

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Věra Prokúpková

# **Daňové aspekty společenství vlastníků jednotek, jejich členů a bytových družstev**

**Rigorózní práce**

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 7.4.2009

## Prohlášení

„Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracovala samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených.“

V Praze dne:

Podpis:

1.	Úvod	.....	9
2.	Základní vymezení	.....	11
2.1.	Společenství vlastníků jednotek (SVJ)	.....	11
2.1.1.	Společenství vlastníků jednotek – vznik, rejstřík	.....	11
2.1.2.	Prohlášení	.....	11
2.1.3.	Způsobilost SVJ	.....	14
2.1.3.1.	Správa domu a ostatní činnosti	.....	14
2.1.3.2.	Nabývání majetku včetně účetních a daňových vazeb	.....	16
2.1.4.	Orgány SVJ	.....	20
2.1.5.	Stanovy SVJ	.....	20
2.1.6.	Společné části domu	.....	20
2.1.6.1.	Společné části domu – současný stav	.....	20
2.1.6.2.	Společné části domu v návrhu nového zákona	.....	21
2.1.6.3.	Spoluvlastnický podíl na společných částech domu	.....	23
2.2.	Družstvo	.....	24
2.2.1.	Způsobilost družstva	.....	25
2.2.2.	Orgány družstva	.....	25
2.2.3.	Stanovy družstva	.....	25
2.3.	Porovnání, výhody a nevýhody	.....	26
3.	Účetnictví	.....	27
3.1.	Úvod	.....	27
3.2.	Společenství vlastníků jednotek	.....	30
3.3.	Družstvo	.....	30

3.4.	Porovnání, výhody a nevýhody	.....	31
4.	Rejstřík, sbírka listin	.....	31
4.1.	Úvod	.....	31
4.2.	SVJ	.....	32
4.3.	Družstvo	.....	32
5.	Daňová problematika	.....	33
5.1.	Obecné vymezení SVJ a družstev	.....	33
5.1.1.	Daň z příjmů	.....	33
5.1.1.1.	Registrace a podání daňového přiznání + placení záloh	.....	33
5.1.1.2.	Subjekt daně z příjmů	.....	35
5.1.1.3.	Poplatník daně z příjmů právnických osob	.....	35
5.1.1.4.	Plátce daně z příjmů	.....	36
5.1.1.5.	Předmět daně	.....	36
5.1.1.6.	Rezervy	.....	36
5.1.1.7.	Odpisy	.....	38
5.1.2.	Daň z přidané hodnoty	.....	42
5.1.2.1.	Úvod	.....	42
5.1.2.2.	Ekonomická činnost	.....	43
5.1.2.3.	Sazba daně	.....	44
5.1.2.4.	Datum uskutečnění zdanitelného plnění	.....	45
5.1.3.	Silniční daň	.....	45
5.1.4.	Daň z nemovitostí	.....	45
5.1.5.	Daň dědická, darovací a z převodu nemovitostí	.....	46

5.2.	Společenství vlastníků jednotek	.....	47
5.2.1.	Registrace SVJ	.....	47
5.2.2.	SVJ jako subjekt daně z příjmů	.....	48
5.2.2.1.	Poplatník daně z příjmů právnických osob	.....	48
5.2.2.2.	Předmět daně	.....	49
5.2.2.2.1.	Rozdělení předmětu daně	.....	49
5.2.2.2.2.	Zálohy	.....	50
5.2.2.2.3.	Úvěr	.....	53
5.2.2.2.4.	Úrok z běžného účtu	.....	55
5.2.2.2.5.	Úrok z termínovaného vkladu	.....	56
5.2.2.2.6.	Úrok z prodlení	.....	57
5.2.2.2.7.	Dotace	.....	58
5.2.2.3.	Rezervy	.....	61
5.2.2.4.	Odpisy	.....	62
5.2.2.5.	Snížení základu daně dle § 20 odst. 7 ZDP	.....	62
5.2.3.	Podání daňového přiznání	.....	62
5.2.4.	SVJ jako subjekt daně z přidané hodnoty	.....	63
5.2.5.	SVJ jako subjekt daně silniční	.....	64
5.3.	Členové společenství vlastníků jednotek	.....	64
5.3.1.	Vlastnictví jednotky	.....	64
5.3.2.	Práva a povinnosti členů SVJ	.....	65
5.3.3.	Vlastnictví jednotky z pohledu daně z příjmů fyzických	.....	67
5.3.3.1.	Základní princip	.....	67

5.3.3.2.	Poplatník daně z příjmů fyzických osob	.....	68
5.3.3.3.	Předmět daně a osvobození od daně	.....	68
5.3.3.3.1.	Příjmy – dílčí základy daně a základ daně	.....	69
5.3.3.3.2.	Jednotka a obchodní majetek	.....	70
5.3.3.3.3.	Rozdíl skutečných výdajů a tzv. paušálu	.....	70
5.3.3.3.4.	Spoluvlastnictví, popřípadě společné jmění manželů	.....	71
5.3.3.4.	Systém zdanění nerezidentů (fyzických i právnických osob)	.....	73
5.3.3.5.	Povinnost fyzické osoby podat daňové přiznání	.....	74
5.3.3.6.	Jednotlivé příjmy spojené s vlastnictvím a s převodem	.....	74
5.3.3.6.1.	Osvobozené příjmy	.....	74
5.3.3.6.2.	Příjmy plynoucí z vlastnictví jednotky, resp. ze	.....	77
5.3.3.6.3.	Příjmy z prodeje jednotky	.....	78
5.3.3.6.4.	Příjmy z kapitálového majetku	.....	79
5.3.4.	Vlastnictví jednotky z pohledu daně z příjmů právnických	.....	79
5.3.4.1.	Poplatník daně z příjmů právnických osob	.....	79
5.3.4.2.	Předmět daně a osvobození od daně	.....	80
5.3.4.3.	Povinnost právnické osoby podat daňové přiznání	.....	80
5.3.4.4.	Jednotlivé příjmy spojené s vlastnictvím a s převodem	.....	80
5.3.4.5.	Společné poznámky k výdajům (nákladům) pro fyzické i	.....	81
5.3.4.6.	Rezervy	.....	81
5.3.4.7.	Odpisy	.....	83
5.3.4.8.	Úrok z úvěru	.....	83
5.3.5.	Vlastnictví jednotky z pohledu daně z přidané hodnoty	.....	83

5.3.6.	Vlastnictví jednotky z pohledu daně z nemovitostí, daně	.....	85
5.3.6.1.	Daň z nemovitosti	.....	85
5.3.6.1.1.	Daň z pozemků	.....	85
5.3.6.1.2.	Daň ze staveb	.....	86
5.3.6.2.	Daň z převodu nemovitostí	.....	86
5.3.7.	Zdanění odměn členů výboru - § 6/1/c ZDP	.....	86
5.4.	Družstvo	.....	91
5.4.1.	Registrace družstva	.....	91
5.4.2.	Družstvo jako subjekt daně z příjmů	.....	91
5.4.2.1.	Poplatník daně z příjmů právnických osob	.....	92
5.4.2.2.	Předmět daně	.....	92
5.4.2.2.1.	Zálohy	.....	92
5.4.2.2.2.	Úvěr	.....	92
5.4.2.2.3.	Úrok z běžného účtu	.....	93
5.4.2.2.4.	Úrok z termínovaného vkladu	.....	93
5.4.2.3.	Rezervy	.....	93
5.4.2.4.	Odpisy	.....	94
5.4.2.5.	Družstvo plátcem daně z příjmů	.....	95
5.4.3.	Podání daňového přiznání	.....	95
5.4.4.	Družstvo jako subjekt daně z přidané hodnoty	.....	95
5.4.5.	Družstvo jako subjekt daně silniční	.....	98
5.4.6.	Zdanění odměn členů představenstva - § 6/1/c ZDP	.....	98
5.5.	Členové družstva	.....	98

5.5.1.	Ručení	.....	98
5.5.2.	Vznik členství	.....	99
5.5.3.	Rozdělení zisku	.....	99
5.5.4.	Převod členských práv	.....	100
5.5.5.	Zánik členství	.....	102
5.6.	Porovnání, výhody a nevýhody	.....	103
6.	Závěr	.....	106
6.1.	Principy	.....	106
6.2.	Některá úskalí současného stavu	.....	107
6.3.	Připravovaná nová právní úprava	.....	109
7.	Seznam literatury	.....	110
8.	Seznam zkratk	.....	111
9.	Přílohy	.....	112
9.1.	Směrná účtová osnov	.....	112
9.2.	Vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek	.....	114
10.	Název rigorózní práce	.....	134
11.	Shrnutí	.....	134
12.	Klíčová slova	.....	135



## 1. Úvod

Vlastnictví bytů a nebytových prostorů představuje v našem právním řádu zvláštní formu spoluvlastnictví, které zahrnuje současně vlastnictví bytu či nebytového prostoru a k němu akcesoricky přístupující spoluvlastnictví společných částí domu, popřípadě též pozemku. Právní úprava osobního vlastnictví bytů byla do našeho právního řádu poprvé zavedena v roce 1966 zákonem č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, který byl nahrazen v současné době platným zákonem č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezu Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., zákona č. 171/2005 Sb., zákona č. 179/2005 Sb. a zákona č. 296/2007 Sb.. Současný zákon o vlastnictví bytů byl tedy několikrát novelizován, přičemž dvě z uvedených novelizací provedené zákony č. 103/2000 Sb. a č. 451/2001 Sb. představují zásadní novelizace, dotýkající se především právního postavení a právních poměrů společenství, nově jako právnické osoby.

Podrobnější úpravu některých ustanovení zákona najdeme v nařízení vlády č. č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění nařízení vlády č.151/2006 Sb..

Přes mnohé novelizace zůstává řada nedořešených problémů a nedostatků, což vyvolává potřebu nové právní úpravy jako celku.

V souvislosti s vlastnictvím bytů bych zmínila i problematiku bytových družstev, která mají v ČR poměrně bohatou historii. Cílem je poodhalit daňové rozdíly mezi SVJ a bytovým družstvem, respektive vlastníkem jednotky a členem bytového družstva.

V této práci bych se ráda zaměřila na některé daňové aspekty spojené s existencí vlastnictví jednotek, existencí samotné právnické osoby (společenství vlastníků jednotek), včetně způsobu zaúčtování konkrétních případů. V dostupné literatuře je převážně rozebírána právní problematika, účetní oblasti se věnuje jen několik autorů. Daně jsou zmiňovány pouze okrajově a bez potřebných souvislostí. Nekladu si za cíl zpracovat komplexně danou problematiku, cílem je naznačit modelové situace, možné souvislosti a vazby. Přestože se budu zabývat odděleně problematikou SVJ jako právnickou osobou a problematikou vlastníka jednotky (fyzická nebo právnická osoba), doufám, že mnohé vazby čtenáři vyplynou. Z praxe i z literatury člověk může nabýt dojmu, že daňově spolu existence SVJ a život jejich členů nesouvisí. Opak je pravdou. Zpracování daňového přiznání jednotlivých vlastníků jednotek závisí na podkladech předaných SVJ svým členům, což shledávám jako možný kritický bod. Otázkou zůstává, jak v praxi jednotliví vlastníci jednotek naloží s těmito podklady.

Pokud zmiňuji daňové aspekty SVJ, vlastníků jednotek a bytových družstev, půjde mimo jiné o průřez jednotlivými daněmi – daň z příjmů fyzických a právnických osob, daň z přidané hodnoty, daň z nemovitostí, daň dědická, daň darovací, daň z převodu nemovitostí, daň silniční. V souvislosti s daňovou problematikou nelze opomenout oblast účetnictví, oblast rezerv, ale ani stavební oblast. Účetní oblast u bytových družstev nebude podrobněji popsána, neboť se jedná o oblast „podnikatelského“ účetnictví, které je podrobně zpracováno v dostupné literatuře.

Smyslem této práce je vytvořit přehled systému zdanění SVJ a jednotlivých členů SVJ v účetním kontextu a poskytnout vhled do rozdílů v daňové oblasti u bytových družstev, respektive členů bytových družstev.

## 2. Základní vymezení

### 2.1. Společenství vlastníků jednotek (SVJ)

#### 2.1.1. Společenství vlastníků jednotek – vznik, rejstřík

Právnícká osoba vzniká dle občanského zákoníku dnem zápisu do obchodního rejstříku nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud nestanoví zvláštní zákon jinak. Tímto zákonem je zákon o vlastnictví bytů, který upravuje dvě možnosti vzniku právnícké osoby SVJ. SVJ nevzniká konstitutivním zápisem právnícké osoby do rejstříku společenství vlastníků jednotek, ale vzniká ze zákona při splnění zákonem stanovených podmínek, a to doručením listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí posledního z vlastníků jednotek v domě s minimálně pěti jednotkami, přičemž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků. Dále zákon upravuje možnost vzniku SVJ v případě existence družstva.

Pro vedení a řízení ve věcech rejstříku společenství vlastníků jednotek platí obdobně ustanovení obchodního zákoníku a občanského soudního řádu vztahující se k obchodnímu rejstříku. Místně příslušným je rejstříkový soud (krajský soud), v jehož obvodu je obecný soud SVJ, kterého se zápis týká. Návrh na zápis do rejstříku je povinen podat výbor do 60 dnů po svém zvolení. V případě nesplnění povinnosti zápisu do rejstříku existuje možnost finančního postihu – přestupek na úseku podnikání.

#### 2.1.2. Prohlášení

Prohlášení vlastníka budovy je dokumentem, který vymezuje reálné rozdělení budovy na dům s jednotkami, jednotlivé jednotky, velikost spoluvlastnických podílů, pravidla správy domu, a který je povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí (písemná forma) na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě a jehož obsah určuje zákon vymezením povinných údajů.

Prohlášení lze definovat jako právní jednání vlastníka budovy, a to jednostranné nebo dvou-, popřípadě vícestranné. V případě rušení a vypořádání podílového

spoluvlastnictvím rozhodnutím soudu se jedná o autoritativní projev vůle soudu. Prohlášení musí splňovat obecné požadavky kladené na právní úkony (viz. občanský zákoník).

V praxi mohou nastat situace, kdy prohlášení bude obsahovat různé nedostatky<sup>1</sup>.

- Obecné požadavky kladené na právní úkon

Právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně - § 37 ObčZ – např. rozsudek Městského soudu v Praze sp.zn. 33 Ca 15/98 ze dne 29.5.1998 – pokud součet v prohlášení uvedených spoluvlastnických podílů není roven 100 %, je takové prohlášení neplatné pro svoji neurčitost

Chyba v psaní a v počtech nečiní právní úkon neplatným, je-li jeho význam nepochybný - § 37 ObčZ

- Neplatnost pro vady obsahu - § 39 ObčZ

Např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 6.11.2003 sp.zn. 28 Cdo 1788/2003, rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.5.2004 sp.zn. 32 Odo 314/2003, rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22.12.2005 sp.zn. 32 Cdo 1067/2004, rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.2.2005 sp.zn. 28 Cdo 2120/2004

- Prohlášení učiní osoba, která nebyla vlastníkem předmětné budovy

Smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce je absolutně neplatná pro porušení zásady, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám má (nemo ade alienum plus iuris transferre potest, quam ipse habet)

Vyslovení neplatnosti prohlášení se může domáhat osoba, která prokáže naléhavý právní zájem ve věci samé, a to dle § 80 písm. c) OSŘ.

Pro prohlášení se vyžaduje písemná forma, a to pod sankcí neplatnosti (§ 40 odst. 1 ObčZ).

---

<sup>1</sup> Tomáš Dvořák - Vlastnictví bytů a nebytových prostor, ASPI 2007

Obligatormními náležitostmi prohlášení jsou (§ 4 ZoVB):

- označení budovy údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově,
- popis jednotek, jejich příslušenství, podlahovou plochu a popis jejich vybavení,
- určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek (tzv. absolutně společné části domu) a určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek (tzv. relativně společné části domu),
- stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy (§ 8 odst. 2),
- označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv podle § 21, údaji podle katastru nemovitostí,
- práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek,
- pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku,
- pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou domu.

K prohlášení se přikládají půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek.

Prohlášení musí mimo jiné obsahovat práva a povinnosti týkající se budovy, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek. Logicky tedy vyplývá, že v prohlášení se neuvádí například nájemní vztahy, které se týkají konkrétních jednotek. Přejed práva a povinností z vlastníka budovy na vlastníky jednotek by měl být zobrazen v zahajovací rozvaze SVJ, hlavně co se týká informací o zaplacených zálohách, o dlouhodobých fondech oprav, aby byl zachován princip kontinuity, který je základním pilířem účetního systému.

### 2.1.3. Způsobilost SVJ

Způsobilost mít práva a povinnosti a způsobilost právnické osoby k právním úkonům upravuje občanský zákoník, který také připouští omezení způsobilosti k právním úkonům zákonem.

#### 2.1.3.1. Správa domu a ostatní činnosti

SVJ je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech správy domu, popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu zákona o vlastnictví bytů (dále jen ZoVB) a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým či právnickým osobám. Správa domu je legislativní zkratka pro činnost spojenou se správou, provozem a opravami společných částí domu. Definici společných částí domu obsahuje ZoVB.

Pod činnosti v rozsahu ZoVB lze podřadit oprávnění SVJ sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce včetně spoluvlastnických podílů na společných částech domu, a to k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu. Dále je SVJ oprávněno uzavírat smlouvy o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, o pojištění domu, o nájmu v případech nájmu společných částí domu a dále k nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek (u tohoto oprávnění lze polemizovat o reálnosti popsané situace). Společenství je oprávněno rozhodovat o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu. Společenství je oprávněno vlastním jménem vymáhat plnění povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem společenství podle tohoto zákona. Podle vzorových stanov SVJ při plnění úkolů podle ZoVB zajišťuje dále 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 (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,

- vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
- vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a 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.

V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona o vlastnictví bytů společenství dále zajišťuje zejména

- včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
- řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
- plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

Podrobnější vymezení, co rozumět pod správou domu, poskytují vzorové stanovy (nařízení vlády), které správou domu rozumí zajišťování:

- provozu domu a pozemku,
- údržby a oprav společných částí domu,
- protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
- revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
- revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
- prohlídek a čištění 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,
- dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

#### 2.1.3.2. Nabývání majetku včetně účetních a daňových vazeb

SVJ je způsobilé nabývat věci, byty, nebytové prostory, práva a jiné majetkové hodnoty, ale pouze k účelům spojeným se správou domu, s činnostmi v rozsahu ZoVB nebo s činnostmi souvisejícími s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. SVJ pořídí majetek potřebný k zabezpečení výše popsaných činností (například počítač, software, sekačku na trávu,...), který bude mít ve vlastnictví nebo který bude mít ve správě. Otázkou je, z jakých finančních prostředků (zdrojů) SVJ daný majetek pořídí, protože převážná část finančních prostředků, kterými SVJ disponuje, jsou pro SVJ cizími zdroji – zálohy členů SVJ, nejedná se o vklad jako například u družstev nebo obchodních společností. Pokud SVJ pořídí majetek pro výše uvedené činnosti z finančních prostředků poskytnutých jednotlivými vlastníky ve formě záloh, ne vkladů, popřípadě darů, bude takto pořízený majetek ve spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek a SVJ o tomto majetku nebude účtovat jako o vlastním majetku, ale bude s ním nakládat jako s majetkem spravovaným. U takového majetku nelze uplatnit u SVJ ani účetní (viz. §28 ZoÚ), ani daňové odpisy (viz. § 28 ZDP). Lze doporučit alespoň vedení takového majetku v operativní evidenci nebo v podrozvahové evidenci SVJ, a to z důvodu kontroly hospodaření SVJ s „cizím“ majetkem a z důvodu možnosti daňového uplatnění odpisové položky u jednotlivých vlastníků, respektive spoluvlastníků.



Varianta - zaúčtování pořízení majetku ve spoluvlastnictví členů SVJ pro správu domu  
– pořizovací cena nepřekročí limit stanovený pro dlouhodobý hmotný majetek

1) Faktura od dodavatele majetku	30
2) Úhrada faktury	30

V případě grafického znázornění zaúčtování je použito označení účtů v souladu se směrnou účtovou osnovou – viz. příloha – navazující text 8.1..

95x	32x	22x
1) 30	2) 30	1) 30
		2) 30

Majetek SVJ zaeviduje v operativní evidenci nebo využije účtovou skupinu 97-99 podrozvahové evidence. Majetek je pořízen na vrub zdroje financování (fond oprav), který tak zobrazuje skutečnou výši zdrojů na opravy. Daňově uznatelný náklad v tomto případě je možno realizovat u jednotlivých vlastníků jednotek, u SVJ vůbec nejde o náklad, ale o snížení finančních prostředků, které představují závazek vůči jednotlivým vlastníků jednotek z důvodu poskytnutí zálohy.

Varianta - zaúčtování pořízení majetku ve spoluvlastnictví členů SVJ pro správu domu  
– dlouhodobý hmotný majetek

1) Faktura od dodavatele majetku	800
2) Vyjádření vlastního jmění nebo alternativně	800
3) Snížení zdroje financování (fond dlouhodobých záloh)	800
Musí být zvolena varianta ad 2) nebo ad 3)	
4) Úhrada faktury	800
5) Zařazení majetku	800

95x/1	32x	22x
2) 800	4) 800	1) 800
alternativně		
3) 800		4) 800

04x	02x
1) 800	5) 800
	5) 800
90x	95x/2
	2) 800
	3) 800

Ve výše znázorněném případě nastává problém s vyjádřením snížení zůstatku na fondu dlouhodobých záloh a potřeba protiúctu pro podvojnost, respektive způsob vyjádření hodnoty majetku, který není majetkem SVJ, ale jehož vlastníky (spoluvlastníky) jsou jednotliví členové SVJ. Řešením může být vytvoření „vlastního jmění SVJ“ nebo účetní snížení zůstatku fondu dlouhodobých záloh. Správnějším shledávám druhé řešení, protože z účetnictví vyplývající informace je vzhledem k osobě vlastníka daného majetku věrnější.

SVJ může nabýt do vlastnictví majetek nabytý z finančních prostředků SVJ, kdy SVJ je vlastníkem majetku. Finanční zdroje ve vlastnictví SVJ jsou vyjádřeny na účtu fondů (91x), kam se ve schvalovacím řízení převede výsledek hospodaření SVJ. Účet 91x se použije například i pro dary.

Varianta - zaúčtování pořízení majetku do vlastnictví SVJ pro správu domu – pořizovací cena nepřekročí limit stanovený pro dlouhodobý hmotný majetek

1. Faktura od dodavatele majetku	25
2. Úhrada faktury	25

02x	32x	5
1) 25	2) 25	1) 25
	1) 25	
08x	22x	
1) 25	2) 25	

V případě pořízení drobného dlouhodobého hmotného majetku do vlastnictví SVJ se jedná o provozní náklad SVJ daného účetního (resp. daňového) období.

Varianta - zaúčtování pořízení majetku do vlastnictví SVJ pro správu domu – dlouhodobý hmotný majetek

1. Faktura od dodavatele majetku	80
2. Úhrada faktury	80
3. Roční odpis	10

02x	32x	22x
1) 80	2) 80	
	1) 80	2) 80
08x	55x	
3) 10	3) 10	

#### 2.1.4. Orgány SVJ

SVJ jako právnická osoba jedná statutárním zástupcem nebo za ni jedná zástupce, přičemž se může jednat o zastoupení zákonné, smluvní nebo zastoupení rozhodnutím soudu nebo správního orgánu (opatrovník). Statutární orgán je oprávněn jednat ve všech věcech SVJ v rozsahu jeho speciální právní způsobilosti<sup>2</sup>.

Výkonným orgánem SVJ (statutárním orgánem) je výbor nebo ten vlastník jednotek, kterého v případě, že není výbor zvolen, shromáždění pověří výkonem funkce výboru. Nejvyšším orgánem SVJ je shromáždění. Další orgány a podrobnější vymezení funkcí jednotlivých orgánů jsou vymezeny stanovami SVJ. Vzorové stanovy například jako další orgán SVJ (za předpokladu, že o tom rozhodne shromáždění) vymezuje kontrolní komisi.

#### 2.1.5. Stanovy SVJ

Povinný obsah stanov je vymezen v § 9 odst. 14 ZoVB a pro samotné vypracování konkrétních stanov SVJ je možno použít vzorové stanovy, které jsou předmětem nařízení vlády č. 371/2004 Sb., ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb.

#### 2.1.6. Společné části domu

##### 2.1.6.1. Společné části domu – současný stav

Důležité je vymezení společných částí domu. Demonstrativní výčet nám poskytuje ZoVB, který společnými částmi domu rozumí části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny

---

<sup>2</sup> Tomáš Dvořák - Vlastnictví bytů a nebytových prostor, ASPI 2007

mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny).

Zákona rozlišuje absolutně společné části domu a relativně společné části domu<sup>3</sup>. Absolutně společné části domu jsou ty společné části, které jsou společné všem vlastníkům jednotek v domě, a to bez výjimky, protože se jedná např. o základy domu, obvodové a nosné zdi, střechu atd.. Relativně společnými částmi domu rozumíme ty společné části, které jsou společné jen některým vlastníkům jednotek v domě. Pro absolutně i relativně společné části domu platí jejich automatický přechod při převodu i přechodu vlastnického práva k jednotce.

