SVJ Vlašim 1558/1559
konaného dne 20. září 2012.**

1. Prezenční listinu tvoří výpis z KN ze dne 20. září 2012. Členové společenství stvrzují účast podpisem a v případě zastoupení je k podpisu připojena značka PM, „Plná moc“.
2. Účast byla 75%.

Usnesení:

1. Program – dle návrhu ze dne 5. 9. 2012

Shromáždění souhlasí s programem.

Ke schválení bylo zapotřebí 50% přítomných, Výsledek: **SCHVÁLENO**

PRO	75,00%	PROTI	0,00%	Nehlasoval	25,00%
-----	--------	-------	-------	------------	--------

2. Účetní uzávěrka za rok 2011

Shromáždění schvaluje účetní uzávěrku za rok 2011. Povinnost platit daň nevzniká.

Ke schválení bylo zapotřebí 50% přítomných, Výsledek: **SCHVÁLENO**

PRO	75,00%	PROTI	0,00%	Nehlasoval	25,00%
-----	--------	-------	-------	------------	--------

3. Hospodaření s fondem oprav v roce 2011

Shromáždění bere na vědomí zprávu o hospodaření za rok 2011 a vyslovuje souhlas.

Ke schválení bylo zapotřebí 50% přítomných, Výsledek: **SCHVÁLENO**

PRO	75,00%	PROTI	0,00%	Nehlasoval	25,00%
-----	--------	-------	-------	------------	--------

4. Projekt tepelného čerpadla

Shromáždění pověřuje výbor přípravou projektu a vyřízením stavebního povolení.

Shromáždění pověřuje výbor jednáním se zhotoviteli o podání nabídek, které předloží shromáždění.

Ke schválení bylo zapotřebí 50% přítomných, Výsledek: **SCHVÁLENO**

PRO	75,00%	PROTI	0,00%	Nehlasoval	25,00%
-----	--------	-------	-------	------------	--------

Vlašim, 20. září 2012



Příloha 3 : Přehled jednotlivých druhů příjmů a jejich posouzení z hlediska zdanění

Druh příjmu	Příjem společenství	Základ daně společenství	Rozúčtování na vlastníky	Zdanění u jednotlivých vlastníků
Příjmy z úroků, pokud společenství rozhodne dohodou s jednotlivými vlastníky, že tyto příjmy budou podléhat zdanění u jednotlivých vlastníků	NE	NE	ANO	ANO Příjem podle §8
Příjmy z úroků, pokud neexistuje dohoda společenství s jednotlivými vlastníky, a proto tyto příjmy nebudou podléhat zdanění u jednotlivých vlastníků	ANO	ANO	NE	NE
Penále, úroky z prodlení za opožděné platby jednotlivých vlastníků	ANO	ANO	NE	NE
Penále a úroky z prodlení nájemného uplatněné společenství za neplnění povinnosti dlužníka (např. z nebytových prostor)	NE	NE	ANO	ANO
Příjmy z nájemného za společné prostory např. za reklamu na fasádě domu, společný prostor pronajatý k podnikání.	NE	NE	ANO	ANO Příjem podle §9
Příjmy z prodeje majetku, který byl součástí společného zařízení (např. mandlu, pračky)	NE	NE	ANO	ANO Příjem podle §10
Příjem z činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám.	NE	NE	ANO	ANO Příjem podle §10

Zdroj : Toufarová (2003)