#### 2.1.6.2. Společné části domu v návrhu nového zákona

Návrh nového zákona obsahuje preciznější vymezení společných prostor<sup>4</sup> domu, které rozděluje do třech kategorií. V § 5 odst. 1 návrhu zákona je výčet toho, co je za každých okolností společnou částí domu (např. střecha, schodiště, dvorana, umělecká výzdoba, komíny, rozvody tepla, výtahy, hromosvody atd.). Dále je v § 5 odst. 2 stanoveno, že společnými částmi domu jsou také společná zařízení domu sloužící především jako vybavení společných částí domu, a jsou jimi vždy: vybavení společné prádelny, sušárny a kotelny, vybavení společné dílny, kočárkárny, úložiště odpadu a kol. Společnými částmi domu je vždy i příslušenství domu, a to rovněž v případě, že je toto příslušenství umístěno mimo dům. Konečně § 5 odst. 3 zavádí nový pojem - vymezené společné části domu. Těmi jsou vždy např.: balkony, lodžie, terasy, atria, haly, garážová stání (nejsou-li vymezena v jednotce), sklepní kóje, radiátory, okenice, rolety, parapety, zápraží, arkýře atd. Jsou to ty společné části domu, které jsou určeny

---

<sup>3</sup> Tomáš Dvořák - Vlastnictví bytů a nebytových prostor, ASPI 2007

K tomu dále podrobněji – Josef Fiala, Marek Novotný, Jaroslav Oehm, Tomáš Horák – Zákon o vlastnictví bytů – komentář, Beck 2005

<sup>4</sup> Informace MMR k návrhu nového zákona

k výlučnému užívání s konkrétní jednotkou (tedy konkrétnímu vlastníku, resp. spoluvlastníkům). Účelem této úpravy je dle důvodové zprávy k Návrhu zákona „... spravedlivější rozdělování nákladů na opravy a údržbu těchto vymezených společných částí domu užívaných spolu s příslušnou jednotkou, budou totiž započítávány buď jednou polovinou podlahové plochy či celou výměrou (podle toho, zda jde o místnost či nikoliv) do podlahové plochy jednotky, avšak pouze pro účely výpočtu výše příspěvku na správu domu a pozemku (podle § 27 odst. 2 až 4 návrhu), nikoliv pro účely rozhodování vlastníků jednotek.“ Celý § 5 Návrhu zákona uzavírá jeho odstavce čtvrtý, který stanoví, že neprokáže-li se, že jde o jednotku nebo o její součást, má se vždy za to, že jde o společnou část domu. V tomto případě budou problémy s prohlášením vlastníka budovy mít opět ti, kteří mají balkóny, lodžie, terasy a rovněž i garážová stání uvedeny v tomto prohlášení jako příslušenství jednotky. Garážová stání budou nově jako vymezená společná část budovy, nebo budou muset být vymezeny v jednotce. Zde je nutné připomenout, že nebytová jednotka (prostory) musí být i takto kolaudována. Nelze prostor kolaudovaný k bydlení užívat jako nebytovou jednotku (prostor).

Pozor bude třeba dát si na nové prohlášení vlastníka budovy, v němž bude muset být obsaženo zejména určení a popis společných částí domu v členění ve smyslu § 5 (viz výše) a rovněž popis každé jednotky, jejich součástí a příslušenství v členění ve smyslu § 6 (viz poznámka pod čarou). Vzhledem k tomu, že v současné době nebude drtivá většina budov splňovat tato kritéria, nesmí vlastníci těchto budov/jednotek, popř. samotné společenství vlastníků jednotek dlouho otálet a nejpozději do 24 měsíců od účinnosti zákona takové nové prohlášení vlastníka budovy uložit do katastru nemovitostí.

### 2.1.6.3. Spoluvlastnický podíl na společných částech domu

Obligatorní součástí prohlášení je informace o velikosti spoluvlastnického podílu. Prohlášení musí obsahovat i informaci, zda jde o spoluvlastnický podíl na absolutně nebo relativně společných částech domu.

Přestože do výpočtu podílu je třeba zahrnout jak spoluvlastnický podíl na absolutně, tak relativně společných částech domu, aby byla v přímé úměře výše podílu na společných prostorech a výše příspěvku vlastníka jednotky na společné prostory, podle Pokynu ČÚZK se spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou ve spoluvlastnictví jen některých vlastníků jednotek, v katastru nemovitostí neviduje.

Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Obdobně se postupuje i u společných částí domu, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků pouze některých jednotek.

Důležité je nadefinovat, co je podlahová plocha. ZoVB vymezuje podlahovou plochu bytu nebo rozestavěného bytu jako podlahovou plochu všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu nebo rozestavěného bytu a podlahovou plochu nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru jako podlahovou plochu všech místností nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru včetně ploch určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem, popřípadě s rozestavěným nebytovým prostorem; do této plochy se započítává jednou polovinou podlahová plocha vnitřních ochozů a jiných ploch, které jsou součástí meziprostoru. Za místnost nelze považovat balkóny, terasy, atria, lodžie, sklepní kóje (laťkových, oplocených apod.) – viz. např. Pokyn ČÚZK.

Určení výše spoluvlastnického podílu je zcela zásadní pro stanovení výše příspěvku jednotlivých vlastníků jednotek na společné prostory v domě a na druhé straně je výše spoluvlastnického podílu klíčem pro rozpočítávání např. příjmů z pronájmu

společných prostor v domě. Podle výše spoluvlastnického podílu se rozpočítávají i výdaje na jednotlivé vlastníky jednotek (ať již výdaje běžného roku nebo odpisy).

Společné části domu jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Společné části domu nejsou samostatným předmětem právních vztahů, nýbrž sledují právní osud jednotek, a to jako spoluvlastnické podíly příslušející k jednotlivým jednotkám.

Spoluvlastnictví společných částí domu vzniká vznikem vlastnictví jednotky. S převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky přechází spoluvlastnické právo ke společným částem domu ex lege.

Je-li vlastník jednotky podílovým spoluvlastníkem pozemku, lze vlastnictví k jednotce převést pouze současně s převodem spoluvlastnického podílu na pozemku. Přechod vlastnictví k jednotce je podmíněn přechodem spoluvlastnického podílu na pozemku.

S vlastnickým právem k jednotce je nerozlučně spjata spoluvlastnictví společných částí domu a spoluvlastnictví nebo jiné právo k pozemku. Na spoluvlastnictví společných částí domu a na spoluvlastnictví pozemku nelze zajistit práva a povinnosti, aniž by se současně nezajistily na jednotce.

## 2.2. Družstvo

Základní definici právnické osoby poskytuje občanský zákoník. Právnická osoba vzniká dle občanského zákoníku dnem zápisu do obchodního rejstříku nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud nestanoví zvláštní zákon jinak. Družstvo, které je vymezeno v ObchZ (základní právní úprava - § 221 a násl.ObchZ), je právnickou osobou, která vzniká dnem zápisu do obchodního rejstříku. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních nebo jiných potřeb svých členů. Přičemž družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, je družstvem bytovým.

Pravidla pro vedení a řízení ve věcech obchodního rejstříku obsahuje obchodní zákoník a občanský soudní řád. Místně příslušným je rejstříkový soud (krajský soud), v jehož obvodu je obecný soud družstva, kterého se zápis týká.



### 2.2.1. Způsobilost družstva

Úpravu způsobilosti mít práva a povinnosti a způsobilost právnické osoby k právním úkonům nejdeme v občanském zákoníku. Občanský zákoník připouští omezení způsobilosti k právním úkonům zákonem. Obchodní zákoník, který blíže vymezuje družstvo, však neobsahuje žádné omezení způsobilosti.

### 2.2.2. Orgány družstva

Orgány družstva jsou – členská schůze jako nejvyšší orgán družstva, statutárním orgánem družstva je představenstvo, pro kontrolu veškeré činnosti družstva a pro projednávání stížností jeho členů je zřízena kontrolní komise a další orgány jsou zřizovány podle stanov.

### 2.2.3. Stanovy družstva

Stanovy družstva jsou základním vnitřním předpisem družstva, který upravuje otázky výslovně mu obchodním zákoníkem svěřené, popřípadě upravuje další otázky, které jsou pro řádný chod družstva nutné. Stanovy jsou schvalovány ustavující schůzí družstva při vzniku družstva a jsou povinnou náležitostí návrhu na zápis družstva do obchodního rejstříku. Stanovy musí mít obchodním zákoníkem předepsané náležitosti, které jsou uvedeny v § 226 odst. 1 ObchZ:

- a) firmu a sídlo družstva,
- b) předmět podnikání (činnosti),
- c) vznik a zánik členství, práva a povinnosti členů k družstvu a družstva k členům,
- d) výši základního členského vkladu, popřípadě i výši vstupního vkladu, způsob splácení členských vkladů a vypořádání členského podílu při zániku členství,

- e) orgány družstva a počet jejich členů, délku jejich funkčního období, způsob ustavování, působnost a způsob jejich svolávání a jednání,
- f) způsob použití zisku a úhrady případné ztráty,
- g) tvorbu a použití nedělitelného fondu,
- h) další ustanovení, vyplývá-li to z tohoto zákona.

Ustanovení obchodního zákoníku ohledně družstva jsou poměrně stručná, a proto je vhodné, aby stanovy řešily řadu situací, do nichž se družstvo během svého trvání dostane.

### 2.3. Porovnání, výhody a nevýhody

#### Způsobnost k právním úkonům

U SVJ je zákonem o vlastnictví bytů omezena způsobilost k právním úkonům, u SVJ nastávají složitější, méně přehledné a hůře pro laika čitelné situace než u družstev.

#### Nabývání majetku včetně účetních a daňových vazeb

U SVJ je podrobně popsáno nabývání majetku, a to v návaznosti na omezení způsobilosti k právním úkonům, a jsou uvedeny varianty pořízení majetku buď do spoluvlastnictví jednotlivých členů nebo do vlastnictví SVJ. Družstvo pořizuje majetek vždy do svého vlastnictví. Skutečnost vlastnictví právnické osoby je podstatným kritériem pro aplikaci daňových a účetních předpisů.

#### Stanovy

V obou případech se jedná o dokument, který by měl obsahovat ustanovení řešící mnohé praktické situace. SVJ by se nemělo spoléhat pouze na existenci vzorových stanov, ale mělo by k tvorbě stanov přistoupit aktivně. Tato aktivita se předpokládá u družstev, protože přestože existují různé vzory, nejedná se jako v případě SVJ o nařízení vlády a panuje zde větší obezřetnost ze strany členů družstva.

### 3. Účetnictví

#### 3.1. Úvod

Se vznikem právnické osoby jsou spojeny povinnosti v účetní oblasti. Na účetní systém poté úzce navazuje systém daňový. Správné účetní zpracování do určité míry determinuje správnost daňového zpracování. Účetní i daňový systém můžeme definovat jako dva celky s vlastními principy a zásadami, ale nesmíme zapomínat na fakt, že mezi nimi existuje symbióza v podobě definice základu daně ZDP, a to jak u fyzických, tak právnických osob.

Základním právním předpisem v účetní oblasti je zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví (dále jen ZoÚ), jehož některá ustanovení jsou prováděna vyhláškami, které můžeme třídit dle subjektů, na které se ta která příslušná vyhláška vztahuje. ZoÚ stanoví v souladu s právem Evropských společenství rozsah a způsob vedení účetnictví a požadavky na jeho průkaznost. S účinností od 1.1.2004 vydalo na základě § 36 ZoÚ MFČR České účetní standardy, které sice nemají charakter právního předpisu, avšak předpokládá se, že pokud bude účetní jednotka postupovat podle příslušných standardů, bude postupovat podle ZoÚ (viz. níže rozhodnutí FŘ).

Zákon o účetnictví, respektive povinnost vést účetnictví, se vztahuje mimo jiné na právnické osoby se sídlem v ČR, tedy i na SVJ a družstva.

SVJ i družstvo jsou účetní jednotkou účtující o stavu a pohybu majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasív, dále o nákladech a výnosech a o výsledku hospodaření, a to ode dne svého vzniku až do dne svého zániku. Ke dni vzniku mají povinnost otevřít účetní knihy.

Účetní jednotky jsou povinny vést účetnictví tak, aby účetní závěrka sestavená na jeho základě podávala věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky. Účetnictví je „věrné“, když obsah položek účetní závěrky odpovídá zobrazované skutečnosti a zároveň při zobrazení skutečnosti v účetnictví byly použity účetní metody, jejichž použití je účetní jednotce uloženo na základě ZoÚ a podrobněji provedeno příslušnou vyhláškou. Zobrazení je poctivé, když jsou při něm použity účetní metody způsobem, který vede k dosažení věrnosti.

Účetní jednotky jsou povinny vést účetnictví správné, úplné, průkazné, srozumitelné, přehledné a způsobem zaručujícím trvalost účetních záznamů. Protože se jedná o základní vlastnosti účetnictví, sám ZoÚ jednotlivá adjektiva definuje v § 8 ZoÚ. Správnost účetnictví je definována velmi obecně – tedy neodporuje ZoÚ a ostatním právním předpisům ani neobchází jejich účel. Účetnictví je úplné, když je zaúčtováno časově správně vše, co mělo být zaúčtováno (co je předmětem účetnictví - §3 ZoÚ), a je sestavena účetní závěrka. Průkaznost účetnictví je splněna za podmínek pro průkaznost účetního záznamu dle §33a ZoÚ a účetní jednotka provedla inventarizaci. Srozumitelnost účetnictví spočívá v možnosti spolehlivě a jednoznačně určit podstatu jednotlivých záznamů. Trvalost účetních záznamů – po určitou dobu je třeba zaručit možnost „znovupřečtení“ jednotlivých záznamů.

Základní účetní principy jsou často vnímány jako teoretická kategorie, v praxi aplikovaná především auditory, resp. účetními jednotkami podléhajícími povinnému auditu. Že dochází k určitému posunu, dokazuje i citace z rozhodnutí jednoho finančního ředitelství (rok 2008), která také vymezuje právní postavení Českých účetních standardů:

„Finanční úřad v ..... dovedl ze svých zjištění při daňové kontrole daně z příjmů fyzických osob provedené u daňového subjektu ....., že účetnictví účetní jednotky není v účetním období 2005 vedeno správně ve smyslu ustanovení § 8 odst. 2 zákona o účetnictví.

Dle § 8 odst. 2 zákona o účetnictví lze účetnictví hodnotit jako nesprávné, jestliže účetní jednotka vede účetnictví tak, že odporuje zákonu o účetnictví a ostatním právním předpisům nebo obchází jejich účel. Ze spisového materiálu je zřejmé, že závěr finančního úřadu je neopodstatněný, když nesprávnost vedení účetnictví spatřuje v tom, že účetní jednotka neúčtovala dle Českých účetních standardů (dále jen "standarty"), přičemž standarty považuje za zákonný předpis ve smyslu ustanovení § 4 odst. 8 zákona o účetnictví, který jsou účetní jednotky při vedení účetnictví povinny dodržovat.

Standardy vydává ministerstvo za účelem docílení souladu při používání účetních metod účetními jednotkami, a dle ustanovení § 36 odst. 2 zákona o účetnictví používání standardů se sice považuje za plnění ustanovení o účetních metodách podle zákona o účetnictví, ale není předpisem, jehož nedodržení by mělo za následek nesprávnost účetnictví, když nevyklučuje použití jiných metod, např. Mezinárodní účetní standardy.“

ZoÚ vymezuje možnost vedení účetnictví ve zjednodušeném rozsahu. ZoÚ definuje osoby, které mají tuto možnost, a následně společně s příslušnou vyhláškou vymezuje samotný rozsah zjednodušené evidence. Zjednodušený rozsah účetnictví se od plného rozsahu vedení účetnictví liší v podrobnosti a struktuře vykazovaných informací a rozsahu povinností při vedení účetnictví. Vzhledem k potřebě vedení podrobné analytické evidence, lze za „výhodu“ možnosti vedení účetnictví ve zjednodušené evidenci považovat jednodušší (a snad i přehlednější a srozumitelnější) podobu rozvahy, výkazu zisku a ztráty a přílohy k účetní závěrce, a to tak, jak je vymezeno pro SVJ v § 5 odst. 4, § 6 odst. 2, resp. příloha č. 1 a 2 a § 30 vyhlášky č. 504/2002 Sb., a pro družstva v § 4 odst. 8, § 4 odst. 9, § 4 odst. 10 vyhlášky č. 500/2002 Sb..

Účetní jednotka může, a bude to i praxi častý jev, pověřit vedením svého účetnictví i jinou právnickou nebo fyzickou osobu. Tímto pověřením se však nezbujuje účetní jednotka odpovědnosti za vedení účetnictví.

Za porušení povinností stanovených zákonem o účetnictví hrozí účetní jednotce pokuta do výše 6 %, respektive 3% hodnoty aktiv celkem. Při vybírání a vymáhání těchto pokut se postupuje podle zákona o správě daní a poplatků.

### 3.2. Společenství vlastníků jednotek

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, vymezuje v §2 odst. 1 subjekty, na které se vztahuje. Mezi subjekty je uvedeno i SVJ. SVJ patří mezi účetní jednotky, které mohou vést účetnictví ve zjednodušeném rozsahu (§ 9 odst. 3 ZoÚ).

Jednotlivé specifické problémy SVJ řeší sdělení ministerstva financí č.j. 281/55 462/2002 Fz., k účtování a daňové povinnosti společenství vlastníků jednotek - právnické osoby podle zákona č. 72/1994 Sb. (o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, které však v mnohých bodech neodpovídá současné právní úpravě - např. registrace k DPH, neexistence tzv. jednoduchého účetnictví, atd. Jeho význam spočíval ve vymezení základních principů účtování SVJ tehdy v podvojném účetnictví a vyslovení názoru Ministerstva financí ČR a Ministerstva pro místní rozvoj ČR na praktické problémy SVJ.

Požadavky na vedení účetnictví SVJ jsou uvedeny i v ZDP, konkrétně § 18 odst. 7 ZDP ukládá povinnost vést účetnictví tak, aby nejpozději ke dni účetní uzávěrky byly vedeny odděleně příjmy, které jsou předmětem daně, od příjmů, které předmětem daně nejsou nebo jsou předmětem daně, ale jsou od daně osvobozeny.

Z výše uvedeného vyplývá, že jednou z podstatných zásad vedení účetnictví SVJ je správný popis skutečnosti a jeho následné zobrazení v účetnictví. Ukázkovým příkladem může být rozlišení nákladu a závazku SVJ, protože lze připustit i účtování závazku SVJ přes náklady a výnosy?

### 3.3. Družstvo

Zákon o účetnictví se vztahuje na právnické osoby, které mají sídlo na území České republiky, tedy i na družstva, která vedou účetnictví, přičemž specifika pro účetnictví družstev je blíže upraveno vyhláškou ministerstva financí č. 500/2002 Sb., kterou se

provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví. Základní postupy účtování na účtech upravuje Český účetní standardy pro účetní jednotky, které účtují podle vyhlášky č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen "České účetní standardy pro podnikatele").

Družstva jako SVJ mohou využít možnost vedení účetnictví ve zjednodušeném rozsahu.

### 3.4. Porovnání, výhody a nevýhody

SVJ i družstvo jsou právními osobami, na které se vztahuje povinnost vést účetnictví. SVJ a družstva však postupují podle různých vyhlášek vydaných na základě ZoÚ. SVJ je považováno za osobu, u které hlavním předmětem činnosti není podnikání, družstvo účtuje v systému „podnikatelského“ účetnictví. Pro tzv. neziskové subjekty upravuje vyhláška fondové hospodaření. Do jisté míry můžeme fondové hospodaření u podnikatelských subjektů aplikovat v rámci rezervního, nedělitelného a jiných fondů ze zisku. Oba subjekty mohou využít možnosti vedení účetnictví ve zjednodušeném rozsahu.

Obě zmíněné vyhlášky ve svých přílohách obsahují směrné účtové osnovy. Jejich vzájemné porovnání je provedeno v příloze k této práci.

## 4. Rejstřík, sbírka listin

### 4.1. Úvod

Rejstřík (obchodní rejstřík, rejstřík společenství vlastníků jednotek) je veřejným seznamem. Součástí rejstříku je i sbírka listin, jejíž obsah je vymezen v § 38i ObchZ. Subjekty jsou povinny ukládat do sbírky listin mimo jiné následující:

- zakladatelské dokumenty a jejich pozdější změny (vždy musí být uloženo platné úplné znění)

- rozhodnutí o volbě nebo jmenování, odvolání nebo doklad o jiném ukončení funkce osob, které jsou statutárním orgánem
- účetní závěrky, popřípadě výroční zprávy, zprávy auditora o ověření účetní závěrky, zprávy o vztazích mezi propojenými osobami
- rozhodnutí o zrušení právnické osoby
- další listiny, o kterých tak stanoví právní předpis
- podpisové vzory osob zapsaných jako osoby oprávněné jednat jménem právnické osoby

Od 1.3.2008 zavedla novela přestupkového zákona zcela nový přestupek - porušení povinnosti podat návrh na zápis, změnu nebo výmaz zápisu v obchodním rejstříku nebo uložit listinu do sbírky listin. Za všechny uvedené přestupky může být správním orgánem uložena pokuta do 50.000 Kč a zákaz činnosti do 1 roku. Ve smyslu ustanovení § 6 přestupkového zákona odpovídá za porušení povinnosti uložené právnické osobě ten, kdo za právnickou osobu jednal nebo měl jednat

#### 4.2. Společenství vlastníků jednotek

SVJ je osobou zapisovanou do rejstříku společenství vlastníků jednotek, pro který platí obdobně ustanovení obchodního zákoníku a občanského soudního řádu vztahující se k obchodnímu rejstříku. SVJ má tedy také povinnost ukládání listin, o kterých to zákon výslovně stanoví, do sbírky listin, která je součástí rejstříku.

#### 4.3. Družstvo

Družstvo vzniká zápisem do obchodního rejstříku, který je veřejným seznamem a právní úprava je obsažena v obchodním zákoníku a občanském soudním řádu.



## 5. Daňová problematika

### 5.1. Obecné vymezení SVJ a družstev

#### 5.1.1. Daň z příjmů

##### 5.1.1.1. Registrace a podání daňového přiznání + placení záloh

Registrační povinnost poplatníka je upravena v druhé části zákona o správě daní a poplatků a je vázána na právní moc povolení nebo oprávnění k podnikatelské činnosti nebo na začátek provozování jiné samostatné výdělečné činnosti nebo začne-li poplatník vykonávat činnost nebo pobírat příjmy podrobené dani. Lhůta činí 30 dnů.

Plátce daně je povinen podat přihlášku k registraci u správce daně nejpozději do patnácti dnů od vzniku povinnosti srážet daň nebo zálohy na ni nebo daň vybírat, pokud zvláštní předpis nestanoví jinak. Povinnost srážet daň nebo zálohy na daň přichází v úvahu v případě, kdy SVJ nebo družstvo vystupuje jako zaměstnavatel dle § 6 odst. 2 ZDP a je tedy plátcem daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti a z funkčních požitků. Označení zaměstnanec (poplatník daně) a zaměstnavatel (plátce daně) dle § 6 odst. 2 ZDP je třeba doplnit obsahově – definicí příjmu ze závislé činnosti – podrobněji viz. níže.

Místní příslušnost správcem daně je obecně určena sídlem právnické osoby, pokud není stanoveno v ZSDP nebo ve zvláštním zákoně jinak – například u daně z nemovitostí či daně z převodu nemovitostí, kde místně příslušným správcem daně je finanční úřad, v jehož obvodu se nemovitost nachází.

Nesplnění povinností týkajících se registrace nebo oznámení je nesplnění povinnosti nepeněžní povahy a správce daně je oprávněn v takových případech uložit pokutu až do celkové výše 2 mil. Kč. Navíc pokud není splněna registrační nebo ohlašovací povinnost, zaregistruje neprodleně správce daně daňový subjekt z úřední povinnosti, jakmile zjistí rozhodné skutečnosti. V této souvislosti může být i řešena problematika vedení účetnictví ode dne vzniku subjektu.

## Podání daňového přiznání

Daňové přiznání, podání daňového přiznání, druhy daňového přiznání jsou upraveny v části třetí zákona o správě daní a poplatků, která také mimo jiné obsahuje úpravu vytýkacího řízení, vyměření a doměření daně.

ZSDP obsahuje obecná ustanovení ohledně daňového přiznání, která jsou specifikována v jednotlivých daňových zákonech. Daňové přiznání nebo hlášení je povinen podat každý, komu vzniká v souladu s tímto zákonem nebo zvláštním předpisem tato povinnost, nebo ten, koho k tomu správce daně vyzve. Daňové přiznání nebo hlášení lze účinně podat jen na tiskopise vydaném ministerstvem, respektive na počítačových sestavách (v podobě tiskopisu).

Daňové přiznání nebo hlášení se podává nejpozději do tří měsíců po uplynutí zdaňovacího období. Jedná-li se o poplatníka, který má povinnost na základě zákona mít účetní závěrku ověřenou auditorem, nebo jehož přiznání zpracovává a předkládá daňový poradce, podává se daňové přiznání nejpozději do šesti měsíců po uplynutí zdaňovacího období. To platí jen, je-li příslušná plná moc k zastupování podána správci daně před uplynutím neprodloužené lhůty. Pokud v prodloužené lhůtě daňový poradce zemře nebo zanikne a přiznání v prodloužené lhůtě podá daňový subjekt sám, je lhůta zachována. Je-li zdaňovací období kratší než jeden rok, podává se daňové přiznání nebo hlášení do dvaceti dnů po jeho uplynutí (týká se DPH). Nenastala-li ve zdaňovacím období daňová povinnost, sdělí tuto skutečnost subjekt daně správci daně písemně ve stejné lhůtě. Tuto lhůtu nelze prodloužit. Specifickou úpravu pro podání daňového přiznání obsahují zákony týkající se daně silniční, daně z nemovitostí a daně dědické, daně darovací a daně z převodu nemovitostí.

Není-li v tomto nebo v jiném daňovém zákoně stanoveno jinak, daň je splatná ve lhůtě pro podání daňového přiznání nebo hlášení.

## Placení záloh

V rámci ZSDP jsou zálohy podřazeny pod termín daně, což je definováno v § 1 odst 1 ZSPD. Placení záloh je upraveno a používáno u daně z příjmů, u silniční daně a daně z nemovitostí.

Povinnost platit zálohy na daň z příjmů se váže na výši poslední známé daňové povinnosti, přičemž výše poslední známé daňové povinnosti má vliv i na periodicitu placení záloh. Zálohy na daň z příjmů se platí v průběhu tzv. zálohového období, které se nekryje se zdaňovacím obdobím. Zálohové období je období od prvního dne následujícího po uplynutí posledního dne lhůty pro podání daňového přiznání za minulé zdaňovací období do posledního dne lhůty pro podání daňového přiznání v následujícím zdaňovacím období.

### 5.1.1.2. Subjekt daně z příjmů

Termín „daňový subjekt“ (§6 ZSDP) je souhrnným termínem pro poplatníky, plátce a jejich právní nástupce, tedy pro osoby, kterým ukládají povinnosti a přiznávají práva jak zvláštní daňové zákony, tak i ZSDP. Označení daňový subjekt používá pouze ZSDP, zvláštní daňové zákony používají pojmu poplatník či plátce daně. Rozlišení na poplatníky a plátce daně je důsledkem rozdělení daní na daně přímé a daně nepřímé. Poplatníkem rozumíme osobu, jejíž příjmy, majetek nebo úkony jsou přímo podrobeny dani. Plátcem daně je osoba, která pod vlastní majetkovou odpovědností odvádí správci daně daň vybranou od poplatníků nebo poplatníkům sraženou.

SVJ i družstvo může být v pozici poplatníka i plátce.

### 5.1.1.3. Poplatník daně z příjmů právnických osob

Okruh poplatníků daně z příjmů právnických osob je vymezen negativním způsobem jako všechny osoby, které nejsou fyzickými osobami. SVJ i družstvo jako právnická osoba je poplatníkem daně z příjmů právnických osob.

#### 5.1.1.4. Plátce daně z příjmů

SVJ i družstvo může být i v rámci přímé daně plátcem daně. V případě daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti a funkčních požitků (§ 6 ZDP) je poplatníkem zaměstnanec, který vypořádává svou daňovou povinnost se správcem daně prostřednictvím zaměstnavatele, plátce této daně. Může jít o situaci, kdy SVJ uzavře pracovněprávní poměr nebo při výplatě odměn členům statutárních a dalších orgánů právnické osoby.

#### 5.1.1.5. Předmět daně

Předmětem daně právnických osob jsou příjmy (výnosy) z veškeré činnosti a z nakládání s veškerým majetkem, pokud tyto příjmy nejsou obsaženy v taxativním výčtu příjmů v § 18 odst. 2 nebo pokud nesplňují další podmínky uvedené v § 18 ZDP.

#### 5.1.1.6. Rezervy

Existují dva základní typy rezerv, a to rezervy vyplývající z ustanovení zákona o účetnictví a rezervy podle zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů. Pro zjednodušení můžeme říci, že jde o rezervy účetní a rezervy daňové. Oba typy rezerv mají stejnou podstatu, totiž během určitého časového úseku, postupně snížit účetní nebo daňový dopad skutečnosti, která nastane v budoucnu, a již nyní existují indicie, že k této skutečnosti s určitou pravděpodobností dojde.

Účetní rezervy vytváří účetní jednotka za účelem zajištění věrného a poctivého obrazu předmětu účetnictví. Při oceňování ke konci rozvahového dne zahrnuje účetní jednotka jen zisky, které byly dosaženy, a bere v úvahu všechna předvídatelná rizika a možné ztráty, které se týkají majetku a závazků a jsou jim známy do okamžiku sestavení účetní závěrky, jakož i všechna snížení hodnoty bez ohledu na to, zda je výsledkem hospodaření účetního období zisk nebo ztráta. Tento způsob ocenění dosahují účetní jednotky prostřednictvím opravných položek, rezerv a odpisů majetku.

ZoÚ pod rezervami rozumí rezervy na rizika a ztráty, rezervu na daň z příjmů, rezervu na důchody a podobné závazky, rezervu na restrukturalizaci. Rezervami dále rozumí technické rezervy nebo jiné rezervy podle zvláštních právních předpisů.

Rezervy nejsou určeny k úpravám výše ocenění aktiv. K tomu účelu jsou určeny opravné položky.

Daňová rezerva je v praxi často aplikována bez skutečné souběžné tvorby finančních zdrojů, což trochu popírá samotnou podstatu tvorby těchto rezerv.

#### Daňový efekt daňové rezervy – modelový příklad

Situace – po dobu 3 let budeme tvořit daňovou rezervu v celkové výši 150

zdaňovací období	Základ daně před uplatněním rezervy	Daň (20%)	rezerva	Základ daně po uplatněním rezervy	Daň (20%)
2005	500	100	50	450	90
2006	500	100	50	450	90
2007	500	100	50	450	90
Oprava nebude provedena a rezerva bude rozpuštěna v roce 2008					
2008	500	100	-150	650	130

Z tabulky vyplývá, že tvorba rezervy umožňuje využívat časovou hodnotu peněz.

Do systému tvorby a čerpání daňové rezervy na opravy hmotného majetku výrazně zasáhl zákon č. 2/2009 Sb., který spojuje tvorbu rezervy s uložení peněžních prostředků na samostatný účet v bance se sídlem na území členského státu Evropské unie a tento účet je veden v českých korunách nebo v eurech a je určen výhradně pro ukládání peněžních prostředků rezerv tvořených podle ZoR. Tento systém se použije poprvé na tvorbu rezervy, která započala ve zdaňovacím období, které započalo v roce 2009. Poplatníci budou pravděpodobně využívat termínované a spořicí účty, které jsou

spojeny s nepatrně vyšším úrokem a jejich vedení není spojeno s bankovními poplatky.

#### 5.1.1.7. Odpisy

Pomocí účetních odpisů vyjadřujeme postupné opotřebování majetku v čase, během doby jeho používání. Účetní odpisy se počítají z ceny, za kterou je dlouhodobý nehmotný nebo hmotný majetek oceněn v účetnictví, a to maximálně do její výše. Sazby účetních odpisů si stanoví účetní jednotka např. z hlediska času, předpokládané doby upotřebitelnosti nebo též ve vztahu k výkonům (např. u dopravních prostředků). Účetní odpisy se zaokrouhlují na celé koruny nahoru.

Od účetních odpisů je třeba odlišit odpisy daňové, které můžeme charakterizovat jako povolené maximální roční částky snižující základ daně subjektu. Oproti tomu účetní odpis snižuje výsledek hospodaření (samotná korekce základu daně se provádí v rámci daňového přiznání, kdy je třeba určit poměr účetních a daňových odpisů a podle toho zvolit příslušný řádek pro zvýšení či snížení základu daně – ř. 50, popř. 150), Konkrétní pravidla stanovuje ZDP v § 26 a následujících.

#### Daňové odpisy hmotného majetku

ZDP vymezuje 2 základní požadavky pro to, aby mohl být uplatněn daňový odpis:

- vlastníctví  
Až na výjimky uvedené v § 28 odst. 2 až 5 může hmotný majetek odepisovat poplatník, který má k tomuto majetku vlastnické právo, organizační složka státu příslušná hospodařit s majetkem státu, státní podnik, národní podnik a státní organizace příslušná hospodařit s majetkem státu.
- majetek, který není vyloučen  
ZDP definuje, co se rozumí hmotným majetkem a zároveň v § 27 ZDP taxativně vyjmenovává hmotný majetek vyloučený z odepisování.

Dále ZDP stanovuje podrobně způsob odepisování. Poplatník může zvolit odpis rovnoměrný nebo odpis zrychlený. V § 30 ZDP jsou uvedeny i speciální způsoby odepisování pro technické zhodnocení provedené na nemovité kulturní památce, pro matice, formy, model atd. Pro správný výpočet je podstatné zařazení hmotného majetku do příslušné odpisové skupiny, k čemuž by nám měla být nápomocna příloha č. 1 k ZDP – Třídění hmotného majetku do odpisových skupin. V případě, že nelze hmotný majetek zařadit do odpisových skupin podle přílohy č. 1 ZDP (s výjimkou speciálních způsobů odepisování), zařadí se majetek zatříděný podle Klasifikace stavebních děl CZ-CC vydané Českým statistickým úřadem do odpisové skupiny 5 a ostatní hmotný majetek zatříděný podle Standardní klasifikace produkce do odpisové skupiny 2. Odpisy se zaokrouhlují na celé koruny nahoru.

Rozdíl mezi rovnoměrným a zrychleným odepisováním je patrný z následujícího modelového příkladu:

Zadání:

SVJ zakoupilo za 75 tis. Kč v květnu 2008 použité čerpadlo pro případ zatopení společných prostor domu, ke kterému docházelo při přívalových deštích (SVJ nebylo prvním vlastníkem čerpadla ve smyslu § 31 odst. 6 ZDP)

Postup:

Čerpadla mají kód SKP 29.12.2 (viz. sdělení Českého statistického úřadu ze dne 5.12.2002 o zavedení 2. Vydání Standardní klasifikace produkce)

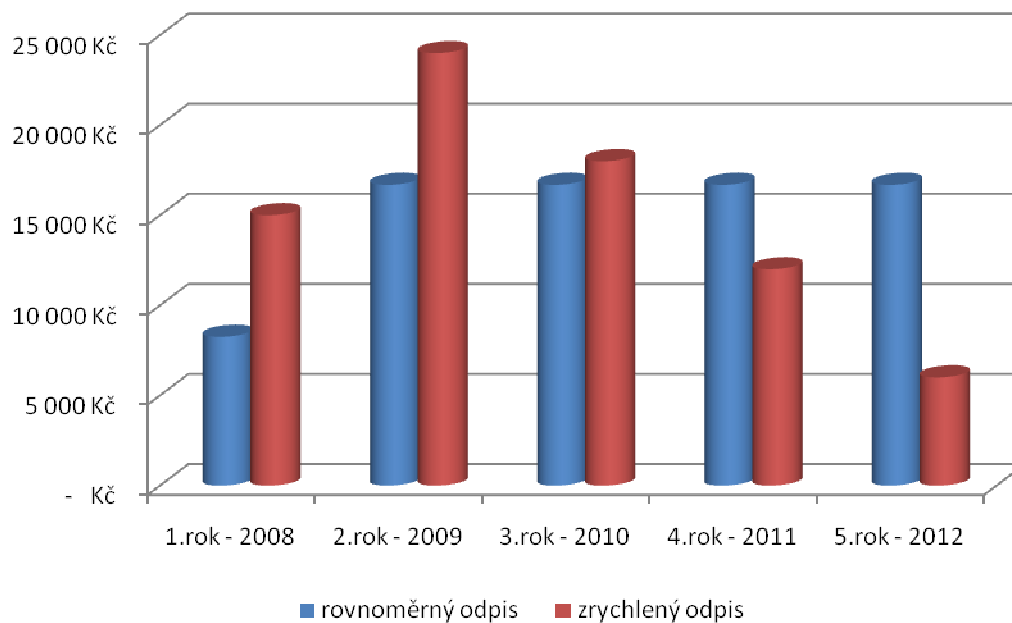
Podle přílohy č. 1 k ZDP zařadíme čerpadlo do 2. odpisové skupiny, doba odepisování čerpadla je tedy 5 let.

Výpočet:

rovnoměrný odpis		
	odpis	zůstatková cena
1.rok - 2008	8 250 Kč	66 750 Kč
2.rok - 2009	16 688 Kč	50 062 Kč
3.rok - 2010	16 688 Kč	33 374 Kč
4.rok - 2011	16 688 Kč	16 686 Kč
5.rok - 2012	16 686 Kč	- Kč
celkem	75 000 Kč	

zrychlený odpis		
	odpis	zůstatková cena
1.rok - 2008	15 000 Kč	60 000 Kč
2.rok - 2009	24 000 Kč	36 000 Kč
3.rok - 2010	18 000 Kč	18 000 Kč
4.rok - 2011	12 000 Kč	6 000 Kč
5.rok - 2012	6 000 Kč	- Kč
celkem	75 000 Kč	

Grafické porovnání v čase:





U účetních i daňových odpisů platí princip – nelze odepsat více, než je vstupní cena (popřípadě zvýšená vstupní cena), který vyplývá ze samotné podstaty odpisu, což je postupná přeměna jednorázového výdaje na „postupné“ náklady. Vstupní cenu definuje pro jednotlivé druhy nabytí hmotného majetku § 29 ZDP. I u daňového odpisu musíme ctít základní pravidlo (definované v § 24 odst. 2 ZDP a reflektované i v § 28 odst. 6 ZDP), že jde o výdaj (náklad) na dosažení, zajištění a udržení příjmů.

Rozdíl mezi účetním a daňovým odpisem lze demonstrovat na modelovém příkladu:

Zadání:

SVJ zakoupilo za 75 tis. Kč v květnu 2008 použité čerpadlo pro případ zatopení společných prostor domu, ke kterému docházelo při přívalových deštích (SVJ nebylo prvním vlastníkem čerpadla ve smyslu § 31 odst. 6 ZDP)

Postup:

Účetní odpis vychází z účetní směrnice SVJ (resp. §28 ZoÚ, §38 a §39 vyhlášky č. 504/2002 Sb.):

SVJ např. stanovilo:

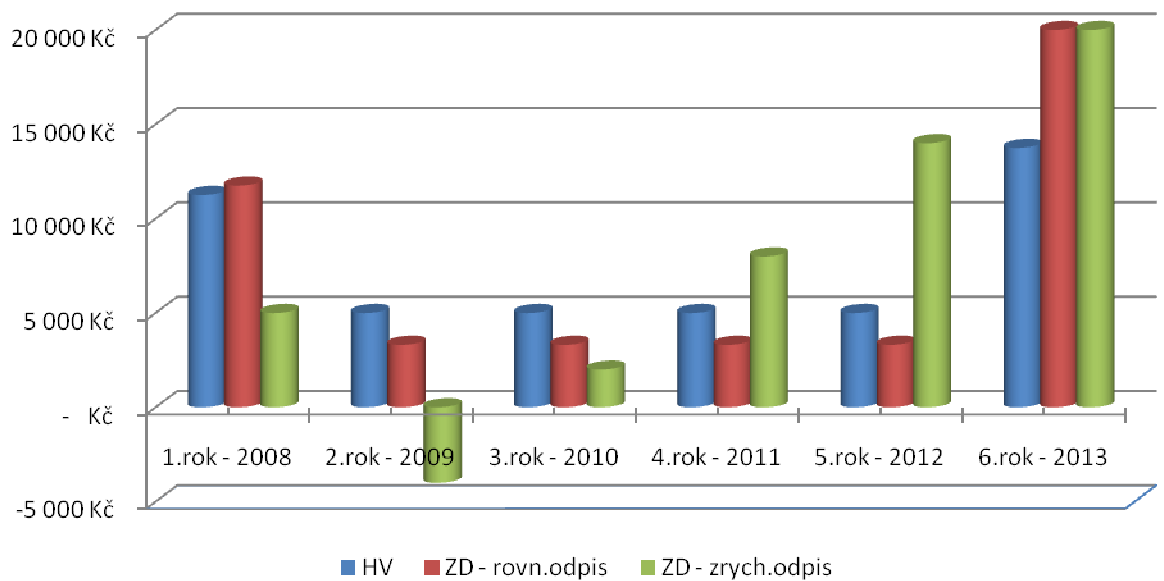
- dobu používání čerpadla na 5 let (60 měsíců)
- odpis časový – od měsíce následujícího po měsíci pořízení čerpadla

Pro znázornění i vazby výsledku hospodaření a základu daně na rozdíl účetních a daňových odpisů předpokládejme roční výsledek hospodaření ve výši 20 tis. Kč před uplatněním účetních odpisů:

	rovnoměrný odpis	zrychlený odpis	účetní odpis	HV	ZD - rovn.odpis	ZD - zrych.odpis
1.rok - 2008	8 250 Kč	15 000 Kč	8 750 Kč	11 250 Kč	11 750 Kč	5 000 Kč
2.rok - 2009	16 688 Kč	24 000 Kč	15 000 Kč	5 000 Kč	3 312 Kč	- 4 000 Kč
3.rok - 2010	16 688 Kč	18 000 Kč	15 000 Kč	5 000 Kč	3 312 Kč	2 000 Kč
4.rok - 2011	16 688 Kč	12 000 Kč	15 000 Kč	5 000 Kč	3 312 Kč	8 000 Kč
5.rok - 2012	16 686 Kč	6 000 Kč	15 000 Kč	5 000 Kč	3 314 Kč	14 000 Kč
6.rok - 2013	- Kč	- Kč	6 250 Kč	13 750 Kč	20 000 Kč	20 000 Kč

Jak vyplývá z logiky věci, účetní odpis ovlivňuje výsledek hospodaření, který je jedním z finálních produktů vedení účetnictví k rozvahovému dni, zatímco daňový odpis koriguje výši základu daně. Vztah výsledku hospodaření a základu daně je mimo jiné ovlivněn poměrem mezi účetními a daňovými odpisy majetku. Na výši základu daně má vliv i zvolený způsob daňového odpisu.

Vývoj výše výsledku hospodaření a základu daně (při uplatnění metody zrychleného i rovnoměrného odpisu) v čase znázorňuje následující graf:



## 5.1.2. Daň z přidané hodnoty

### 5.1.2.1. Úvod

Právnícká osoba samostatně uskutečňující ekonomickou činnost z podle zákona č. 235/2004 sb., o dani z přidané hodnoty (dále jen ZDPH) osobou povinnou k dani, a to i v případě, že jde o osobu, která nebyla založena nebo zřízena za účelem podnikání, což je případ SVJ.

Co je ekonomickou činností definuje ZDPH (navazuje na evropskou legislativu v oblasti nepřímých daní). Rozhodně jde o širší pojem než např. podnikání definované obchodním zákoníkem.

Osoba povinná k dani se sídlem v ČR je osvobozena od uplatňování daně (nestává se plátcem DPH), pokud její obrat za nejbližších 12 předcházejících po sobě jdoucích kalendářních měsíců nepřesáhne částku 1 mil. Kč.

Obratem, jehož definice se od 1.1.2009 mění, se pro účely ZDPH rozumí souhrn úplat bez daně, včetně dotace k ceně, které osobě povinné k dani náleží za uskutečněná plnění, kterými jsou dodání zboží, převod nemovitosti a poskytnutí služby, s místem plnění v tuzemsku, jde-li o úplaty za:

- zdanitelné plnění,
- plnění osvobozené od daně s nárokem na odpočet daně, nebo
- plnění osvobozené od daně bez nároku na odpočet daně podle § 54 (finanční činnosti, § 55 (pojišťovací činnosti) a § 56 (převod a nájem pozemků, staveb, bytů a nebytových prostor, nájem dalších zařízení), jestliže nejsou doplňkovou činností uskutečňovanou příležitostně.

Do obratu se nezahrnuje úplata z prodeje hmotného majetku a odpisovaného nehmotného majetku nebo pozemků, které jsou dlouhodobým hmotným majetkem, o kterých osoba povinná k dani účtuje nebo o kterých vede evidenci.

Osoba povinná k dani, která je osvobozená od uplatňování daně, se může stát dobrovolným plátcem DPH.

#### 5.1.2.2. Ekonomická činnost

Ekonomickou činností se pro účely ZDPH rozumí soustavná činnost výrobců, obchodníků a osob poskytujících služby, včetně důlní činnosti a zemědělské výroby a soustavné činnosti vykonávané podle zvláštních právních předpisů, zejména nezávislé činnosti vědecké, literární, umělecké, vychovatelské nebo učitelů, jakož i nezávislé činnosti lékařů, právníků, inženýrů, architektů, dentistů a účetních znalců. Za ekonomickou činnost se také považuje využití hmotného a nehmotného majetku za účelem získání příjmů, pokud je tento majetek využíván soustavně. Samostatně uskutečňovanou ekonomickou činností není činnost zaměstnanců nebo jiných osob,

kteří mají uzavřenou smlouvu se zaměstnavatelem, na základě níž vznikne mezi zaměstnavatelem a zaměstnancem pracovněprávní vztah, případně činnosti osob, které jsou zdaňovány jako příjmy ze závislé činnosti podle ZDP (§6) nebo jako příjmy, z nichž je uplatňována zvláštní sazba daně podle §36 odst. 2 písm. e) ZDP.

### 5.1.2.3. Sazba daně

Po 1.1.2008 velmi diskutovaná problematika v oblasti výstavby, což dokládá i vyjádření MFČR k dané problematice na svých internetových stránkách - Informace k uplatňování zákona o DPH u výstavby po 1.1.2008 č.j. 18/21492/2008-181 a souhrn nejčastějších dotazů k uplatňování DPH ve výstavbě po 1.1.2008.

Sníženou sazbu daně lze uplatnit za podmínek:

- § 48 ZDPH u stavebních a montážních prací spojených se změnou dokončené stavby pro bydlení a opravami staveb pro bydlení
- § 48a ZDPH u stavebních a montážních prací spojených s výstavbou stavby pro sociální bydlení, se změnou dokončené stavby pro sociální bydlení a opravami staveb pro sociální bydlení.

U převodu nemovitosti, pokud se nejedná o osvobozené plnění podle § 56 ZDPH, se uplatňuje základní sazba daně, s výjimkou převodu staveb pro sociální bydlení, včetně nedokončené stavby pro sociální bydlení, kdy se uplatní snížená sazba daně. Při převodu stavby sleduje příslušenství stavby právní režim věci hlavní, a to jak v případě sazby daně, tak i v případě aplikace osvobození od daně podle § 56 ZDPH.

Možnost uplatnění snížené sazby daně jsem pouze nastínila, protože podrobnější pohled by sám o sobě vystačil na samostatnou práci. V praxi je důležité, aby SVJ, popřípadě každý jednotlivý vlastník jednotky měl o této možnosti povědomí a eventuálně upozornil svého dodavatele, že je třeba danou činnost pečlivě posoudit i z pohledu výše sazby DPH, a to již ve fázi sjednávání smlouvy, protože částky vynakládané v oblasti výstavby dosahují výše, u které může použití sazby základní místo snížené způsobit poměrně značný nárůst koncové ceny.

#### 5.1.2.4. Datum uskutečnění zdanitelného plnění

Den uskutečnění zdanitelného plnění je velmi frekventovaným pojmem v oblasti DPH. V podstatě jde o určení a fixaci konkrétního dne, který je spolu s místem plnění základním prvkem v systému fungování DPH.

#### 5.1.3. Silniční daň

Silniční daň je upravena zákonem č. 16/193, Sb., o dani silniční. Předmětem silniční daně jsou silniční motorová vozidla registrovaná a provozovaná v ČR, za podmínky, že jsou používána k podnikání nebo k činnostem, z nichž plynoucí příjmy jsou předmětem daně z příjmů u subjektů nezaložených za účelem podnikání.

#### 5.1.4. Daň z nemovitostí

Daň z nemovitosti, jejíž úprava je obsažena v zákoně č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, tvoří daň z pozemků a daň ze staveb. Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok, přičemž rozhodující je právní stav k 1.1. kalendářního roku, za který je daň vyměřována.

##### Daň z pozemků

Předmětem daně z pozemků jsou pozemky na území ČR vedené v katastru nemovitostí. Předmětem daně z pozemků není mimo jiná vynětí z předmětu daně pozemek v rozsahu půdorysu stavby zastavěný. Dále zákon obsahuje poměrně obsáhlý výčet osvobození (§ 4 ZDzN).

##### Daň ze staveb

Předmětem daně ze staveb jsou mimo jiné i byty a nebytové prostory včetně podílu na společných částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí. Předmětem

daně pak již není stavba, v níž jsou byty nebo samostatné nebytové prostory, které jsou předmětem daně. Zohlednění zdanění bytu versus zdanění stavby jako celku je řešen přes definici základu daně u bytů a samostatných nebytových prostor (viz. dále upravená podlahová plocha).

#### Daňové přiznání

Daňové přiznání podává poplatník do 31.1. zdaňovacího období, a to pouze v případech, že ho poplatník nepodal již v minulosti a nedošlo ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně nebo osobě poplatníka.

#### 5.1.5. Daň dědická, darovací a z převodu nemovitostí

##### Daň z převodu nemovitostí

Úprava daně z převodu nemovitostí je obsažena v zákoně č. 357/1992 Sb., o daně dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

Předmětem daně je úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem.

Poplatníkem je převodce, v určitých specifických případech nabyvatel a v případě výměny nemovitostí je poplatníkem převodce i nabyvatel.

Od daně z převodu nemovitostí je mimo jiné osvobozen první úplatný převod nebo přechod vlastnictví k bytu v nové stavbě a k bytu, který vznikl změnou dokončené stavby a byt nebyl dosud užíván, jde-li o převod bytu podle ZoVB, jestliže převodcem je fyzická či právnická osoba a převod stavby je prováděn v souvislosti s jejich podnikatelskou činností, kterou je výstavba nebo prodej staveb a bytů, nebo jejich

předmětem činnosti je výstavba nebo prodej staveb a bytů, anebo je-li převodcem obec.

## Daň dědická a darovací

Jednotka i členská práva mohou být předmětem dědictví či daru, a tedy součástí předmětu daně dědické či darovací, které jsou upraveny zákonem č. 357/1992 Sb., o daně dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. Až na výjimky uvedené v zákoně je poplatníkem daně nabyvatel.

U těchto daní je podstatné zařazení nabyvatele do příslušné skupiny podle § 11, protože v současné době jsou osoby zařazené v I. a II. skupině zcela od daně dědické a darovací osvobozeny. Samotná platba daně tedy přichází v úvahu pouze u osob zařazených do III. skupiny, která je zbytkovou množinou a kterou tedy vymezíme negativním způsobem pomocí definice I. a II. skupiny.

Do I. skupiny patří příbuzní v řadě přímé a manželé.

Do II. skupiny patří příbuzní v řadě pobočné (a to sourozenci, synovci, neteře, strýcové a tety), manželé dětí (zeťové a snachy), děti manžela, rodiče manžela, manželé rodičů a osoby, které s nabyvatelem, dárce nebo zůstavitelem žily nejméně po dobu jednoho roku před převodem nebo smrtí zůstavitele ve společné domácnosti a které z tohoto důvodu pečovaly o společnou domácnost nebo byly odkázány výživou na nabyvatele, dárce nebo zůstavitele.

## 5.2. Společenství vlastníků jednotek

### 5.2.1. Registrace SVJ

Registrační, respektive oznamovací povinnost daňových subjektů je v případě SVJ vázána na okamžik, kdy SVJ začalo pobírat příjmy podrobené dani nebo mu vznikla povinnost srážet daň nebo zálohy na ni. ZoVB stanoví, že SVJ předloží přihlášku k registraci místně příslušnému správci daně do 30 dnů od okamžiku, kdy SVJ začalo

pobírat příjmy podrobené dani nebo mu vznikla povinnost srážet daň nebo zálohy na ni. Zároveň je zde odkaz na § 33 odst. 2 a 4 zák. č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků (dále jen ZSDP), který v prvním případě upravuje oznámení a v druhém případě registraci. Avšak rozlišování oznámení a registrace nemá v praxi žádný zásadní význam.

Dvě varianty výkladu umožňuje formulace „ode dne, kdy začalo pobírat příjmy podrobené dani“. Jde o příjmy SVJ, které podléhají dani nebo jde i o příjmy, které pouze SVJ vybere, ale daňově jde o příjem člena SVJ? Pokud by SVJ nerealizovalo vlastní příjem podléhající dani a pouze zprostředkovalo výběr peněžních prostředků pro jednotlivé členy společenství, kteří by vybrané a na jednotlivé členy rozdělené příjmy v rámci svých daňových přiznání daňově vypořádali, není dán důvod tento fakt správci daně oznamovat.

## 5.2.2. SVJ jako subjekt daně z příjmů

### 5.2.2.1. Poplatník daně z příjmů právnických osob

SVJ můžeme zařadit do skupiny poplatníků, kteří nejsou založeni nebo zřízení za účelem podnikání, a u kterých je nastaven předmět zdanění odlišným způsobem od ostatních poplatníků. ZDP vymezuje poplatníky, kteří nejsou založeni nebo zřízení za účelem podnikání, v § 18 odst. 8, přičemž nejde o taxativní výčet, ale výčet demonstrativní zahrnující i subjekty, o nichž to stanoví zvláštní zákon. ZoVB však explicitně nestanoví povahu SVJ jako subjektu, který není založen za účelem podnikání. Lze však na tuto povahu subjektu usuzovat z povahy činností, které vykonává, respektive ke kterým je právně způsobilé. Závěr zařadit SVJ mezi poplatníky, kteří nejsou založeni nebo zřízení za účelem podnikání, lze podpořit ustanovením § 20 odst. 7 ZDP, ustanoveními zákona o účetnictví a jeho prováděcího předpisu (vyhláška č. 504/2002 Sb., k provedení zákona o účetnictví pro nepodnikatelské subjekty) i sdělení MF čj. 281/55 462/2002.

Daňové „zvýhodnění“ poplatníků, kteří nejsou založeni nebo zřízení za účelem podnikání (dále jen poplatník dle § 18 odst. 3 ZDP), spočívá v odlišně, úžeji



vymezeném předmětu daně v §18 odst. 3 ZDP a v možnosti snížení základu daně dle § 20 odst. 7 ZDP.

#### 5.2.2.2. Předmět daně

##### 5.2.2.2.1. Rozdělení předmětu daně

Předmět daně u poplatníků dle § 18 odst. 3 ZDP lze systematicky rozdělit:

- na příjmy, které jsou předmětem daně vždy
- na příjmy, které nejsou předmětem daně,
  - protože splňují podmínky § 18 odst. 4 písm. a) ZDP nebo
  - protože jde o příjmy v zákoně vyjmenované

„Zbytek“ příjmů, které se nám nepodaří zahrnout do některé z výše uvedených skupin, ať pro nesplnění podmínky nebo protože nejsou mezi vyjmenovanými příjmy, je předmětem daně.

Předmětem daně jsou vždy příjmy z reklam, z členských příspěvků a z nájemního s výjimkou pro státní majetek (§ 18 odst. 4 písm. d) ZDP).

U ostatních příjmů zkoumáme, zda se jedná o příjem, který není předmětem daně. Buď jde o příjmy v ZDP vyjmenované nebo se jedná o případ, kdy v rámci činností vyplývajících z poslání poplatníka dle § 18 odst. 3 ZDP náklady na ní (výdaje) vynaložené převyšují příjmy z ní plynoucí, přičemž splnění těchto podmínek se posuzuje za celé zdaňovací období podle jednotlivých druhů činností.

V případě, že vylučujeme ze základu daně příjmy, které nejsou předmětem daně, musíme ze základu daně vyjmout také výdaje s nimi související (§25 odst. 1 písm. i) ZDP).

Pro přehlednost a názornost můžeme učinit zjednodušení, že SVJ realizuje tři základní skupiny příjmů.

- příjem, který je vlastním příjmem SVJ
- příjem, který SVJ pouze eviduje, ale ve skutečnosti jde o příjem jednotlivých členů

- specifickou skupinu tvoří zálohy, které můžeme dále členit např. z hlediska časového na krátkodobé (zúčtování proběhne do 1 roku nebo za kalendářní rok) a na dlouhodobé (např. tvorba fondu oprav)

Posuzovat příjmy z pohledu, zda se jedná o předmět daně, budeme pouze u příjmu, který je vlastním příjmem SVJ. V ostatních případech se jedná o „průtokové“ položky nebo o závazky SVJ vůči svým členům.

Příjmy posuzujeme na základě informací z účetnictví. Správné nastavení účetního systému předurčuje správnost zpracování daňového přiznání, resp. provedení daňové optimalizace. Z účetnictví musí být zřejmý charakter jednotlivých příjmů. Jednotlivé příjmy je třeba identifikovat jako zálohy nebo jako faktický příjem SVJ.

#### 5.2.2.2.2. Zálohy

Zálohy mohou mít povahu položek určených k zúčtování v krátkém časovém horizontu, a to jako záloha na výdaje SVJ, které hradí za své členy (například hrazení faktur za vedení účetnictví, za právní pomoc, za nájem sálu pro schůzi shromáždění atd.), a jako zálohy za dodávky služeb spojených s užíváním jednotek (například vodné a stočné, elektrická energie, odvoz domovního odpadu atd.). Skupinu záloh pracovníčně nazvanou jako záloha na výdaje SVJ, které hradí za své členy, nutno doplnit o závěr vyplývající z § 13 a § 15 ZoVB, že vlastník jednotky se podílí na správě domu v rozsahu, který odpovídá velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu, nedohodnou-li se vlastníci jednotek jinak. Přijaté zálohy umožňují průběžné financování SVJ a zjednodušují styk s dodavateli jednotlivých služeb.

Dále se setkáme se zálohami, které lze charakterizovat jako zálohy dlouhodobé. Jde o zálohy, respektive platby jednotlivých členů SVJ na budoucí nepředvídatelné nebo finančně náročné náklady. Jde o určitou formu „spoření, respektive odložení spotřeby“ v rozsahu menších částek po delší časový úsek. Pomocí měsíčních plateb se vytváří fond, zdroj pro budoucí financování nákladu většího rozsahu. Je vhodné uvažovat o zhodnocení finančních prostředků, které budou vynaloženy až za určitou dobu. Lze

využít například termínované vklady, podílové fondy, vždy však musíme porovnávat míru rizika a výnosu.

Objem přijatých záloh tvoří převážnou část účtovaného oběhu finančních prostředků společenství. Smyslem účetního systému (popřípadě alespoň operativní evidence) je kontrola realizace plateb a spojení předpisů plateb, samotných plateb a vyúčtování plateb ve vazbě na jednotlivé jednotky. Systém, který vypadá jednoduše a velmi přehledně, se při účtování (popřípadě vedení operativní evidence) může od určitého počtu jednotek stát systémem složitým, ve kterém se jen velmi obtížně dohledává potenciální chyba v evidenci. Účtování předpisu je upraveno pouze v Českém účetním standardu pro podnikatele č. 017-Zúčtovací vztahy: “U pravidelně se opakujících zálohových plateb od uživatelů bytů a nebytových prostor (služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor a nájemné či příspěvek vlastníka jednotky) lze účtovat o předpisu záloh.“

Z následujícího přehledu možného účtování záloh nám vyplyne i vazba na daňovou povinnost SVJ a jednotlivých členů SVJ.

Legenda – zálohy na výdaje SVJ, které hradí za své členy, a záloh za dodávky služeb spojených s užíváním jednotek:

1) předpis záloh	500
1a) záloha na výdaje SVJ, které hradí za své členy	200
1b) záloha dodávky služeb spojených s užíváním jednotek	300
2) úhrada záloh (pro zjednodušení připouštíme pouze úhradu na běžný účet, samozřejmě je možná úhrada v hotovosti do pokladny SVJ)	500
3) faktura - výdaje SVJ, které hradí za své členy	200
4) faktura - za dodávky služeb spojených s užíváním jednotek	400
5) roční zúčtování ad 3)	
6) vyúčtování služeb ad 4)	

7) úhrada faktur	
------------------	--

31x	32x/1	32x/2
1) 500	5) 200	6) 400
2) 500	1a) 200	1b) 300

22x	32x/1	32x/2
PS 200	7) 200	7) 400
2) 500	3) 200	4) 400
7) 400		

31x	
4)	6)
400	400

náklady	HV	výnosy
3) 200	=	5) 200
	0	

Z přehledu vyplývá, že ze zúčtovacích vztahů záloh nevzniká žádný HV, není zde ze samotné podstaty záloh předmět zdanění.

Z operace vyplývá pohledávka SVJ za jednotlivými členy SVJ.

Legenda – dlouhodobé zálohy

1) předpis měsíční zálohy	600
2) úhrada měsíční zálohy	600

31x		95x		22x	
1) 600	2) 600		1) 600	2) 600	

#### 5.2.2.2.3. Úvěr

Opravy nebo technické zhodnocení společných částí domu vyžadují na svoji realizaci poměrně značné finanční prostředky, kterými SVJ nedisponuje, protože tzv. fondy oprav jsou tvořeny poměrně krátkou dobu ve vztahu k rozsahu potřebných opravy či technického zhodnocení. Jednou z možností, jak získat potřebné finanční zdroje, je bankovní úvěr, který banka poskytuje SVJ jako právnické osobě, přičemž je třeba stanovit zdroj finančních prostředků pro splácení jistiny úvěru a úroků jako nákladu. Ve většině případů bude splátka jistiny a úroku představovat pohledávku za jednotlivými vlastníky jednotek v poměru jejich podílů.

Legenda – bankovní úvěr

1) poskytnutí bankovního úvěru	500
2) předpis pohledávky za jednotlivými vlastníky ve výši jistiny úvěru	500
3) faktura za provedenou opravu	500
4) úhrada faktury	500
5) předpis splátek jistiny – vlastníci jednotek	20
6) úhrada splátek jistiny – vlastníci jednotek	20
7) splátka jistiny bankovního úvěru	20
8) úrok z úvěru	2
9) předpis úroku – vlastníci jednotek	2
10) úhrada úroku – vlastníci jednotek	2
11) úhrada úroku z úvěru	2

22x		95x (23x)		31x/xx	
1) 500	4) 500	7) 20	1) 500	2) 500	5) 20
6) 20	7) 20	11) 2	8) 2		
10) 2	11) 2				
95x/xx		32x		31x/xx	
3) 500	2) 500	4) 500	3) 500	5) 20	6) 20
54x		64x		32x/xx	
8) 2			9) 2	9) 2	10) 2
		HV=0			

O úvěru podle doby jeho splatnosti účtuje SVJ jako o krátkodobém (účet 23x) nebo dlouhodobém (95x) závazku vůči bance.

Výše uvedená varianta předpokládá poskytnutí finančních prostředků na účet SVJ, které následně uhradí svůj závazek vůči dodavateli. Možný je i postup, kdy banka finanční prostředky na základě předložených faktur poskytne přímo dodavateli.

Výsledek hospodaření SVJ (základ daně) je ve výši nula. Úrok z úvěru je daňovým výdajem u jednotlivých vlastníků ve výši dle jejich podílu. Dle mého názoru je možný i způsob účtování úrokových nákladů přes závazkové a pohledávkou účty, protože úrok není nákladem SVJ, ale je výdajem jednotlivých vlastníků, přičemž je třeba posoudit jeho daňovou uznatelnost dle § 25 odst. 2 písm. w) ZDP.

S poskytnutím úvěru je spojena i otázka jeho zajištění. V současné době banky požadují zřízení zástavního práva k jednotce nebo k termínovanému vkladu SVJ.

SVJ je oprávněno se souhlasem vlastníka jednotky sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Mimo zástavního práva k jednotce zde ze zákona vzniká ručení jednotlivých vlastníků

jednotek. Vlastníci jednotky ručí společně a nerozdílně za závazky vyplývající ze zástavní smlouvy k bytové jednotce, a to do výše ceny jednotky.

#### 5.2.2.2.4. Úrok z běžného účtu

Mezi vlastní příjmy společenství můžeme zařadit například příjmy z úroků, ať již z účtu běžného nebo termínovaného, a penále a úrok z prodlení.

Podle právních výkladů jsou úrokové příjmy příjmem osoby, na jejíž jméno je bankovní účet zřízen bez ohledu na zdroj uložených finančních prostředků. Úroky z běžného účtu SVJ, jako poplatníka dle § 18 odst. 3 ZDP, nejsou předmětem daně z příjmů. Pokud se všichni vlastníci dohodnou, je zcela určitě možný i postup, že rozdíl příjmů z úroků a nákladů na vedení účtu je příjmem vlastníků jednotek, respektive pokud bankovní poplatky převýší přijaté úroky, představuje rozdíl pohledávku za jednotlivými vlastníky jednotek. Vzhledem k výši úrokové sazby na běžném účtu, výši uložené částky na běžném účtu a výši poplatků za vedení účtu není tento model v praxi reálný.

Varianta – úrok z běžného účtu příjmem SVJ

1) celková částka úroku (podle bankovního výpisu)	50
2) bankovní poplatky (podle bankovního výpisu)	45

22x	64x nedaň.	54x
1) 50	2) 45	1) 50
		2) 45

Daňové přiznání

Protože není úrok předmětem daně z příjmů, vyloučíme částku ve výši 50 ze základu daně (ř. 101) a podle § 25 odst. 2 písm. i) ZDP musíme na řádku 40 DP vyloučit i náklad související s příjmem, který není předmětem daně z příjmů, a to ve výši 45.

ř.10 (výsledek hospodaření)	y
ř.40	45
ř.101	50
Průběžný základ daně	$y+45-50=y-5$

Varianta – dohoda o výplatě úroku z běžného účtu členům SVJ

1) celková částka úroku (podle bankovního výpisu)	50
2) bankovní poplatky (podle bankovního výpisu)	45
3) závazek vyplatit příjem z úroků členům	5
4) vyrovnání závazku	5

$22x$		$64x$ nedaň.		$54x/1$	
1) 50	2) 45		1) 50	2) 45	
$22x$		$54x/2$		$37x$	
1) 50	2) 45	3) 5		4) 5	3) 5
	4) 5				

#### 5.2.2.2.5. Úrok z termínovaného vkladu

Příjmy z úroků z termínovaných vkladů jsou podle právních výkladů příjmem osoby, na jejíž jméno je bankovní účet zřízen bez ohledu na zdroj uložených finančních prostředků. Jako u příjmů z úroků z běžného účtu lze zvolit postup, kdy na základě dohody všech vlastníků jednotek, bude příjem z úroků rozdělen mezi jednotlivé vlastníky jednotek. Rozdíl mezi úrokem z termínovaného a z běžného účtu je ve zdanění a ve výši bankovních poplatků, které jsou v současné době u termínovaných



vkladů nulové. Úrok z termínovaného vkladu vstupuje do základu daně, je předmětem daně na rozdíl od úroku z BÚ (viz. § 18 odst. 4 písm. c) ZDP).

U úroku z BÚ jsou nastíněny dvě varianty možného přístupu (příjem SVJ jako majitel bankovního účtu vs. Rozdělení mezi jednotlivé vlastníky jednotek-tedy závazek SVJ vůči vlastníkům jednotek). Úrok z BÚ však není předmětem daně pouze v případě varianty, kdy je úrok z BÚ příjmem SVJ, protože ustanovení o tom, že úrok z BÚ není předmětem daně je vázáno na určitý typ poplatníka – poplatníka, který není založen nebo zřízen za účelem podnikání. V případě rozdělení úroků z BÚ mezi jednotlivé vlastníky jednotek nejde o příjem poplatníka, který není založen nebo zřízen za účelem podnikání, a proto nelze využít výhody v podobě příjmu, který není předmětem daně.

#### 5.2.2.2.6. Úrok z prodlení

SVJ vstupuje do různých právních vztahů, přičemž často dochází k peněžnímu plnění a tedy dochází i k platbám opožděným. Úrok z prodlení za opožděné platby jednotlivých členů je příjmem SVJ. Sankce za opožděné platby ze vztahů, ze kterých se příjmy rozdělují na jednotlivé členy, jsou také příjmem jednotlivých členů, pokud je jednotliví členové neponechají k dispozici SVJ (viz. postup u jednotlivých vlastníků jednotek).

1) Předpis úroku z prodlení (příjem SVJ)	10
2) Předpis úroku z prodlení (příjem se rozděluje mezi jednotlivé členy)	15

37x	64x	37x
1) 10	1) 10	2) 15
2) 15		

Mezi úrokem z prodlení, který je příjmem SVJ, a úrokem z prodlení, který se rozděluje mezi jednotlivé členy, je rozdíl již v zaúčtování, ze kterého vyplývá i daňový postup, protože úrok z prodlení se zdaňuje až jako příjem ne jako výnos, který není peněžně realizován (viz. § 23 odst. 3 písm. b) ZDP). V případě úroku z prodlení, který je příjmem SVJ a který je zaúčtován na účet výnosů, je výsledek hospodaření ve výši 10, ale základ daně je ve výši nula, protože ke zdanění dojde až v případě úhrady úroku z prodlení. Co se týká úroku z prodlení, který se rozděluje mezi jednotlivé členy, bude tento příjem zdaněn až v rámci daňového přiznání každého jednotlivého člena za zdaňovací období, ve kterém byl úrok z prodlení uhrazen.

#### 5.2.2.2.7. Dotace

SVJ často vznikají v panelových domech, které vyžadují v současné době určité opravy, což se odráží i v bytové politice, v rámci které jsou realizovány různé podpůrné a dotační tituly. Může se jednat o nenávratné dotace na technické zhodnocení nebo opravy, o dotace na pokrytí úrokových nákladů spojených s úvěrem. Dotace se z pohledu účetního výsledku hospodaření i daňového základu daně chovají neutrálně.

Pokud je dotace použita na opravy majetku ve vlastnictví SVJ, lze provést zúčtování dotace přes náklady a výnosy, což vyplývá z § 26 odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 504/2002 Sb., která uvádí, že položka opravy a udržování obsahuje náklady na opravy a udržování majetku, ke kterému má účetní jednotka právo vlastnické nebo jiné právo k majetku a je povinna o něm účtovat podle § 28 ZoÚ.

1) Faktura od dodavatele za provedené opravy	1000
2) Vyúčtování opravy	
2a) celkové náklady na opravu ( $2a=2b+2c$ )	1000
2b) nenávratná dotace na opravu (ve výši 60%)	600
2c) zúčtování s fondem oprav (část nehrzená z dotace)	400

3) Příjem dotace	600
4) Úhrada dodavateli	1000

51x		32x		95x	
1) 1000		4) 1000	1) 1000	2c) 400	PS 1000

64x		34x		22x	
	2a) 1000	2b) 600	3) 600	PS 1000	4) 1000
				3) 600	

V případě realizace oprav na majetku, který není ve vlastnictví SVJ, ale jedná se o společné části domu ve spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek, je třeba provést zúčtování přes fond oprav.

1) Faktura od dodavatele za provedené opravy	1000
2) Nenávratná dotace na opravu (ve výši 60%)	600
3) Příjem dotace	600
4) Úhrada dodavateli	1000

32x		95x		34x	
4) 1000	1) 1000	1) 1000	PS 2000	2) 600	3) 600
			2) 600		
22x					
PS 2000	4) 1000				
3) 600					

U SVJ tyto operace nemají žádný vliv na výsledek hospodaření, tedy na základ daně. Pro fungování a další plánování je důležitá informace o konečném stavu účtu fond oprav jako zdroje financování.

Jinak musíme postupovat u dotace na technické zhodnocení domu, které představuje zhodnocení společných částí domu ve spoluvlastnictví členů SVJ. Daňový náklad lze uplatnit prostřednictvím daňových odpisů ze zvýšené vstupní ceny nemovitosti u jednotlivých vlastníků jednotek, pokud nepoužijí tzv. „paušál“.

1) Faktura od dodavatele za provedené TZ	1000
2) Příjem dotace	600
3) Úhrada dodavateli	1000

32x		95x		22x	
3) 1000	1) 1000	1) 1000	PS 2000 2) 600	PS 2000	3) 1000 2) 600

Dotace na úhradu úroků z úvěru

1) Úrok z úvěru (dle bankovního výpisu) - úhrada	40
2) Dotace na úhradu úroků z úvěru - příjem	40

54x		64x		22x	
1) 40		1) 40	2) 40	2) 40	1) 40
		HV=0			

### 5.2.2.3. Rezervy

#### Účetní rezervy

Podle vyhlášky č.504/2002 Sb. však SVJ o těchto rezervách neúčtuje. Vyhláška č.504/2002 Sb. stanoví, že SVJ mohou účtovat pouze o tzv. daňových rezervách, tedy rezervách, jejichž tvorba a použití je stanovena zvláštním zákonem, kterým je zákon č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů (dále jen ZoR), a to pouze v případech, kdy jsou zohledněny zákonem o daních z příjmů. ZDP nestanoví žádné speciální podmínky pro daňovou uznatelnost, v § 24 odst. 2 písm. i) pouze odkazuje na ZoR, který upravuje několik typů rezerv – bankovní rezervy, rezervy v pojišťovnictví, rezervy na opravy hmotného majetku, rezervy na pěstební činnost. Již z názvu jednotlivých rezerv dle ZoR je zřejmé, že SVJ se bude týkat rezerva na opravy hmotného majetku.

#### Daňové rezervy

U SVJ je v tomto směru situace trochu odlišná od například podnikatelských subjektů, protože u SVJ není účelem snížení základu daně (buď je základ daně velmi nízký, nebo jsou zde jiné nástroje daňové optimalizace), ale právě postupné vytvoření zdroje krytí budoucího vysokého výdaje. Při tvorbě daňové rezervy musí SVJ dodržet podmínky stanovené ZoR. SVJ však většinou nesplní základní podmínku ZoR, protože není vlastníkem nemovitosti (popřípadě jiného hmotného majetku, jehož doba odepisování dle ZDP je 5 a více let), na jehož opravy je rezerva určena. Dále má smysl se daňovými rezervami zabývat z pohledu jednotlivých vlastníků jednotek.

#### 5.2.2.4. Odpisy

SVJ tedy bude moci uplatnit daňové odpisy pouze výjimečně, a to v případě, že bude vlastníkem hmotného majetku. SVJ tedy nemůže daňově odepisovat majetek nabytý za zálohy poskytnuté jednotlivými vlastníky jednotek, který je ve spoluvlastnictví právě jednotlivých vlastníků jednotek.

#### 5.2.2.5. Snížení základu daně dle § 20 odst. 7 ZDP

SVJ může dále při daňové optimalizaci využít možnosti snížení základu daně dle § 20 odst. 7 ZDP o 30%, maximálně o 1 mil. Kč, a to za podmínky, že prostředky získané takto dosaženou úsporou daňové povinnosti použije v následujícím zdaňovacím období ke krytí nákladů (výdajů) spojených se správou domu. Správa domu je legislativní zkratka pro činnost spojenou se správou, provozem a opravami společných částí domu. V případě zpracování daňového přiznání daňovým poradcem a při „využití“ plně lhůty 6 měsíců po skončení zdaňovací období pro podání daňové přiznání, je podmínka profinancování nákladů spojených se správou domu z uspořené daně v následujícím zdaňovacím období z časových důvodů podmínkou „tvrdou“. U ostatních subjektů je lhůta pro splnění podmínky profinancování ušetřené daně stanovena na 3 bezprostředně následující zdaňovací období. Pokud by 30% snížení základu daně činilo méně než 300 tis. Kč, lze základ daně snížit o 300 tis. Kč, maximálně však do výše základu daně.

#### 5.2.3. Podání daňového přiznání

SVJ jako poplatník dle § 18 odst. 3 ZDP nemá povinnost podat daňové přiznání, pokud splňuje následující podmínky:

- nemá příjmy, které jsou předmětem daně nebo, a není zde povinnost dle § 23 odst. 1 písm. a) bod 9 ZDP
- příjmy, které jsou předmětem daně, jsou zároveň příjmy od daně osvobozenými, a není zde povinnost dle § 23 odst. 1 písm. a) bod 9 ZDP

- jedná se příjmy, z nichž je daň vybírána prostřednictvím srážkové daně, a není zde povinnost dle § 23 odst. 1 písm. a) bod 9 ZDP

Povinnost dle § 23 odst. 1 písm. a) bod 9 ZDP

Pokud SVJ v rámci optimalizace daňové povinnosti využije snížení základu daně dle § 20 odst. 7 ZDP, musí v následujícím zdaňovacím období takto ušetřenou daň použít na krytí nákladů spojených se správou domu. V případě, že takto ušetřenou daň nebo její část neprofincuje předepsaným způsobem, musí o částku „nevyužité ušetřené daně“ zvýšit základ daně za zdaňovací období, kdy končí poplatník činnost nebo končí lhůta pro použití prostředků, a „dodanit“.

Povinnost podat daňové přiznání splní SVJ podáním daňového přiznání nejpozději ve lhůtě tří měsíců po skončení zdaňovacího období (neprodloužená lhůta), respektive šesti měsíců po uplynutí zdaňovacího období při zpracování a předkládání daňového přiznání daňovým poradcem (je-li příslušná plná moc k zastupování podána správci daně před uplynutím neprodloužené lhůty). V daňovém přiznání je daňový subjekt povinen sám daň vypočítat. Ve výše uvedených lhůtách je případná daň i splatná. Podání daňového přiznání ve výše uvedených lhůtách je daňovým přiznáním řádným, popřípadě opravným. Kromě povinnosti podat řádné daňové přiznání, vzniká daňovému subjektu povinnost podat dodatečné daňové přiznání v případě, že jeho daňová povinnost má být vyšší nebo daňová ztráta nižší než jeho poslední známá daňová povinnost.

#### 5.2.4. SVJ jako subjekt daně z přidané hodnoty

Vzhledem k činnosti, ke které je SVJ způsobilé, je málo pravděpodobné, že by SVJ vznikla povinnost registrace k DPH.

Je třeba upozornit na zásadní změnu subjektů, které nejsou založeny nebo zřízeny za účelem podnikání (tzv. neziskové subjekty), spojenou se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty účinným od 1.5.2004, která je i po čtyřech letech účinnosti nové úpravy pro mnohé subjekty překvapující a důsledkem bývá již nemožnost

odvrácení povinnosti registrace k DPH. Nová právní úprava již nepočítá s rozlišením u neziskových subjektů na tzv. hlavní a doplňkovou (hospodářskou) činnost stanovenou v zakládacím dokumentu, přičemž činnosti prováděné v tzv. hlavní činnosti byly od daně osvobozeny, což mělo i vliv na stanovení obratu subjektu pro povinnou registraci k DPH.

Pokud SVJ bude plátcem DPH, zcela určitě se bude od 1.1.2009 potýkat s administrativní náročností a se situací, která vznikla po zrušení tzv. „přefakturace“ (viz. zák.č. 312/2008 Sb.). Touto novelou dochází k vypuštění některých částí zákona a jejich „údajným“ nahrazením novým § 36 odst. 11 ZDPH.

#### 5.2.5. SVJ jako subjekt daně silniční

SVJ může být vzhledem k předmětu daně teoreticky poplatníkem silniční daně, ale v praxi to bude ojedinělé. Je zde podmínka použití vozidla pro dosažení příjmu, který je předmětem daně z příjmů. Daňový subjekt musí eventuálně správci daně prokázat, že příčinná souvislost uvedená v podmínce neexistuje, což vyplývá z § 31 odst. 9 ZSDP – „daňový subjekt prokazuje všechny skutečnosti, které je povinen uvádět v přiznání, hlášení a vyúčtování nebo k jejichž průkazu byl správcem daně v průběhu daňového řízení vyzván.“

### 5.3. Členové společenství vlastníků jednotek

#### 5.3.1. Vlastnictví jednotky

Členství ve SVJ vzniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotky jsou společnými členy společenství. Vlastníci jednotek, kteří nabyli vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství za podmínek stanovených v odstavci 3 ZoVB, se stávají členy společenství dnem jeho vzniku, tzn. členství dalších vlastníků jednotek ve společenství vzniká dnem nabytí vlastnictví k jednotce.

Způsob vzniku vlastnictví jednotky vymezuje §5 ZoVB:



- výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě
- přeměna vlastnictví budovy ba vlastnictví jednotek vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí
- na základě dohody spoluvlastníků budovy o přeměně spoluvlastnictví budovy na vlastnictví jednotek
- na základě rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy přeměnou spoluvlastnictví budovy na vlastnictví jednotek
- na základě dohody o vypořádání společného jmění manželů
- na základě rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů

Dále může dojít ke vzniku vlastnického práva k jednotce i dalšími obecnými způsoby vzniku vlastnického práva, a to v případě, že předmět právních vztahů (jednotka) existuje a mění se pouze osoba vlastníka jednotky. Jedná se o následující způsoby vzniku vlastnického práva k jednotce:<sup>5</sup>

- převod na základě smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce
- přechodem na právního nástupce původního vlastníka, který zemřel nebo zanikl
- příklepem ve veřejné dražbě
- vydržením
- dnem právní moci rozhodnutí soudu

Subjektem vlastnického práva k jednotce může být každý, kdo je způsobilý být vlastníkem. Vlastníkem jednotky může být fyzická i právnická osoba.

### 5.3.2. Práva a povinnosti členů SVJ

Z vlastnictví obecně, a tedy i z vlastnictví jednotky, vyplývají určitá práva a povinnosti. Každý vlastník jednotky má práva a povinnosti vyplývající z obecné soukromoprávní úpravy vlastnictví a zároveň jsou s vlastnictvím jednotky spojena i práva a povinnosti typická právě jen pro vlastnictví jednotky, která jsou vymezena

<sup>5</sup> Tomáš Dvořák- Vlastnictví bytů a nebytových prostor, ASPI 2007

v ZoVB (převážně § 13, § 15). Stanovy musí obsahovat vymezení práv a povinností členů SVJ. Vzorové stanovy obsahují následující výčet práv a povinností:

Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov a má zejména právo:

- účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,
- účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
- volit a být volen do orgánů společenství,
- předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.

Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, zejména má povinnost:

- dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,
- hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
- hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického

práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon o vlastnictví bytů, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,

- odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
- umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem,
- oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovvi nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XIII odst. 4 a pro potřeby správy domu,
- oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
- předat výboru nebo pověřenému vlastníkovvi ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

### 5.3.3. Vlastnictví jednotky z pohledu daně z příjmů fyzických osob

#### 5.3.3.1. Základní princip

Základem, od kterého se odvíjí vůbec přístup k systému zdanění vlastníka jednotky (ať již fyzické či právnické osoby), je již samotný fakt vlastnictví jednotky a dále skutečnost, že s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky přechází

spoluvlastnické právo ke společným částem domu. Vymezení společných částí domu je uvedeno v předchozích pasážích, stejně jako výše spoluvlastnického podílu.

#### 5.3.3.2. Poplatník daně z příjmů fyzických osob

Poplatníkem daně z příjmů fyzických osob jsou všechny fyzické osoby, které dělíme do dvou skupin - daňový rezident a daňový nerezident, přičemž u rezidenta podléhají dani z příjmů fyzických osob tzv. celosvětové příjmy, tedy jak příjmy ze zdrojů na území ČR, tak ze zdrojů v zahraničí. Daňový nerezident má omezenou daňovou povinnost, protože dani z příjmů fyzických osob podléhají pouze příjmy ze zdrojů na území ČR.

Kritéria pro vymezení daňového rezidentství jsou uvedena v § 2 ZDP – daňovým rezidentem jsou fyzické osoby, které mají na území České republiky bydliště nebo se v ČR obvykle zdržují. Obvykle se zdržujícími na území České republiky jsou ti, kteří zde pobývají alespoň 183 dnů v příslušném kalendářním roce, a to souvisle nebo v několika obdobích (do lhůty 183 dnů se započítává každý započatý den pobytu). Bydlištěm na území České republiky se pro účely tohoto zákona rozumí místo, kde má poplatník stálý byt za okolností, z nichž lze usuzovat na jeho úmysl trvale se v tomto bytě zdržovat. Daňovým rezidentem však nejsou ti, o kterých to stanoví mezinárodní smlouva nebo kteří se na území České republiky zdržují pouze za účelem studia nebo léčení.

#### 5.3.3.3. Předmět daně a osvobození od daně

Obecně dani z příjmů FO podléhají veškeré příjmy s výjimkou těch, které nejsou předmětem daně a jejichž výčet najdeme v § 3 odst. 4 ZDP.

Z příjmů, které jsou předmětem daně, dále zákon v §4 vymezuje příjmy od daně osvobozené, často za podmínek splnění například tzv. časového testu, při kterém zkoumáme, zda uplynula či neuplynula doba mezi nabytím nebo vyřazením z obchodního majetku a okamžikem převodu.

#### 5.3.3.3.1. Příjmy – dílčí základy daně a základ daně

Příjmy mohou vyplývat ze samotného vlastnictví jednotky, respektive spoluvlastnického podílu na společných částech domu, nebo z převodu vlastnictví jednotky.

Než budeme postupně identifikovat jednotlivé příjmy, zmínila bych některé principy, které ovládají zdanění příjmů fyzických osob.

Předmět daně z příjmů fyzických osob je rozdělen do pěti skupin:

1. příjmy ze závislé činnosti a funkční požitky (§ 6),
2. příjmy z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti (§ 7),
3. příjmy z kapitálového majetku (§ 8),
4. příjmy z pronájmu (§ 9),
5. ostatní příjmy (§ 10).

Již z tohoto rozdělení vyplývá, že musíme rozlišovat poplatníka občana a poplatníka podnikatele (respektive správně definovat obsah obchodního majetku), abychom příjem zařadili do správné skupiny a provedli zdanění podle zákona. Bude samozřejmě i častá situace, kdy dosahuje poplatník příjmů z různých skupin (jsou možné všechny kombinace). Vždy musíme dodržet pravidla daná § 5 ZDP, který definuje základ daně jako částku, o kterou příjmy plynoucí poplatníkovi ve zdaňovacím období, za které se pro účely daně z příjmů fyzických osob považuje kalendářní rok, přesahují výdaje prokazatelně vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení. Jednotlivé skupiny tvoří tzv. dílčí základy daně. Základ daně je souhrn jednotlivých dílčích základů daně. Dále § 5 upravuje situace, kdy poplatník dosahuje souběžně příjmy z § 6 až § 10, a to v různých variantách zisku nebo ztráty za jednotlivé dílčí základy daně. Pokud tedy je vykázána ztráta z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti (§7) nebo z pronájmu (§ 9), lze tuto ztrátu uplatnit za podmínek § 23 ZDP jako snížení základu daně podle § 7 až § 10. Ztrátu vzniklou z dílčího základu § 7 a § 9 nelze kompenzovat s dílčím základem daně § 6. Daňovou ztrátu v daném zdaňovacím období lze uplatnit pouze do výše základu daně § 7 až § 10. Část daňové ztráty, kterou nelze uplatnit při zdanění příjmů za zdaňovací období, za které je ztráta vykázána, lze odečíst od úhrnu

dílčích základů daně §7 až § 10 i v následujících 5 zdaňovacích obdobích následujících bezprostředně po období, za které se daňová ztráta vyměřuje.

#### 5.3.3.3.2. Jednotka a obchodní majetek

Obchodní majetek je definován pro účely daně z příjmů fyzických osob v § 4 odst. 4 ZDP jako souhrn majetkových hodnot (věcí, pohledávek a jiných práv a penězi ocenitelných jiných hodnot), které jsou ve vlastnictví poplatníka a o kterých bylo nebo je účtováno anebo jsou nebo byly uvedeny v evidenci majetku a závazků pro účely stanovení základu daně a daně z příjmů (dále jen "daňová evidence"). Dnem vyřazení majetku z obchodního majetku poplatníka se rozumí den, kdy poplatník o tomto majetku naposledy účtoval nebo jej naposledy uváděl v daňové evidenci.

Zahrnutí jednotky do obchodního majetku ovlivní zařazení příjmů plynoucích z titulu vlastnictví takové jednotky nebo z převodu takové jednotky do příslušného dílčího daňového základu a pro případ možnosti osvobození je prodloužen časový test.

#### 5.3.3.3.3. Rozdíl skutečných výdajů a tzv. paušálu

V některých případech lze místo skutečných (reálných) výdajů na dosažení, zajištění a udržení příjmů použít oproti příjmům tzv. paušál, tedy částku vypočítanou zákonem stanoveným procentem z částky příjmů. Výhoda paušálu spočívá v jednoduchosti výpočtu, dále poplatník nemusí prokazovat jednotlivé výdaje na dosažení, zajištění a udržení příjmů a je také výhodný v situacích, kdy poplatník daných příjmů dosahuje v poměru dosahovaných příjmů s minimálními výdaji, kdy částka paušálu tyto skutečné výdaje převyšuje.

Výdaje pomocí paušálu lze uplatnit u dílčího základu § 7 a § 9.

Pokud chceme blíže specifikovat výdaj na dosažení, zajištění a udržení příjmů, jde v podstatě o nalezení příčinné souvislosti mezi vynaloženým výdajem a příjmem, přičemž jde o dosažení, zajištění a udržení tohoto příjmu. Tuto obecnou definici

bychom měli konfrontovat s demonstrativními výčty § 24 a § 25 ZDP, které označují jednotlivé výdaje jako výdaje „daňové“ a „nedaňové“.

Při přechodu mezi systémem skutečných výdajů na dosažení, zajištění a udržení příjmů a paušálu musíme dodržet pravidla pro úpravu základu daně dané § 23 odst. 8 ZDP.

#### 5.3.3.3.4. Spoluvlastnictví, popřípadě společné jmění manželů

Příjem plynoucí z majetku, který je ve spoluvlastnictví, resp. ve společném jmění manželů je řešen u dílčího základu podle § 7, § 8, § 9 a § 10. V mnohých případech lze tato ustanovení použít pro optimalizaci základu daně mezi manžely (po zrušení společného zdanění manželů od 1.1.2008 opět získá na významu). Vliv a význam přiřazení příjmu z majetku v SJM jednomu z manželů je na příkladu ukázán u stanovení obratu pro povinnou registraci k DPH – viz. následující text.

Řešení u jednotlivých dílčích základů:

Dílčí základ podle § 7 ZDP

Jde-li o nemovitost nebo movitou věc v bezpodílovém spoluvlastnictví manželů, která je využívána pro podnikání nebo jinou samostatnou výdělečnou činnost jedním z manželů nebo oběma manžely, vkládá tuto nemovitost nebo movitou věc do obchodního majetku jeden z manželů. V případě, že tuto nemovitost nebo movitou věc má v obchodním majetku jeden z manželů, avšak je pro podnikání nebo jinou samostatnou výdělečnou činnost využívána také druhým z manželů, lze výdaje (náklady) související s touto nemovitostí nebo movitou věcí, které připadají na část nemovitosti nebo movité věci využívané pro podnikatelskou činnost nebo jinou samostatnou výdělečnou činnost oběma manžely, rozdělit mezi oba manžele v poměru, v jakém ji využívají při své činnosti. Příjmy z prodeje nemovitosti nebo movité věci v bezpodílovém spoluvlastnictví manželů jsou zdaňovány u toho z manželů, který měl takovou nemovitost nebo movitou věc zahrnutou v obchodním majetku. Po ukončení podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti se postupuje podle § 10 odst. 5 ZDP. Rozhodující pro přiřazení příjmů do základu daně

jednomu z manželů je skutečnost, který z manželů zahrnul věc do obchodního majetku. Není zde možnost volby, za účelem optimalizace výše základů daně manželů.

Dílčí základ podle § 8 ZDP

Pokud plyne příjem podle § 8 do společného jmění manželů ze zdroje, který je vložen do obchodního majetku jednoho z manželů, není možnost volby a takový příjem se zdaňuje u manžela, který jej vložil do obchodního majetku. V případě, že příjem podle § 8 plyne do společného jmění manželů ze zdroje, který není vložen do obchodního majetku žádného z manželů, máme možnost si zvolit, u kterého z manželů provedeme zdanění takového příjmu.

Dílčí základ podle § 9 ZDP

Příjem podle § 9 ZDP plynoucí manželům z bezpodílového spoluvlastnictví, se zdaňuje jen u jednoho z nich. Máme tedy možnost volby, u kterého z manželů navýšíme dílčí základ daně podle § 9 ZDP.

Dílčí základ podle § 10 ZDP

Příjmy podle § 10 ZDP, plynoucí manželům ze společného jmění manželů, se zdaňují u jednoho z nich. Příjmy plynoucí manželům z prodeje nebo převodu majetku nebo práva ve společném jmění manželů, které byly zahrnuty v obchodním majetku, se zdaňují u toho z manželů, který měl takový majetek nebo právo zahrnuty v obchodním majetku. U příjmů plynoucích z prodeje nebo převodu majetku nebo práva ve společném jmění manželů, které byly zahrnuty v obchodním majetku zemřelého manžela (manželky), které plynou pozůstalému manželovi (manželce), se ke lhůtě uvedené v § 4 vztahující se k majetku nebo právu zahrnutým v obchodním majetku, nepřihlíží.

Ustanovení ZDP ke spoluvlastnictví - § 11 ZDP

Příjmy dosažené společně dvěma nebo více poplatníky z titulu spoluvlastnictví k věci nebo ze společných práv a společné výdaje vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení se rozdělují mezi poplatníky podle jejich spoluvlastnických podílů. Plynou-li příjmy z užívání věci ve spoluvlastnictví na základě písemné smlouvy uzavřené všemi



spoluvlastníky jen určitým spoluvlastníkům nebo jinak, než odpovídá jejich spoluvlastnickým podílům, rozdělují se tyto příjmy a výdaje na dosažení, zajištění a udržení těchto příjmů podle této smlouvy; přitom výdaje musí být pro účely tohoto ustanovení rozdělovány ve stejném poměru jako příjmy. Pokud nejsou příjmy a výdaje rozděleny mezi spoluvlastníky podle spoluvlastnických podílů, mohou spoluvlastníci uplatnit výdaje na ně připadající pouze v prokázané výši. V praxi možnost písemné smlouvy bude přicházet v úvahu u malého počtu spoluvlastníků.

#### 5.3.3.4. Systém zdanění nerezidentů (fyzických i právnických osob)

Daňový nerezident má omezenou daňovou povinnost. Platí daně pouze z příjmů, které mu plynou ze zdrojů na území ČR. Za tyto příjmy se podle § 22 odst. 1 ZDP považují i příjmy z užívání nemovitostí (jejich částí) včetně bytů (jejich částí), které jsou umístěny na území ČR, nebo odměny členů výboru SVJ.

Odměna člena výboru SVJ podléhá dle § 36 odst. 1 písm. a) bod. 1 zvláštní sazbě daně ve výši 15%. Zvážit bychom měli i ustanovení smlouvy o zamezení dvojímu zdanění, která má přednost před vnitrostátním právem. Sociální a zdravotní pojištění se řídí v případě nerezidentů z EU Nařízením Rady 1408/71 a Nařízením Rady 574/72 a v případě nerezidentů mimo EU mezinárodní smlouvou. Srážku daně je povinen provést plátce daně při výplatě, poukázání nebo připsání úhrady ve prospěch poplatníka, avšak nejpozději v den, kdy o závazku účtuje dle ZoU.

Příjmy z užívání nemovitostí (jejich částí) včetně bytů (jejich částí), které jsou umístěny na území ČR, patří do množiny příjmů, které jsou zdaňovány až v rámci daňového přiznání a podle pravidel stanovených konkrétní smlouvou o zamezení dvojího zdanění.

### 5.3.3.5. Povinnost fyzické osoby podat daňové přiznání

Povinnost podat daňové přiznání zákon váže na výši příjmů očištěných o příjmy od daně osvobozené a příjmy podléhající srážkové dani. Poplatník je povinen podat daňové přiznání, pokud dosáhl ročních příjmů (očištěných o příjmy od daně osvobozené a příjmy odléhající srážkové dani) vyšších 15 tis. Kč, popřípadě vykazuje daňovou ztrátu. Povinnost podat daňové přiznání má i poplatník, který nesplňuje kritérium výše ročních příjmů, pokud vykazuje daňovou ztrátu. Naopak povinnost podat daňové přiznání nemá poplatník, který má příjmy ze závislé činnosti a funkční požitky podle § 6 pouze od jednoho a nebo postupně od více plátců daně. Podmínkou je, že poplatník podepsal u všech těchto plátců daně na příslušné zdaňovací období prohlášení k dani podle § 38k, a vyjma příjmů od daně osvobozených a příjmů, z nichž je vybírána daň srážkou sazbou daně podle § 36, nemá jiné příjmy podle § 7 až 10 vyšší než 6 000 Kč. Další výjimky a podmínky podání daňového přiznání jsou uvedeny v § 38g odst. 2 ZDP.

### 5.3.3.6. Jednotlivé příjmy spojené s vlastnictvím a s převodem jednotky

#### 5.3.3.6.1. Osvobozené příjmy

Na úvod bych vymezila 4 možnosti osvobození příjmu od daně, které vymezuje § 4 ZDP:

#### 1. Časový test u převodu jednotky

Podmínky pro osvobození příjmu z převodu jednotky (včetně podílu na společných částech domu a souvisejícího pozemku) jsou uvedeny v § 4 odst. 1 písm. a) a písm. b), odst. 2 ZDP.

Osvobození příjmu z převodu jednotky lze rozdělit podle toho, zda měl převodce v jednotce bydliště, do 2 skupin (viz. rozdělení § 4 odst. 1 písm. a) a písm. b)):

- Pokud měl převodce v jednotce bydliště nejméně po dobu 2 let bezprostředně před prodejem, je příjem z tohoto prodeje osvobozen od daně. Obdobně se postupuje, pokud převodce měl v jednotce bydliště bezprostředně před prodejem po dobu

kratší dvou let a použije-li získané prostředky na uspokojení bytové potřeby, přičemž bytové potřeby jsou pro účely ZDP definovány v § 15 odst. 3 ZDP. Pro osvobození příjmů plynoucích manželům z jejich společného jmění postačí, aby podmínky pro jeho osvobození splnil jen jeden z manželů, pokud majetek, kterého se osvobození týká, není nebo nebyl zařazen do obchodního majetku jednoho z manželů. Časový test se mění pro situaci, kdy je jednotka zahrnuta do obchodního majetku pro výkon podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti, respektive se mění okamžik, od kdy běží lhůta 2 let. V případě zařazení jednotky do obchodního majetku se lhůta počítá od okamžiku vyřazení jednotky z obchodního majetku.

- Pokud neměl převodce v jednotce bydliště, řídí se možnost osvobození příjmu z převodu jednotky podle doby mezi nabytím a prodejem jednotky. Příjem z převodu jednotky je osvobozen od daně, pokud doba mezi nabytím a prodejem přesáhne dobu pěti let. V případě, že jde o převod jednotky nabyté děděním od zůstavitele, který byl příbuzným v řadě přímé nebo manželem (manželkou), zkracuje se doba pěti let o dobu, po kterou byla jednotka prokazatelně ve vlastnictví zůstavitele nebo zůstavitelů, pokud jednotka byla nabývána postupným děděním v řadě přímé nebo manželem (manželkou).

Pro posouzení doby mezi nabytím a prodejem je důležité ustanovení § 4 odst. 2 ZDP, které říká, že doba mezi nabytím a prodejem se nepřerušuje ani pokud během ní došlo:

- k vypořádání mezi podílovými spoluvlastníky domu včetně příslušné poměrné části společných prostor včetně souvisejících pozemků, rozdělením podle velikosti jejich podílů,
- k tomu, že v budově byly byty nebo nebytové prostory vymezené jako jednotky podle ZoVB
- k zániku nebo vypořádání společného jmění manželů

## 2. Vypořádání prostředků dle § 24 odst. 7 a 8 ZoVB

Příjmy nabyvatele jednotky přijaté v souvislosti se vzájemným vypořádáním prostředků podle dle § 24 odst. 7 a 8 ZoVB jsou od daně osvobozeny (§ 4 odst. 1 písm. za)). Jedná se při převodu vlastnictví jednotky z vlastnictví družstva o vzájemné vypořádání prostředků z nájemného určených na financování oprav a údržby budovy, popřípadě domu a jednotky a dále kladných zůstatků prostředků tvořených ze zisku bytového hospodářství připadajících na převáděnou jednotku.

## 3. Dohoda o věcném plnění nad rámec spoluvlastnického podílu (§ 4 odst. 1 písm. zg))

Za podmínek popsanych v § 4 odst. 1 písm. zg) může dojít k situaci, kdy u některých vlastníků jednotek je realizováno nepeněžní plnění, které je také podle § 3 odst. 2 ZDP příjmem podle ZDP. Tento příjem je však osvobozen od daně.

## 4. Dotace (§ 4 odst. 1 písm. t))

Mezi osvobozené příjmy patří dotace ze státního rozpočtu, z rozpočtu obcí, krajů, státních fondů, Národního fondu, podpory z Vinařského fondu, z přidělených grantů nebo příspěvek ze státního rozpočtu poskytnutý podle rozpočtových pravidel (viz. zák. č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů) a nebo dotace, granty a příspěvky z prostředků Evropských společenství, na pořízení hmotného majetku, na jeho technické zhodnocení nebo na odstranění následků živelní pohromy (§ 24 odst. 10 ZDP), s výjimkou dotací a příspěvků, které jsou účtovány do příjmů (výnosů) podle ZoÚ.

#### 5.3.3.6.2. Příjmy plynoucí z vlastnictví jednotky, resp. ze spoluvlastnictví společných prostor

Nevyužívané společné prostory v domech nebo fasády domů jsou vhodné pro pronájem a tedy realizaci příjmů. Tyto příjmy rozúčtuje SVJ podle velikosti spoluvlastnických podílů na jednotlivé vlastníky jednotek. V úvahu připadá i možnost, že tento příjem bude na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků ponechán v SVJ jako zdroj finančních prostředků – nedojde k vyplacení jednotlivých členům a tyto finanční prostředky budou převedeny na účet dlouhodobých záloh. V obou případech (vyplacení nebo převedení na fond) však musí jednotliví členové provést zdanění tohoto příjmu. Musíme tedy určit charakter tohoto příjmu a správně určit dílčí základ daně. Pokud je jednotka zařazena do obchodního podílu, zařadí vlastník jednotky příjem z pronájmu společných prostor do dílčího základu § 7. V případě nezařazení jednotky do obchodního majetku, se bude jednat o příjem z pronájmu (§9) nebo o ostatní příjem (§10), přičemž dílčí základ § 10 lze charakterizovat jako zbytkový, tedy pokud nelze příjem zařadit do předchozích dílčích základů daně podle § 6 až § 9. Ostatní příjem (§10) je také realizován v případě prodeje majetku vyřazeného z obchodního majetku. U pronájmu movitých věcí je rozdíl mezi příjmem z pronájmu podle §9 a ostatním příjmem podle § 10 v příležitosti pronájmu. Výše popsany typ pronájmu zařadíme do dílčího základu daně podle § 9 ZDP. Oproti příjmu z pronájmu společných prostor v domě může každý vlastník jednotky uplatnit v rámci svého daňového priznání v poměru výše spoluvlastnického podílu skutečné výdaje na dosažení, zajištění a udržení tohoto příjmu, konkrétně poměrnou část odpisů (§ 28 odst. 6 ZDP – pouze část odpisů vztahující se k pronajímané ploše + kráceno výší spoluvlastnického podílu), poměrnou část výdajů na opravy a údržbu. V úvahu přichází i tvorba rezervy na opravy hmotného majetku. Komplikovanost uplatnění skutečných výdajů spočívá v podkladech SVJ, ale i praktické neschopnosti jedince tento postup realizovat bez pomoci daňového poradce. Proto bude v praxi častěji využívána možnost uplatnění paušálu ve výši 30 % z příjmů z pronájmu.

V případě prodeje movitého majetku pořízeného z fondu záloh (účet 955) – jde o majetek ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek, který má SVJ ve správě – realizuje každý spoluvlastník ostatní příjem podle § 10 v poměru spoluvlastnického podílu. V § 10 není možnost uplatnění tzv. paušálu (výjimka – příjmy ze zemědělské výroby), navíc zde platí pravidlo, že pokud jsou výdaje spojené s jednotlivým druhem příjmu uvedeným v § 10 odst. 1 vyšší než příjem, k rozdílu se nepřihlíží. Tedy dílčí základ daně podle § 10 nemůže vykazovat zápornou hodnotu. Skutečným výdajem je cena, za kterou byla věc prokazatelně nabyta. V případě, že by se jednalo o hmotný majetek daňově odepisovaný (ať již v rámci § 7 nebo § 9), lze uplatnit oproti příjmu pouze zůstatkovou hodnotu tohoto majetku. Každý vlastník jednotky uplatní pouze poměrnou část tohoto výdaje odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu.

#### 5.3.3.6.3. Příjmy z prodeje jednotky

Příjem z převodu jednotky je předmětem daně z příjmů fyzických osob, je zde však možnost osvobození tohoto příjmu při splnění podmínek § 4 odst. 1 písm. a), písm. b) ZDP. Osvobozené příjmy se neuvádějí do daňového přiznání.

Pokud nejsou u příjmu splněny podmínky pro jeho osvobození od daně, zařadíme příjem podle jeho charakteru do příslušného dílčího základu daně. V úvahu přichází dílčí základ § 7 a § 10. Rozhodující je skutečnost, zda v době prodeje byla jednotka zahrnuta v obchodním majetku či nikoli. V případě jejího zařazení v obchodním majetku půjde o příjem z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti. V opačném případě, a to v i případě vyřazení jednotky z obchodního majetku před jejím prodejem, se bude jednat o ostatní příjem. Vyřazení majetku z obchodního majetku je realizován dnem, kdy poplatník o tomto majetku naposledy účtoval nebo je naposledy uváděl v daňové evidenci. Rozdílů mezi postupem při zdaňování podle § 7 a podle § 10 je několik a poplatník by tedy zařazení, resp. vyřazení z obchodního majetku (samozřejmě i s ohledem na možnost splnění podmínek osvobození příjmu z prodeje) měl řešit před realizací prodeje.

#### 5.3.3.6.4. Příjmy z kapitálového majetku

Jak již je uvedeno u výnosu SVJ, existují dvě varianty, jak přistoupit ke zdanění úroků z termínovaného vkladu a z běžného účtu. V praxi asi bude volen přístup zdanění a ponechání příjmů SVJ, teoreticky je možná i dohoda o rozdělení tohoto příjmu (po odečtení bankovních poplatků) podle výše spoluvlastnických podílů na jednotlivé vlastníky jednotek, kteří tento příjem zdaní v rámci svého daňového přiznání.

Pokud rozdělíme úroky z běžného účtu na jednotlivé vlastníky jednotek, nejde v případě SVJ o výnos, ale o závazek vůči jednotlivým vlastníkům z důvodu převodu úroku z běžného účtu na jednotlivé členy, a proto není ani relevantní zkoumat možnost § 18 odst. 4 písm. c) ZDP.

Pokud zvolíme postup rozdělení příjmů na jednotlivé členy, bude se jednat u jednotlivých členů o příjem z kapitálového majetku (§8).

#### 5.3.4. Vlastnictví jednotky z pohledu daně z příjmů právnických osob

##### 5.3.4.1. Poplatník daně z příjmů právnických osob

Poplatníkem daně z příjmů právnických osob jsou osoby, které nejsou fyzickými osobami, a dále také organizační složky státu dle zák. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. Poplatníci mající sídlo nebo místo vedení na území ČR, mají daňovou povinnost, která se vztahuje na veškeré jejich příjmy, tedy příjmy planou jak ze zdrojů na území ČR, tak ze zdrojů v zahraničí (tzv. daňoví rezidenti). Poplatníci, kteří nemají na území ČR své sídlo, mají daňovou povinnost, která se vztahuje pouze na příjmy ze zdrojů na území ČR (tzv. daňoví nerezidenti).

Jisté opodstatnění dané systémem zdanění má i rozlišování tzv. podnikatelských a nepodnikatelských právnických osob (viz. SVJ jako subjekt daně).

#### 5.3.4.2. Předmět daně a osvobození od daně

Na rozdíl od systému zdanění fyzických osob, nerozlišuje u právnických osob žádné skupiny předmětu daně, resp. dílčí základy daně. Předmětem daně jsou příjmy (výnosy) z veškeré činnosti a z nakládání s veškerým majetkem (nestanoví-li zákon jinak). Stejně jako u fyzických osob i u právnických osob je zákonem definována skupina příjmů, které nejsou předmětem daně a dále skupina příjmů, které za splnění podmínek daných zákonem jsou předmětem daně, ale jsou od daně osvobozeny. Samotný systém zdanění je již popsán v pasáži týkající se SVJ jako subjektu daně.

#### Základ daně

Základem daně u právnických osob je rozdíl, o který příjmy, s výjimkou příjmů, které nejsou předmětem daně, a příjmů osvobozených, převyšující výdaje (náklady), a to při respektování jejich věcné a časové souvislosti v daném zdaňovacím období. Takto vymezený základ daně podléhá úpravám uvedeným v § 23 ZDP. U právnických osob není připuštěna možnost použití paušálu.

#### 5.3.4.3. Povinnost právnické osoby podat daňové přiznání

Právnická osoba podává daňové přiznání i v případě, že základ daně je ve výši nula nebo je výsledkem daňová ztráta.

#### 5.3.4.4. Jednotlivé příjmy spojené s vlastnictvím a s převodem jednotky

Právnická osoba může realizovat příjmy shodně jako fyzická osoba. Rozdíl bude v systému zdanění, kdy u právnické osoby veškeré příjmy (výnosy) a k nim přináležející výdaje (náklady) na dosažení, zajištění a udržení příjmů tvoří jeden jediný základ daně, nelze uplatnit tzv. paušál místo skutečných výdajů.



#### 5.3.4.5. Společné poznámky k výdajům (nákladům) pro fyzické i právnické osoby coby vlastníky jednotek

Pokud fyzická nebo právnická osoba dosahuje z titulu vlastnictví jednotky příjmy, které jsou předmětem daně, může vůči těmto příjmům, jak bylo již dříve zmíněno, uplatnit výdaj (náklad) na jejich dosažení, zajištění a udržení. Zapomínat bychom neměli ani na náklady, které nejsou skutečným výdajem peněžních prostředků, a přesto o ně můžeme snížit základ daně. Jde především o rezervy, odpisy.

#### 5.3.4.6. Rezervy

Jak bylo zmíněno výše, tvorba daňových rezerv na opravy hmotného majetku má význam u jednotlivých vlastníků jednotek, a to ve většině případů jako „umělý“ nástroj snižování základu daně, respektive přesun zdanění příjmů do budoucna a možnost například spekulace na snížení sazby daně v budoucnu. Pro tvorbu rezerv započatou ve zdaňovacím období, které započalo v roce 2009, se zpříšňují podmínky pro daňovou uznatelnost této tvorby, která je podmíněna „odložením“ peněžních prostředků na tzv. samostatný účet u banky.

Rezervy na opravy hmotného majetku dle § 7 ZoR mohou vytvářet pouze vlastníci hmotného majetku (nájemci dle § 7 ZoR v našem případě nepřicházejí v úvahu).

ZoR připouští tvorbu pouze u hmotného majetku (viz. odkaz na vymezení dle § 26 ZDP), který je zařazen do 2. – 6. odpisové skupiny (viz. § 30 ZDP + příloha č. 1 k ZDP) a zároveň stanoví minimální a pro jednotlivé odpisové skupiny i maximální dobu tvorby rezervy. Vždy totiž musí nastat okamžik buď realizace samotné opravy a čerpání vytvořené rezervy na tuto opravu, nebo rozpuštění vytvořené rezervy i bez samotné realizace opravy. Tvorba rezervy na opravy vychází z rozpočtu nákladů na opravu a počtu zdaňovacích období, po kterou bude rezerva tvořena. Protože ZoR dovoluje tvorbu rezervy pouze na opravy, je již před započáním tvorby rezervy na opravy hmotného majetku třeba rozlišit oprav a technického zhodnocení. Technické zhodnocení je upraveno v § 33 ZDP (pro praxi je užitečný i pokyn MFČR č. 300), který technickým zhodnocením rozumí vždy výdaje na dokončené nástavby, přístavby

a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace majetku, pokud převýšily u jednotlivého majetku v úhrnu ve zdaňovacím období 1995 částku 10 000 Kč a počínaje zdaňovacím obdobím 1996 částku 20 000 Kč a počínaje zdaňovacím obdobím 1998 částku 40 000 Kč. Technickým zhodnocením jsou i uvedené výdaje nepřesahující stanovené částky, které poplatník na základě svého rozhodnutí neuplatní jako výdaj ve zdaňovacím období, kdy výdaj realizoval. Definice <sup>6</sup>opravy říká, že opravou se odstraňuje částečné fyzické opotřebení nebo poškození majetku za účelem jeho uvedení do předchozího nebo jinak provozuschopného stavu. Za speciální podmnožinu oprav je možné považovat udržování, kterým se zpomaluje fyzické opotřebení, předchází se jeho následkům a odstraňují se jím drobnější závady. Tato podmnožina může představovat i opravy každoročně se opakující, na které není možno vytvářet daňovou rezervu dle ZoR. Dále není možno snižovat základ daně o rezervu na opravy hmotného majetku určeného k likvidaci a v dalších případech stanovených v § 7 odst. 3 ZoR. Kromě samotné podstaty spočívá rozdíl mezi technickým zhodnocením a opravou i ve způsobu zachycení toku peněz na technické zhodnocení nebo opravu v účetnictví, respektive základu daně z příjmů. Provedení opravy je daňovým nákladem zdaňovacího období, ve kterém je oprava realizována, a způsobí tedy snížení základu daně ve výši opravy za dané zdaňovací období. Technické zhodnocení zvyšuje pořizovací cenu majetku a základ daně se snižuje po dobu odepisování majetku o poměrnou část provedeného technického zhodnocení.

Jak již bylo zmíněno výše, využívání tvorby rezerv nebude v budoucnu již tak hojně využívání, a to z důvodu zanesení podmínky peněžního vkladu odpovídajícímu výši tvořené rezervy.

---

<sup>6</sup> Zdeněk Šťastný, Jiří Škampa, Jiří Nesrovnal – Daň z příjmů a podvojně účetnictví, Brno, KDP ČR 2002

#### 5.3.4.7. Odpisy

Problematika odpisů byla podrobně popsána již v předešlém textu.

U jednotlivých spoluvlastníků společných prostor domu je výše odpisu dána součinem výše odpisu za majetek jako celkem a výše jeho spoluvlastnického podílu.

#### 5.3.4.8. Úrok z úvěru

Úroky z úvěru můžeme chápat stejně jako úroky z běžného či termínovaného vkladu s poznámkou, že výdaj uplatníme v případě dosahování příjmů, které jsou s tímto výdaje v příčinné souvislosti. Jejich uplatnění jako daňového výdaje je omezeno ustanovením § 25 odst. 1 písm. w) ZDP, které je podle mého názoru ukázkou zbytečně komplikované úpravy v oblasti daní. Tento závěr podporuje i postup MFČR, které ještě před nabytím účinnosti novely ZDP, která zavádí tuto úpravu, vydalo sdělení MFČR k aplikaci ustanovení § 25 odst. 1 písm. w) ZDP č.j. 15/103 445 /2007 – 151.

Následně je toto ustanovení novelizováno zákonem č. 2/2009 Sb., které umožňuje dle přechodných ustanovení využít znění účinné v roce 2009 i pro zdaňovací období roku 2008. Tyto neustále změny vedou k nesmyslné administrativní náročnosti.

#### 5.3.5. Vlastnictví jednotky z pohledu daně z přidané hodnoty

Z pohledu DPH není třeba striktně rozlišovat plátce fyzickou a plátce právnickou osobu, přesto v případě fyzické osoby musíme pečlivě rozlišit oblast ekonomických a neekonomických aktivit ve smyslu § 5 ZDPH, protože činnost vykonává jedna fyzická osoba a není možné situaci zjednodušit na činnost fyzické osoby podnikatele a fyzické osoby občana. Podnikání je pouze podmnožinou pojmu ekonomická činnost.

Navíc u fyzické osoby bude v praxi docházet ke sčítání příjmů z více zdrojů. Například fyzická osoba má příjem ze závislé činnosti (§6), provozuje živnost (§7), z poskytnuté půjčky realizuje úroky (§8), soustavně pronajímá svoji nemovitost na venkově (§9), má příjmy plynoucí z pronájmu společných prostor v domě, kde je vlastníkem jednotky (§9), prodá auto, které teprve před 2 měsíci vyřadil z obchodního

majetku (§10). Fyzická osoba musí zařadit správně příjem z pohledu daně z příjmů a zároveň určit, zda se jedná o příjem z ekonomické činnosti podle ZDPH.

Poměrně nepřehlednou situaci komplikovanou navíc skutečností, že jednotka je ve společném jmění manželů, se pokusme zjednodušit, resp. zpřehlednit na příkladu:

Fyzická osoba dosáhla za období leden až srpen 2008 těchto příjmů:

+ varianta – příjmy z pronájmu se zdaňují u manžela

manžel - § 9 zahrnut do příjmů manžela		daň z příjmů	do obratu vstupuje	obrat celkem
vyplacena mzda	120 000 Kč	§ 6	- Kč	1 014 000 Kč
příjmy ze živnosti	990 000 Kč	§ 7	990 000 Kč	
příjem z pronájmu společných prostor domu (člen SVJ+SJM)	24 000 Kč	§ 9	24 000 Kč	
<hr/>				
manželka - § 9 zahrnut do příjmů manžela		daň z příjmů	do obratu vstupuje	obrat celkem
vyplacena mzda	320 000 Kč	§ 6	- Kč	- Kč
příjmy ze živnosti	- Kč	§ 7	- Kč	
příjem z pronájmu společných prostor domu (člen SVJ+SJM)	- Kč	§ 9	- Kč	

+ varianta – příjmy z pronájmu se zdaňují u manželky

manžel - § 9 zahrnut do příjmů manželky		daň z příjmů	do obratu vstupuje	obrat celkem
vyplacena mzda	120 000 Kč	§ 6	- Kč	990 000 Kč
příjmy ze živnosti	990 000 Kč	§ 7	990 000 Kč	
příjem z pronájmu společných prostor domu (člen SVJ+SJM)	- Kč	§ 9	- Kč	
<hr/>				
manželka - § 9 zahrnut do příjmů manželky		daň z příjmů	do obratu vstupuje	obrat celkem
vyplacena mzda	320 000 Kč	§ 6	- Kč	24 000 Kč
příjmy ze živnosti	- Kč	§ 7	- Kč	
příjem z pronájmu společných prostor domu (člen SVJ+SJM)	24 000 Kč	§ 9	24 000 Kč	

Problematiku stanovení obratu v kombinaci se společným jměním manželů ZDPH jednoznačně neřeší. V praxi bylo v minulosti možné se setkat s názorem, že do obratu zahrne příjem ten z manželů, který sjedná nájemní smlouvu, což nepovažují vzhledem k ustanovením občanského zákonu za rozumné řešení. Osobně považují za správný postup nastíněný v řešení příkladu, tedy využití ustanovení § 9 ZDP.

Pouze uvážlivým postupem při zdaňování příjmů z pronájmu v případě SJM můžeme odvrátit povinnost stát se plátcem DPH.

Pokud je fyzická nebo právnická osoba plátcem DPH, pronájem společných prostor v domě, kde vlastní jednotku, vykáže jako plnění osvobozené od DPH podle § 56 ZDPH. Protože se jedná o osvobozené plnění bez nároku na odpočet, není zde možnost uplatnění odpočtu DPH na vstupu. § 56 odst. 5 ZDPH dává plátcovi možnost rozhodnout se, že u nájmu bytů a nebytových prostor jiným plátcům pro účely uskutečňování jejich ekonomických činností se uplatňuje daň (oznamovací povinnost vůči správci daně není od 1.1.2009 již dále podmínkou).

#### 5.3.6. Vlastnictví jednotky z pohledu daně z nemovitostí, daně z převodu nemovitostí a daně dědické a darovací

##### 5.3.6.1. Daň z nemovitosti

##### 5.3.6.1.1. Daň z pozemků

Zákon obsahuje poměrně obsáhlý výčet osvobození (§ 4 ZDzN), ale pro vlastníka jednotky zde není velký prostor pro využití osvobození.

Zákon o dani z nemovitosti (dále jen ZDzN) obsahuje zvláštní úpravu pro případ, kdy je podle ZoVB spoluvlastnictví k pozemku odvozeno od vlastnictví k bytu nebo samostatnému nebytovému prostoru, který je evidován v katastru nemovitostí. Poplatníkem daně v tomto popsaném případě je vlastník bytu nebo samostatného nebytového prostoru ve výši svého podílu na celkové dani z pozemku odpovídajícího spoluvlastnickému podílu na pozemku evidovanému v katastru nemovitostí. Spoluvlastníci bytu nebo samostatného nebytového prostoru jsou povinni platit daň ze

svého podílu na pozemku společně a nerozdílně. Spoluvlastníci pozemku (jednotliví vlastníci jednotek) platí daň společně a nerozdílně.

#### 5.3.6.1.2. Daň ze staveb

Poplatníkem daně je vlastník bytu nebo samostatného nebytového prostoru.

V případě vlastnictví bytu nebo samostatného nebytového prostoru přichází v úvahu osvobození od daně ze staveb podle § 9 odst. 1 písm. g) (pokud předpokládáme vlastnictví fyzické osoby), kdy jsou osvobozeny byty ve vlastnictví fyzických osob v nových stavbách obytných domů, pokud tyto byty slouží k trvalému bydlení vlastníků nebo osob blízkých, a to na dobu 15 let počínaje rokem následujícím po roce, v němž nové stavby začaly být způsobilé k užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo pro nové stavby byl vydán kolaudační souhlas nebo kolaudační rozhodnutí.

Základem daně je tzv. upravená podlahová plocha, což je součin výměry podlahové plochy bytu (samostatného nebytového prostoru) v m<sup>2</sup> podle stavu k 1.1. zdaňovacího období a koeficientu 1,20.

#### 5.3.6.2. Daň z převodu nemovitostí

Při prodeji jednotky je prodávající poplatníkem daně z nemovitosti, konkrétně z převodu jednotky včetně společných prostor na domu a z převodu pozemku, protože pokud je vlastník jednotky podílovým spoluvlastníkem pozemku, lze vlastnictví k jednotce převést pouze současně s převodem spoluvlastnického podílu na pozemku.

#### 5.3.7. Zdanění odměn členů výboru - § 6/1/c ZDP

Zákon výslovně neupravuje, zda mají členové výboru právo na odměnu za výkon funkce<sup>7</sup>. Lze soudit, že by tuto problematiku měly podrobně upravovat stanovy. Pokud ovšem stanovy tuto problematiku neupraví, je rozhodnutí o tom, zda a v jaké výši mají

---

<sup>7</sup> Tomáš Dvořák- Vlastnictví bytů a nebytových prostor, ASPI 2007

členové výboru právo na odměnu za výkon funkce, ve výlučné pravomoci shromáždění.

Vztah mezi členem statutárního orgánu a společenstvím je vztahem smluvním. Výkon funkce člena statutárního orgánu však není výkonem závislé práce.

S výkonem funkce člena statutárního orgánu je kromě určitého objemu kvalifikované práce spojena i odpovědnost a poskytnutí odměny (byť symbolické) je vhodné z mnoha hledisek.

Pokud je odměna členům výboru poskytnuta, musíme se zabývat otázkou daňové uznatelnosti z pohledu SVJ a samotného zdanění této odměny. ZDP podřazuje odměny členům statutárních orgánů pod příjmy ze závislé činnosti (dílčí základ § 6), a proto při výpočtu daně se k odměně chováme jako ke mzdě. Dílčím základem daně je výše odměny zvýšená o částku odpovídající pojistnému na všeobecné zdravotní pojištění a pojistnému na sociální zabezpečení a příspěvek na státní politiku zaměstnanosti, které je podle zákona č. 592/1992 Sb., o pojistném na všeobecné zdravotní pojištění, a podle zákona č. 589/1992Sb., o pojistném na sociální zabezpečení a příspěvek na státní politiku zaměstnanosti povinen platit zaměstnavatel (SVJ) sám za sebe.

Pro výpočet daně jsou podstatné následující dílčí informace:

Rezident/nerezident (pokud není určeno jinak, je předpokládána varianta rezident)

Prohlášení k dani podle § 38k ZDP

V praxi se asi spíše nesetkáme se situací, kdy poplatník v souvislosti s odměnou za funkci člena výboru, by podepisoval prohlášení k dani podle § 38k. Podpis prohlášení k dani podle § 38k by přicházel v úvahu v situaci, kdy poplatník nemá příjem u jiného zaměstnavatele a využije v podstatě pouze „časovou hodnotu peněz“.

Srážková daň podle § 36

Možnost využití institutu srážkové daně nepřichází vzhledem k ustanovení § 6 odst. 4 ZDP v případě odměny za výkon funkce člena statutárního orgánu v úvahu.

Plátce daně (SVJ) vypočte z dílčího základu daně zaokrouhleného do 100 Kč na celé koruny nahoru a nad 100 Kč na celé stokoruny nahoru, zálohu ve výši 15 % za kalendářní měsíc. Plátce daně má povinnost takto vypočtenou daň odvést místně příslušnému finančnímu úřadu.

V praxi může docházet k výplatě za časové období delší než kalendářní měsíc. Plátce daně, který vyplácí ve zdaňovacím období poplatníkovi mzdu najednou za více kalendářních měsíců téhož zdaňovacího období, vypočte zálohu tak, jako by byla vyplacena v jednotlivých měsících, je-li tento způsob výpočtu zálohy pro poplatníka výhodnější.

Pro stanovení dílčího základu daně podle § 6 jsou nezbytné údaje týkající se pojistného na zdravotní pojištění a pojistného na sociální zabezpečení a příspěvek na státní politiku zaměstnanosti.

Zdravotní pojištění

Od ledna 2008 je skutečnost, zda z určité činnosti plynou příjmy zdaňované podle § 6 zákona o daních z příjmů, rozhodující pro posuzování vzniku a zániku zaměstnání.

Dnem vzniku zaměstnání je v tomto případě nepochybně den zvolení do výboru.

Proto pokud členům výboru plynou nebo by měly plynout příjmy ze závislé činnosti a funkčních požitků podle § 6 ZDP (a to zmiňované odměny členům výboru jsou), jsou považováni od 1. 1. 2008 pro účely zdravotního pojištění za zaměstnance. S tím souvisejí i povinnosti jejich zaměstnavatele (SVJ).

I přesto, že odměny budou pobírány nepravidelně, musí být člen výboru po dobu výkonu funkce, z níž vám plynou odměny, přihlášen u zdravotní pojišťovny jako zaměstnanec a také musí být přihlášeno SVJ jako zaměstnavatel. Jestliže členové



výboru SVJ byli ve funkci již v roce 2007, musí být od 1. 1. 2008 přihlášení jako zaměstnanci a taktéž musí být přihlášeno SVJ jako zaměstnavatel.

Sociální zabezpečení a příspěvek na státní politiku zaměstnanosti

Poplatníky pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti nejsou všechny osoby, jejichž příjmy jsou daněny jako příjmy ze závislé činnosti podle § 6 zákona o daních z příjmů.

Pojistné na sociální zabezpečení a příspěvek na státní politiku zaměstnanosti se odvádí pouze z příjmů zaměstnanců, kteří jsou účastni nemocenského pojištění. Okruh zaměstnanců účastných nemocenského pojištění a podmínky účasti upravuje zejména ustanovení § 5 a násl. zákona č. 187/2006 Sb., o nemocenském pojištění. Osoby, které nejsou účastny nemocenského pojištění, pojistné neplatí, i když jim plynou příjmy ze závislé činnosti. Poplatníky pojistného např. nejsou členové výboru společenství vlastníků jednotek. Dílčí základ daně nebudeme pro výpočet zálohy na daň zvyšovat o pojistné na sociální zabezpečení a příspěvek na státní politiku zaměstnanosti, které má povinnost platit zaměstnavatel sám za sebe.

Pro názornost si uveďme příklad poskytnutí odměny členu výboru (rok 2008), a to včetně zaúčtování u SVJ:

1)	Hrubá odměna	14 500,00
2)	ZP 9 %	1 305,00
	SZ	0,00
	Základ daně (ZD)	15 805,00
	Zaokrouhlený ZD	15 900,00
	Záloha na DP 15 %	2 385,00
3)	Záloha na DP zaokr.	2 385,00
	Srážka ZP 4,5 %	652,50

4)	Zaokrouhlené ZP	653,00
	Srážka SZ	0,00
5)	K výplatě	11 462,00

33-zúčt.- člen výboru		52 – odměna-člen výboru		33x	
3) 2385	1) 14500	1) 14500		2) 1305	
4) 653				4) 653	
	5) 11462				
52x		34x		22x	
2) 1305			3) 2385	PS	5) 11462

Z pohledu SVJ se jedná o daňově neuznatelný náklad, protože jed třeba uplatnit ustanovení § 25 odst. 1 písm. d) ZDP, dle kterého jsou nedaňovým nákladem odměny vyplácené členům statutárních a dalších orgánů právnických osob.

Postup člena výboru při podávání daňového přiznání

Pro zjednodušení vylučme veškeré situace, kdy poplatník nemá povinnost podávat daňové přiznání.

SVJ jako zaměstnavatel vystaví poplatníkovi potvrzení o zdanitelných příjmech ze závislé činnosti a z funkčních požitků, sražených zálohách na daň a daňovém zvýhodnění.

Odměny za výkon funkce člena výboru SVJ zahrne poplatník do dílčího základu daně § 6 daňového přiznání (ř. 31,32, 36 DP) a tento příjem je zahrnut do celkového základu daně poplatníka, který je po provedených úpravách základnou pro výpočet daně.

## 5.4. Družstvo

### 5.4.1. Registrace družstva

Družstvo může být dle definičních znaků družstva uvedených v § 221 ObchZ založeno za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních nebo jiných potřeb svých členů.

§ 33 ZSDP definuje skutečnosti, na které je vázána registrační povinnost. V případě založení družstva pro podnikatelské účely lhůta třiceti dnů pro registraci začne běžet následující den po dni právní účinnosti povolení nebo oprávnění k podnikatelské činnosti. Pokud nenastane skutečnost uvedená v odstavci 1 § 33 ZSDP a začne-li poplatník vykonávat činnost nebo pobírat příjmy podrobené dani, je povinen oznámit tuto skutečnost správci daně do třiceti dnů.

Povinnost srážet daň nebo zálohy na daň přichází v úvahu v případě, kdy družstvo vystupuje jako zaměstnavatel dle § 6 odst. 2 ZDP a je tedy plátcem daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti a z funkčních požitků. Označení zaměstnanec (poplatník daně) a zaměstnavatel (plátce daně) dle § 6 odst. 2 ZDP je třeba doplnit obsahově – definicí příjmu ze závislé činnosti – podrobněji viz. níže.

Místní příslušnost správcem daně je obecně určena sídlem právnické osoby, pokud není stanoveno v ZSDP nebo ve zvláštním zákoně jinak.

Nesplnění povinností týkajících se registrace nebo oznámení je nesplnění povinnosti nepeněžní povahy a správce daně je oprávněn v takových případech uložit pokutu až do celkové výše 2 mil. Kč. Navíc pokud není splněna registrační nebo ohlašovací povinnost, zaregistruje neprodleně správce daně daňový subjekt z úřední povinnosti, jakmile zjistí rozhodné skutečnosti.

### 5.4.2. SVJ jako subjekt daně z příjmů

Družstvo může být v pozici poplatníka i plátce.

#### 5.4.2.1. Poplatník daně z příjmů právnických osob

Okruh poplatníků daně z příjmů právnických osob je vymezen negativním způsobem jako všechny osoby, které nejsou fyzickými osobami. Družstvo může být založeno za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních nebo jiných potřeb svých členů. Z tohoto znaku by vyplývala možnost splnění podmínek, že jde o osobu nezaloženou za účelem podnikání. Zákon o dani z příjmů v § 18 odst. 8, kde poskytuje demonstrativní výčet poplatníků, kteří se považují za poplatníky, kteří nejsou založeni nebo zřízeni za účelem podnikání, výslovně uvádí, že za tyto osoby nelze považovat družstva, i kdyby nebyly založeny za účelem podnikání.

#### 5.4.2.2. Předmět daně

Protože družstvo nepovažujeme ani v případě, že není založeno za účelem podnikání, za osobu dle § 18 odst. 3 ZDP, je vymezení předmětu daně stejné, jako u podnikatelů. Předmětem daně jsou tedy příjmy (výnosy) z veškeré činnosti a z nakládání s veškerým majetkem. Přičemž tato obecná definice je doplněna taxativním výčtem příjmů uvedených v § 18 odst. 2 ZDP, které předmětem daně nejsou.

Některé příjmy, které jsou předmětem daně z příjmů, jsou od daně osvobozeny. Jejich výčet najdeme v § 19 ZDP.

##### 5.4.2.2.1. Zálohy

Systém záloh v podnikatelské oblasti, tedy i u družstva, nevykazuje specifika popsaná u SVJ, které je pouze jakýmsi zprostředkovatelem. Zálohy placené družstvem jsou částky, které budou v budoucnu s družstvem zúčtovány dle skutečné spotřeby zboží či služeb.

##### 5.4.2.2.2. Úvěr

Jak je výše popsáno, u SVJ jsou v účetnictví evidovány za účelem jednotlivých splátek jistiny a úroků pohledávky za jednotlivými vlastníky jednotek (je zde jiný vztah

v rámci zástavního práva, kdy je zastaven majetek jednotlivých členů SVJ). U družstev bude ve většině případů předmětem zástavního práva majetek družstva.

Velká bytová družstva mají mnohem silnější pozici k získání úvěru, respektive k vyjednání nižšího úroku.

#### 5.4.2.2.3. Úrok z běžného účtu

Družstvo, protože není osobou dle § 18 odst. 3 ZDP a nemůže tedy aplikovat § 18 odst. 4 písm. c) ZDP, zdaňuje úrok z běžného účtu v rámci svých příjmů (v současné době se systém srážkové daně z úroků z běžného účtu uplatňuje pouze u účtů, které dle podmínek banky nejsou určeny k podnikání – viz. § 36 odst. 2 písm. m) ZDP).

#### 5.4.2.2.4. Úrok z termínovaného vkladu

Příjmy z úroků z termínovaných vkladů jsou příjmem družstva, které zdaní tyto úroky v rámci svých veškerých příjmů.

#### 5.4.2.3. Rezervy

##### Účetní rezervy

Vyhláška č. 500/2002 Sb. ne příliš podrobně rozvádí ustanovení ZoÚ o rezervách pro podnikatelské subjekty, tedy i pro družstva, a to co se týká samotného způsobu účtování a okrajově přílohy k účetní závěrce.

Tvorba rezerv se účtuje na vrub nákladů. Použití, snížení nebo zrušení rezerv pro nepotřebnost se účtuje ve prospěch nákladů. Zůstatky rezerv se převádějí do následujícího účetního období.

rezervy		náklad	
	tvorba rez.	tvorba rez	
rozp.rez.			rozp.rez.

Ze systému účtování vyplývá, že účet rezerv nesmí vykazovat aktivní zůstatek. Pasivní zůstatek rezerv, respektive výši a odůvodněnost rezervy účetní jednotka ověřuje v rámci inventarizace.

#### Daňové rezervy

Na rozdíl od SVJ mají družstva větší manévrovací prostor pro použití rezerv. Důvodem je splnění podmínky existence vlastnického práva k hmotnému majetku, na který může být tvořena rezerva na opravu.

Daňová rezerva na opravy hmotného majetku je výdajem (nákladem) na dosažení, zajištění a udržení příjmů za následujících podmínek:

- jde o hmotný majetek podle § 26 odst. 2 ZDP, jehož doba daňového odpisování stanovená ZDP je pět a více let
- rezervu vytváří poplatník, který má k hmotnému majetku právo vlastnické
- nejedná se o hmotný majetek, který je určen k likvidaci nebo u něhož jde o opravy v důsledku škody či jiné nepředvídané nebo nahodilé události nebo u něhož jde o opravy, které se pravidelně opakují každý rok.

Systém tvorby, způsob výpočtu a lhůty pro čerpání, respektive rozpuštění rezervy jsou upraveny v § 7 odst. 4 až 11 ZoR. Využívání tohoto nástroje pro daňovou optimalizaci bude v budoucnu omezeno z důvodu podmínky neefektivního ukládání peněžních prostředků na samostatný účet v bance.

#### 5.4.2.4. Odpisy

Družstvo na rozdíl od SVJ bude jako vlastník hojně využívat odpisů. V případě nemovitostí se může jednat o poměrně vysoké částky, o které bude možno snížit základ daně.

#### 5.4.2.5. Družstvo plátcem daně z příjmů

Družstvo může být stejně jako SVJ i v rámci přímé daně plátcem daně, a to v případě daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti a funkčních požitků (§ 6 ZDP), kdy poplatníkem je zaměstnanec, který vypořádává svou daňovou povinnost se správcem daně prostřednictvím zaměstnavatele, plátce této daně.

#### 5.4.3. Podání daňového přiznání

Protože družstvo nepožívá statutu osoby dle § 18 odst. 3 ZDP, nemá ani výhody z tohoto vyplývající. Družstvo má povinnost, jako ostatní podnikatelské subjekty.

#### 5.4.4. Družstvo jako subjekt daně z přidané hodnoty

K uplatňování DPH u bytových družstev vydalo MFČR v roce 2004 na svých internetových stránkách výklad:<sup>8</sup>

„Plnění, která spočívají v zajišťování bytových potřeb a dalších plnění přímo souvisejících s bytovými potřebami členů družstva nejsou považována za ekonomickou činnost bytového družstva, pokud jsou poskytována pro členy družstva - fyzické osoby.

Jedná se zejména o následující plnění:

- Výstavba družstevních objektů (obytných domů a garážových objektů, bytů a garáží) realizovaná vlastními kapacitami družstev nebo realizovaná družstvem jako investorem.
- Pronájem bytů, garáží a garážových stání a plnění poskytovaná s jejich užíváním (s výjimkou dodávky tepla a teplé vody z vlastního zdroje).

---

<sup>8</sup> Zdroj: internetové stránky MFČR

- Zajišťování správy společných částí domu podle zákona o vlastnictví bytů a plnění poskytovaná s užíváním bytů a garáží v domě pro jejich vlastníky (s výjimkou dodávky tepla a teplé vody z vlastního zdroje).
- Převody družstevních bytů, garáží a garážových stání a spoluvlastnických podílů na pozemcích, které k nim příslušejí.

Pokud jsou obdobná plnění poskytována právnickým osobám, jedná se o ekonomickou činnost i v případě, kdy tyto právnické osoby jsou členy družstva, neboť u právnických osob se nejedná o zajišťování bytových potřeb členů družstva. Ekonomickou činností jsou uvedena plnění rovněž v těch případech, kdy jsou poskytována pro osoby, které nejsou členy družstva. Ekonomickou činností je rovněž účtování různých administrativních poplatků (např. za zpracování smlouvy o převodu členského podílu, povolení stavebních úprav, povolení podnájmu, zápisné nového člena a podobně) a dále to jsou dodávky tepla a teplé vody z vlastního zdroje a to členům družstva i osobám, které členy družstva nejsou.

Do obratu bytového družstva rozhodného pro registraci k DPH podle § 6 odst. 2 zákona dále vstupují:

- Výnosy za plnění poskytovaná pro osoby, které nejsou členy družstva, a členy právnické osoby (např. nájemné z bytů, nebytových prostor, pozemků a staveb, plnění poskytovaná s jejich užíváním, údržba, opravy, rekonstrukce, poplatky za administrativní úkony, správa domů).
- Nájemné z nebytových prostor (vyjma garáží a garážových stání) staveb a jejich částí a plnění poskytovaná s jejich užíváním i v případě, kdy jsou poskytovány členům družstva - fyzickým osobám.
- Úhrada vlastníků nebytových jednotek (vyjma garáží a garážových stání) za správu domu podle zákona o vlastnictví bytů a úhrady za plnění poskytovaná



s jejich užíváním i v případě, kdy jsou poskytovány členy družstva - fyzickými osobami.

Do obratu nevstupují částky, které nejsou v souladu s účetními postupy účtovány do výnosů, např. při přeúčtování dodávek elektrické energie, tepla, plynu, vody a podobně.“

Informace na stránkách MFČR jsou z roku 2004 a nejsou aktualizovány v souvislosti s novelizacemi ZDPH. Konkrétně poslední odstavec je po nabytí účinnosti (1.1.2009) zákona 302/2008 Sb., kterou se ruší systém tzv. „přefakturace“, neaplikovatelný a pro uživatele informací zveřejněných na stránkách ministerstva zavádějící. Ke zrušení systému tzv. „přefakturace“ vydalo MFČR ke konci roku 2008 na svých internetových stránkách - Informace k § 36 odst. 11, které obsahují i odstavec týkající se právě zrušeného systému „přefakturace:“<sup>9</sup>

„Jestliže pronajímatel o přijatých a uhrazených částkách za zajišťovaná plnění související s nájmem účtuje na zúčtovacích vztazích nebo je eviduje jako průběžné položky, protože tyto částky pro něho nejsou výnosem nebo příjmem ani nákladem nebo výdajem, za jeho uskutečnění plnění, částky přijaté od nájemce za zajišťovaná plnění související s nájmem nepřevýší částky uhrazené za zajišťovaná plnění související s nájmem a pronajímatel si neuplatní u těchto plnění pro jinou osobu nárok na odpočet daně, nezahrnuje tyto přijaté částky do základu daně podle § 36 odst. 11 ZDPH.“

Tato část informace MFČR k 36 odst. 11 ZDPH jde dle mého názoru nad rámec zákona a je otázkou, jak bude v budoucnu akceptována v konkrétních případech správci daně, protože poplatník nemá na svoji obranu oporu v zákoně.

---

<sup>9</sup> Zdroj – internetové stránky MFČR

#### 5.4.5. Družstvo jako subjekt daně silniční

Silniční daň je upravena zákonem č. 16/193, Sb., o dani silniční. Předmětem silniční daně jsou silniční motorová vozidla registrovaná a provozovaná v ČR, za podmínky, že jsou používána k podnikání nebo k činnostem, z nichž plynoucí příjmy jsou předmětem daně z příjmů u subjektů nezaložených za účelem podnikání.

#### 5.4.6. Zdanění odměn členů představenstva - § 6/1/c ZDP

Platí analogicky systém popsaný pro členy výboru SVJ. Výjimkou je případ, kdy podle § 5 zák. č. 187/2006 Sb. se zaměstnancem rozumí člen družstva v družstvu, kde podmínkou členství je jeho pracovní vztah k družstvu, jestliže mimo pracovněprávní vztah vykonává pro družstvo práci, za kterou je družstvem odměňován, a tudíž je osobou účastnou nemocenského pojištění. Členové družstva, kteří vykonávají činnost v orgánech družstva mimo pracovněprávní vztah za odměnu, jejíž výše je předem určena, jsou účastni jen důchodového pojištění, a to za podmínky, že výkon takovéto činnosti není podle stanov družstva považován za výkon práce pro družstvo.

#### 5.5. Členové družstva

Členem družstva mohou být jak fyzické, tak právnické osoby. Pouze v případě ve stanovách stanovené podmínky vzniku členství vznikem pracovního vztahu k družstvu, může se členem stát fyzická osoba, která skončila povinnou školní docházkou a dosáhla věku 15 let.

##### 5.5.1. Ručení

Členové neručí za závazky družstva (§222 odst. 2 ObchZ), přičemž stanovy družstva mohou stanovit, že členové nebo pouze někteří z nich mají na základě rozhodnutí členské schůze vůči družstvu do určité výše uhrazovací povinnosti přesahující členský vklad na krytí ztrát družstva.

### 5.5.2. Vznik členství

Členství vzniká při splnění podmínek vyplývajících ze zákona a stanov:

- při založení družstva dnem vzniku družstva
- za trvání družstva přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky
- převodem členství
- jiným způsobem stanoveným zákonem.

Mezi podmínky stanovené zákonem patří například splacení vkladu určeného stanovami (základní členský vklad) anebo ve stanovách určené části základního členského vkladu (vstupní vklad) – viz. § 223 ObchZ. Pokud je podle stanov podmínkou členství pracovní vztah člena a nevyplývá-li ze stanov něco jiného, vzniká členství dnem, který byl sjednán jako den vzniku pracovního vztahu. Členství nevzniká před zaplacením vstupního vkladu. Pro podrobnější úpravu členství, jeho vzniku a zániku odkazuje ObchZ na stanovy.

### 5.5.3. Rozdělení zisku

Při projednání řádné účetní závěrky se členská schůze usnává na výši zisku, který se má rozdělit mezi členy.

Z pohledu daně z příjmů posoudíme podíl na zisku jako příjem podléhající srážkové dani podle § 36 odst. 2 písm. c) ZDP. V § 38d ZDP je stanovena povinnost pro plátce daně, který je povinen srazit daň při výplatě podílu na zisku, nejpozději však do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž členská schůze schválila řádnou nebo mimořádnou účetní závěrku a rozhodla o rozdělení zisku. Takto sraženou daň je plátce povinen odvést svému místně příslušnému správci daně, a to do konce kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž měl povinnost provést srážku.

#### 5.5.4. Převod členských práv

Převod členských práv je možný za předpokladu, že stanovy převod členských práv nevylučují. ObchZ obsahuje § 230 speciální úprava pro bytová družstva, kdy není třeba souhlasu orgánu družstva s dohodou o převodu jako u ostatních družstev.

Příjmy z převodu členských práv jsou předmětem daně z příjmů, ZDP však umožňuje osvobození těchto příjmů, a to při splnění podmínky, že doba mezi nabytím a převodem členského podílu přesahuje dobu 5 let. Doba 5 let mezi nabytím a převodem členských práv družstva se zkracuje o dobu, po kterou poplatník byl společníkem obchodní společnosti nebo členem družstva před přeměnou této společnosti nebo družstva. Osvobození se nevztahuje na příjmy z převodu členských práv družstva, pokud byly pořízeny z obchodního majetku poplatníka, a to do 5 let po ukončení jeho podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti. Osvobození se dále nevztahuje na příjmy, které plynou poplatníkovi z budoucího převodu členských práv družstva v době do 5 let od nabytí, a z budoucího převodu členských práv družstva, pokud příjmy z tohoto převodu plynou v době do 5 let od ukončení podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti poplatníka, i když smlouva o převodu bude uzavřena až po 5 letech od nabytí nebo od ukončení podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti.

Den nabytí a vlastně i prodeje je specifikován v pokynu MFČR D-300 (viz. FZ č. 11-12/2006). Dnem „nabytí“ se u členských práv družstva rozumí zejména:

- den vzniku družstva, tj. den zápisu do obchodního rejstříku v případě založení družstva (týká se zakládajících členů),
- den přijetí za člena již existujícího družstva na základě členské přihlášky,
- den rozhodnutí příslušného orgánu družstva o schválení dohody o převodu členských práv a povinností v případě jejich nabytí převodem. Není-li takového souhlasu v souladu se stanovami třeba, je dnem nabytí den určený stanovami a není-li úprava ve stanovách obsažena, považuje se za den

nabytí den, kdy dohoda o převodu vstoupila v platnost. Při převodu členských práv bytového družstva je dnem nabytí den předložení smlouvy o tomto převodu příslušnému družstvu nebo pozdější den uvedený v této smlouvě, příp. den, kdy družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena a písemný souhlas nabyvatele členství,

- den úmrtí zůstavitele v případě zděděných členských práv,
- den vyhotovení dokumentu, kterým byla oprávněná osoba seznámena s výší majetkových podílů ve smyslu § 9 zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a majetkových nároků v družstvech, v případě družstva vzniklého podle transformačního projektu v rámci transformace družstev.

Den prodeje (převodu nebo přechodu) se posuzuje obdobně jako den nabytí.

Podle Pokynu D-300 se převodem členských práv družstva rozumí i převod práva užívání (nájmu) družstevního bytu na jiného člena bytového družstva či osobu, která se v souvislosti s tímto převodem stane členem téhož bytového družstva.

V případě nesplnění podmínek osvobození mohou nastat dvě varianty zdanění, přičemž určujícím kritériem je skutečnost, zda byl členský podíl pořízen z obchodního majetku.

#### § 7 ZDP

V případě příjmů z prodeje členského podílu pořízeného z obchodního majetku nebo příjmů z prodeje členského podílu, který je součástí obchodního majetku, se tyto příjmy zahrnují do dílčího základu daně § 7 ZDP. Jako výdaj lze uplatnit paušální částku danou procentem z příjmů, přičemž procentní výše je rozdílná podle druhu příjmů, nebo skutečné výdaje. § 25 odst.2 písm.w) ZDP umožňuje uplatnit jako výdaj nabývací cenu podílu na družstvu, ale pouze do výše příjmů z prodeje tohoto podílu.

## § 10 ZDP

V případech, kdy nejsou splněny podmínky pro osvobození a zároveň není příjem daněn v rámci § 7 ZDP, dochází ke zdanění v rámci ostatních příjmů podle § 10 odst. 1 písm. c) ZDP.

Na rozdíl od dílčího základu dle §7 ZDP lze dílčí základ daně stanovit pouze jako příjem snížený o výdaje prokazatelně vynaložené na jeho dosažení. Není zde tedy možnost uplatnění tzv. paušálu. Navíc je zde omezení, že pokud jsou výdaje spojené s jednotlivým druhem příjmu vyšší než tento příjem, k rozdílu se nepřihlíží, což je vazba na ustanovení § 5 odst. 3 ZDP. Jednotlivým druhem příjmu se rozumí např. příjem z prodeje nemovitostí, příjem z prodeje movitých věcí, příjem z prodeje cenných papírů, příjem z příležitostných činností a příjem z příležitostného pronájmu movitých věcí, dále příjmy z převodu účasti na společnosti s ručením omezeným a další druhy podle § 10 odst. 1 zákona. Pro stanovení toho, zda jsou výdaje na dosažení příjmů spojené s jednotlivým druhem příjmu uvedeným v §10 odst. 1 zákona vyšší než příjem, se posuzuje každý jednotlivý druh příjmů samostatně.

Za výdaj se považuje nabývací cena podílu.

### 5.5.5. Zánik členství

Jednotlivé konkrétní důvody zániku členství upravuje § 231 odst. 1 ObchZ. Členství fyzické osoby zaniká smrtí, přičemž dědic má možnost požádat družstvo o členství.

Pokud je podle stanov podmínkou členství pracovní vztah člena a nevyplývá-li ze stanov něco jiného, zaniká členství dnem zániku pracovního vztahu člena k družstvu.

Zánik členství za trvání družstva je spojeno s nárokem na vypořádací podíl.

Podrobnosti jsou upraveny v § 233 a § 234 ObchZ. Vypořádací podíl může být hrazen v penězích, ale je i možnost při splnění podmínek § 234 odst. 1 ObchZ úhrady v nepeněžní podobě.

V případě zrušení družstva s likvidací mají členové nárok na podíl na likvidačním zůstatku (§259 odst. 3 ObchZ).

Vypořádací podíl při zániku členství v družstvu i podíl na likvidačním zůstatku člena družstva v družstvu je upraven v § 10 ZDP a podle odstavce 8 je samostatným základem daně pro zdanění zvláštní sazbou daně (§36ZDP). Základem daně pro zvláštní sazbu daně je pouze příjem, pokud ZDP nestanoví jinak. V obou případech zákon umožňuje snížit příjem o nabývací cenu podílu na družstvu, je-li plátcí daně poplatníkem prokázána. Pokud by byl vypořádací podíl nebo podíl na likvidačním zůstatku vyplácen ve splátkách, je postup upraven v pokynu MFČR D-300. Cena nabývacího podílu se uplatní jako daňový výdaj do výše příjmů z první splátky. Část nabývací ceny podílu převyšující příjmy z první splátky se uplatní jako daňový výdaj proti příjmům plynoucím z bezprostředně následující splátky. Uvedený postup se uplatní i u následujících splátek.

## 5.6. Porovnání, výhody a nevýhody

### Problematika nízké kapitalizace

Tato problematika je zmiňována již výše, kde je poukázáno na zbytečně komplikovanou úpravu způsobenou mimo jiné častými novelizacemi tohoto ustanovení.

Ze znění účinného od 1.1.2009 bych vybrala pouze část, která určuje, zda budeme vůbec nízkou kapitalizaci zkoumat. Konkrétně jde o větu „...pokud je věřitel nebo osoba, která úvěr nebo půjčku zajišťuje, osobou spojenou ve vztahu k dlužníkovi (§ 23 odst. 7)...“. Pokud SVJ podepíše úvěrovou smlouvu, je velmi pravděpodobné, že bude bankou požadováno zřízení zástavního práva k jednotlivým jednotkám. Dostáváme se tedy do situace, kdy musíme posoudit, zda úvěr zajišťuje osoba spojená ve vztahu k dlužníkovi. § 23 odst. 7 ZDP definuje pro účely zákona o dani z příjmů spojené osoby jako kapitálově nebo jinak spojené osoby. Spojenými osobami se rozumí:

„a) kapitálově spojené osoby, přitom

1. jestliže se jedna osoba přímo podílí na kapitálu nebo hlasovacích právech druhé osoby, anebo se jedna osoba přímo podílí na kapitálu nebo hlasovacích právech více osob; a přitom tento podíl představuje alespoň 25 % základního kapitálu nebo 25 % hlasovacích práv těchto osob, jsou všechny tyto osoby vzájemně osobami přímo kapitálově spojenými,
2. jestliže se jedna osoba nepřímo podílí na kapitálu nebo hlasovacích právech druhé osoby, anebo se jedna osoba přímo nebo nepřímo podílí na kapitálu nebo hlasovacích právech více osob; a přitom tento podíl představuje alespoň 25 % základního kapitálu nebo 25 % hlasovacích práv těchto osob, jsou všechny tyto osoby vzájemně osobami kapitálově spojenými,

b) jinak spojené osoby, kterými jsou osoby

1. kdy se jedna osoba podílí na vedení nebo kontrole jiné osoby,
2. kdy se shodné osoby nebo osoby blízké (viz. § 116 a násl. občanského zákoníku) podílejí na vedení nebo kontrole jiných osob, tyto jiné osoby jsou vzájemně osobami jinak spojenými. Za jinak spojené osoby se nepovažují osoby, kdy je jedna osoba členem dozorčích rad obou osob,
3. ovládající a ovládaná a také osoby ovládané stejnou ovládající osobou,
4. blízké (viz. § 116 a násl. občanského zákoníku)
5. které vytvořily právní vztah převážně za účelem snížení základu daně nebo zvýšení daňové ztráty.“

Z ustanovení vyplývá, že minimálně členové výboru SVJ jsou ve vztahu k SVJ osobami spojenými. Samozřejmě se při posuzování daňové uznatelnosti či neuznatelnosti jedná pouze o střípek v mozaice podmínek ustanovení § 23 odst. 7 ZDP.

Tato situace nebude tak častá u bytových družstev, protože předmětem zástavního práva bude majetek bytového družstva.



Možnost uplatnění § 20 odst. 7 ZDP

Paušálně lze konstatovat, že vzhledem k ustanovení § 20 odst. 7 ZDP, bude na rozdíl od bytových družstev daňová povinnost SVJ prakticky vždy nulová.

## 6. Závěr

### 6.1. Principy u SVJ a jejich členů

Při zpracovávání této diplomové práce jsem dospěla k závěru, že celý systém od prvotního zaúčtování, respektive zaevidování případu SVJ až po zdanění určitého na jednotlivé vlastníky alokovaného příjmu sníženého o výdaj na dosažení zajištění a udržení tohoto příjmu, stojí na několika základních principech, které jsou specifické pro problematiku SVJ a jejich členů a pokusila bych se je zobecnit a formulovat.

Nejdůležitější je samotná vazba mezi účetní (popřípadě jinou) evidencí SVJ a z ní vyplývající informací pro vlastníka jednotky.

Platí dva základní principy:

#### a) jestliže příjem není příjmem SVJ

→ takový příjem se alokuje na jednotlivé vlastníky jednotek

→ výdaj související s takovým příjmem se alokuje na jednotlivé vlastníky jednotek

Slovní spojení - příjem není příjmem SVJ – znamená, že SVJ není vlastníkem finančních prostředků představujících tento příjem a z pohledu SVJ se jedná pouze o průtokovou položku nebo o závazek vůči jednotlivým vlastníkům jednotek.

#### b) jestliže výdaj není výdajem SVJ

→ takový výdaj se alokuje na jednotlivé vlastníky jednotek

→ příjem související s takovým výdajem se alokuje na jednotlivé vlastníky jednotek

Slovní spojení - výdaj není výdajem SVJ – představuje situaci, že SVJ nakládá s finančními prostředky, jejichž není vlastníkem, ale pouze správcem.

Alokace, ať již příjmu či výdaje, je zásadně ovlivněna výší spoluvlastnických podílů.

Tato konstrukce pro správné fungování předpokládá správné zaúčtování u SVJ, tedy rozlišení příjmu SVJ od příjmu jednotlivých vlastníků jednotek, nakládání se zálohami.

Zcela zásadní je tedy komunikace mezi SVJ a jednotlivými vlastníky jednotek, protože právě SVJ může, respektive musí vlastníkovi jednotky předat přesné, podrobné a vlastně závazné poklady pro zpracování jeho daňového přiznání. Jak bylo naznačeno v pasáži o stanovení obratu vlastníka jednotky z pohledu DPH, bude třeba některé informace sledovat a poskytovat jednotlivým vlastníkům jednotek již v průběhu roku a ne až po uplynutí zdaňovacího období, protože obrat pro stanovení povinnosti registrace k DPH se sleduje průběžně za období 12 po sobě jdoucích kalendářních měsíců.

Problém praktického fungování účetního a daňového systému v rámci existence SVJ a vlastnictví jednotek je v jeho rozdělení na několik částí, které jsou mezi sebou úzce provázány. Správné fungování systému je vázáno na součinnost oddělených částí systému. Součinnost je determinována množstvím a rozmanitostí subjektů (na jedné straně stojí SVJ a na druhé straně několik desítek a někdy i stovek vlastníků jednotek).

## 6.2. Některá úskalí současného stavu

V současné době jsou mnohé informace publikované v minulosti MF ČR již neaktuální a některé dokonce absolutně nepoužitelné. Také v oblasti DPH vzhledem k účinnosti nového zákona o DPH jsou mnohé informace překonané. Příkladem může být zmíněné sdělení MF čj. 281/55 462/2002 k účtování SVJ. Ale i informace vydané MFČR po účinnosti zákona o DPH (vstup ČR do EU) začínají být v současné době neaktuální, protože nejsou průběžně aktualizovány.

Mnohé právnické osoby s ohledem na nemalé náklady spojené s vedením účetnictví a zpracování daňového přiznání se snaží splnit požadavky na ně v oblasti účetnictví a

daní kladené svépomocí. Účetní a daňová oblast je však v případě osob, které nebyly založeny za účelem podnikání, upravena poměrně obecně a bez znalosti souvislostí jde o problematiku pro laiky těžko zvládnutelnou. Pokud přihlídneme k potřebám stavebně-technickým týkajících se správy domu, zaneprázdněnosti a někdy spíše nezájmu jednotlivých vlastníků jednotek o správu domu, výsledkem je „správa“ domu na základě outsourcingu. V případě menších SVJ si nejsem jistá, zda je to ta správná cesta péče vlastníků jednotek o majetek.

V praxi zcela určitě velkou roli hraje i pasivita jednotlivých vlastníků jednotek a pravděpodobně i jejich neznalost povinností spojených se členstvím v SVJ, natož povinnosti daňové s tím spojené. V praxi asi bez problému funguje daň z nemovitostí, daň darovací, daň dědická, daň z převodu nemovitostí. Problémy jsou u daně z příjmů, a to jak na straně SVJ, tak jednotlivých vlastníků jednotek. Problémy SVJ jsou dány vůbec právní úpravou zdanění poplatníků, kteří nejsou založeni za účelem podnikání, která vychází z předpokladu, že základ daně, respektive vůbec samotné určení předmětu daně, je zcela evidentní z účetnictví. V praxi je prakticky nemožné naplnit požadavek § 18 odst. 7 ZDP a je nutné postupovat u každého subjektu individuálně a logicky nastavit vztah mezi účetnictvím a základem daně. Problém u jednotlivých vlastníků jednotek spatřuji ve složitosti samotného systému zdanění pro laickou veřejnost. Skryté nebezpečí číhá dle mého názoru v oblasti DPH, kdy může díky příjmu z pronájmu společných prostor být překročena pro mnohé magická hranice 1 mil. Kč a nastává okamžik povinné registrace k DPH.

Účetní a daňová problematika bytových družstev je jednodušší s ohledem na neexistenci vazby daně z příjmů družstva a jednotlivých členů družstva. Veškerá účetní a daňová agenda je v rámci družstva a není zde potřeba alokace jako u SVJ na jednotlivé členy.

### 6.3. Připravovaná nová právní úprava

Některé praktické problémy, včetně navazující účetní a daňové problematiky, řeší nový zákon o vlastnictví bytů. Nový zákon obsahuje nové definice pojmů, které v současné praxi jsou shledávány jako nedostatečné – např. společné prostory, podlahová plocha, atd.

Z připravované nové právní úpravy bych upozornila na nově zaváděný pojem - „vymezené společné části domu“, které přísluší k užívání spolu s jednotkou či s několika jednotkami (nejsou však součástí jednotky). S tím souvisí úprava podílení se vlastníků jednotek na opravách a údržbě těchto vymezených společných částech domu. Pokud jde o pojem „vymezené společné části domu“ (stávající zákon tento pojem neobsahuje), sleduje se záměr, aby bylo zřejmé, že jde vždy o společnou část domu ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, avšak ve výlučném užívání s příslušnou jednotkou, popřípadě s více příslušnými jednotkami. Odstraní se tak dosud v praxi časté nedorozumění zejména u laické veřejnosti, kdy se toto výlučné užívání „vymezené“ společné části domu zaměňovalo za součást vlastnictví jednotky. Podle nového zákona by tedy v praxi neměly být pochybnosti o tom, že v těchto případech jde vždy o společné části domu a tyto „vymezené“ společné části domu jsou užívány (nikoliv vlastněny) spolu s příslušnou jednotkou, či s několika příslušnými jednotkami, v souladu s prohlášením vlastníka budovy a s navazující smlouvou o převodu vlastnictví jednotky.

V novém zákoně je předpokládána účinnost od 1.1.2009. V současné době (únor 2009) je dle Informačního střediska MMR zákon přepracováván a bude pravděpodobně v březnu 2009 předložen Legislativní radě vlády.

## 7. Seznam literatury

Zdeněk Šťastný, Jiří Škampa, Jiří Nesrovnal – Daň z příjmů a podvojně účetnictví, Brno, KDP ČR 2002

Jaroslav Kobík – Správa daní a poplatků s komentářem, ANAG 2007

Zbyněk Pražák – Společenství vlastníků jednotek, Linde 2004

Josef Fiala, Marek Novotný, Jaroslav Oehm, Tomáš Horák – Zákon o vlastnictví bytů – komentář, Beck 2005

Josef Holešovský, Marta Nepelchová, Květa Olivová - Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, Plzeň 2008

Marta Nepelchová – Účetnictví pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek od A do Z, Anag 2006

Tomáš Dvořák - Vlastnictví bytů a nebytových prostor, ASPI 2007

Internetový zdroj: [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz), [www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz)

## 8. Seznam zkratk

ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
DPH	Daň z přidané hodnoty
FŘ	Finanční ředitelství
ObčZ	Občanský zákoník
ObchZ	Obchodní zákoník
OSŘ	Občanský soudní řád
SJM	Společné jmění manželů
SVJ	Společenství vlastníků jednotek
ZDP	Zákon o dani z příjmů
ZDPH	Zákon o dani z přidané hodnoty
ZDzN	Zákon o dani z nemovitostí
ZoR	Zákon o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů
ZoÚ	Zákon o účetnictví
ZoVB	Zákon o vlastnictví bytů
ZSDP	Zákon o správě daní a poplatků

## 9. Přílohy

### 9.1. Směrná účtová osnova

<p>Příl.3 k vyhlášce 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</p>	<p>Příl.4 k vyhlášce č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví</p>
<p>Účtová třída 0 - Dlouhodobý majetek Účtové skupiny: 01 - Dlouhodobý nehmotný majetek 02 - Dlouhodobý hmotný majetek odpisovaný 03 - Dlouhodobý hmotný majetek neodpisovaný 04 - Nedokončený dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek,pořizovaný dlouhodobý finanční majetek 05 - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek 06 - Dlouhodobý finanční majetek 07 - Oprávky k dlouhodobému nehmotnému majetku 08 - Oprávky k dlouhodobému hmotnému majetku</p> <p>Účtová třída 1 - Zásoby Účtové skupiny: 11 - Materiál 12 - Zásoby vlastní výroby 13 - Zboží</p> <p>Účtová třída 2 - Finanční účty Účtové skupiny: 21 - Peníze 22 - Účty v bankách 23 - Krátkodobé bankovní úvěry 24 - Jiné krátkodobé finanční výpomoci 25 - Krátkodobý finanční majetek 26 - Převody mezi finančními účty</p> <p>Účtová třída 3 - Zúčtovací vztahy</p>	<p>Účtová třída 0 - Dlouhodobý majetek Účtové skupiny: 01 - Dlouhodobý nehmotný majetek 02 - Dlouhodobý hmotný majetek odpisovaný 03 - Dlouhodobý hmotný majetek neodpisovaný 04 - Nedokončený dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek a pořizovaný dlouhodobý finanční majetek 05 - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý majetek 06 - Dlouhodobý finanční majetek 07 - Oprávky k dlouhodobému nehmotnému majetku 08 - Oprávky k dlouhodobému hmotnému majetku 09 - Opravné položky k dlouhodobému majetku</p> <p>Účtová třída 1 - Zásoby Účtové skupiny: 11 - Materiál 12 - Zásoby vlastní výroby 13 - Zboží 15 - Poskytnuté zálohy na zásoby 19 - Opravné položky k zásobám</p> <p>Účtová třída 2 - Krátkodobý finanční majetek a krátkodobé bankovní úvěry Účtové skupiny: 21 - Peníze 22 - Účty v bankách 23 - Krátkodobé bankovní úvěry 24 - Krátkodobé finanční výpomoci 25 - Krátkodobé cenné papíry a podíly a pořizovaný krátkodobý finanční majetek 26 - Převody mezi finančními účty 29 - Opravné položky ke krátkodobému finančnímu majetku</p> <p>Účtová třída 3 - Zúčtovací vztahy</p>



<p>Účtové skupiny:</p> <p>31 - Pohledávky  32 - Závazky  33 - Zúčtování se zaměstnanci a institucemi  34 - Zúčtování daní, dotací a ostatní zúčtování  35 - Pohledávky za sdružením</p> <p>36 - Závazky ke sdružením a závazky z upsaných nesplacených cenných papírů a vkladů  37 - Jiné pohledávky a závazky  38 - Přechodné účty aktiv a pasiv  39 - Opravná položka k zúčtovacím vztahům a vnitřní zúčtování</p> <p>Účtová třída 4 - volná</p> <p>Účtová třída 5 - Náklady</p> <p>Účtové skupiny:</p> <p>50 - Spotřebované nákupy  51 - Služby  52 - Osobní náklady  53 - Daně a poplatky  54 - Ostatní náklady  55 - Odpisy, prodaný majetek, tvorba rezerv a opravných položek</p> <p>58 - Poskytnuté příspěvky  59 - Daň z příjmů</p> <p>Účtová třída 6 - Výnosy</p> <p>Účtové skupiny:</p> <p>60 - Tržby za vlastní výkony a za zboží  61 - Změny stavu vnitroorganizačních zásob  62 - Aktivace  64 - Ostatní výnosy  65 - Tržby z prodeje majetku, zúčtování rezerv a opravných položek</p> <p>68 - Přijaté příspěvky</p>	<p>Účtové skupiny:</p> <p>31 - Pohledávky (krátkodobé i dlouhodobé)  32 - Závazky (krátkodobé)  33 - Zúčtování se zaměstnanci a institucemi  34 - Zúčtování daní a dotací  35 - Pohledávky za společníky, za účastníky sdružení a za členy družstva  36 - Závazky ke společníkům, k účastníkům sdružení a ke členům družstva  37 - Jiné pohledávky a závazky  38 - Přechodné účty aktiv a pasiv  39 - Opravná položka k zúčtovacím vztahům a vnitřní zúčtování</p> <p>Účtová třída 4 - Kapitálové účty a dlouhodobé závazky</p> <p>Účtové skupiny:</p> <p>41 - Základní kapitál a kapitálové fondy  42 - Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku a převedené výsledky hospodaření  43 - Výsledek hospodaření  45 - Rezervy  46 - Dlouhodobé bankovní úvěry  47 - Dlouhodobé závazky  48 - Odložený daňový závazek a pohledávka  49 - Individuální podnikatel</p> <p>Účtová třída 5 - Náklady</p> <p>Účtové skupiny:</p> <p>50 - Spotřebované nákupy  51 - Služby  52 - Osobní náklady  53 - Daně a poplatek  54 - Jiné provozní náklady  55 - Odpisy, rezervy, komplexní náklady příštích období a opravné položky v provozní oblasti  56 - Finanční náklady  57 - Rezervy a opravné položky ve finanční oblasti  58 - Mimořádné náklady  59 - Daně z příjmů, převodové účty a rezerva na daň z příjmů</p> <p>Účtová třída 6 - Výnosy</p> <p>Účtové skupiny:</p> <p>60 - Tržby za vlastní výkony a zboží  61 - Změny stavu zásob vlastní činnosti  62 - Aktivace  64 - Jiné provozní výnosy</p> <p>66 - Finanční výnosy  68 - Mimořádné výnosy</p>
---	--

<p>69 - Provozní dotace</p> <p>Účtová třída 7 a 8</p> <p>Účetní jednotky použijí účty účtové třídy 7 a 8 podle vnitřního předpisu.</p> <p>Účtová třída 9 - Vlastní jmění, fondy, výsledek hospodaření, rezervy, dlouhodobé úvěry a půjčky, závěrkové a podrozvahové účty</p> <p>Účtové skupiny:</p> <p>90 - Vlastní jmění</p> <p>91 - Fondy</p> <p>92 - Oceňovací rozdíly</p> <p>93 - Výsledek hospodaření</p> <p>94 - Rezervy</p> <p>95 - Dlouhodobé bankovní úvěry a závazky</p> <p>96 - Závěrkové účty</p> <p>97 - 99 - Podrozvahové účty</p>	<p>69 - Převodové účty</p> <p>Účtová třída 7 - Závěrkové a podrozvahové účty</p> <p>70 - Účty rozvažné</p> <p>71 - Účet zisků a ztrát</p> <p>75 až 79 - Podrozvahové účty</p> <p>Účtové třídy 8 a 9 - Vnitropodnikové účetnictví</p>
--	--

## 9.2. Vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek

### ČÁST PRVNÍ

#### VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

##### Čl. I

###### Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezu Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., zákona č. 171/2005 Sb. a zákona č. 179/2005 Sb.

(2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně o vlastnictví bytů (dále jen "člen společenství").

(3) Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách.

## Čl. II

Název a sídlo společenství

(1) Názvem společenství jsou slova "Společenství pro dům" spolu s označením domu, pro který společenství vzniklo.

(2) Sídlo společenství je určeno adresou, kde společenství sídlí a kde se veřejnost může se společenstvím stýkat.

## ČÁST DRUHÁ

### PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

## Čl. III

Správa domu a další činnosti

(1) Správou domu se rozumí zajišťování

a) provozu domu a pozemku,

b) údržby a oprav společných částí domu,

c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,

d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,

e) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,

f) prohlídek a čištění komínů,

g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,

h) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,

i) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

(2) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o

a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,

b) pojištění domu,

c) nájmu společných částí domu,

d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.

(3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

(4) Při plnění úkolů podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:

a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,

b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,

c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,

d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,

e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,

f) vedení seznamu členů společenství.

(5) Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání

výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména

- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
- b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
- c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

(6) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

(7) V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona o vlastnictví bytů společenství dále zajišťuje zejména

- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
- b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
- c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

#### Čl. IV

##### Změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak. Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, zajišťuje společenství se souhlasem nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

## Čl. V

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

(1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

(2) Smlouva se správcem obsahuje

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
- d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
- e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- f) další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.

(4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto stanov.

## ČÁST TŘETÍ

## ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

### Čl. VI

#### Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

a) shromáždění,

b) výbor společenství (dále jen "výbor") nebo člen společenství pověřený funkcí výboru (dále jen "pověřený vlastník"), pokud není volen výbor,

c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.

(2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství.

Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby - člena společenství, je ke dni volby starší 18 let a má způsobilost k právním úkonům.

(3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.

(4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.

(5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.

(6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.

(7) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

(8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je

členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Pověřený vlastník musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

(9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně. Ustanovení o náhradnících členů volených orgánů se nepoužije u pověřeného vlastníka.

(10) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

(11) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy, nebo není-li ve funkci pověřený vlastník.

## Čl. VII

### Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.

(2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo pověřeného vlastníka; volí a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora, rozhodne-li o jejich zřízení.

(3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o



- a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
- b) schválení nebo změně stanov,
- c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
- d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,
- e) schválení účetní závěrky, předložené výborem či pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle čl. V, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
- f) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
- g) výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru nebo pověřenému vlastníkovi,
- h) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
- i) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru nebo pověřeného vlastníka,
- j) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
- k) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona o vlastnictví bytů, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50 tisíc Kč v jednotlivém případě,
- l) stanovení výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka,

- m) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
- n) pravidlech pro užívání společných částí domu,
- o) schvalování rozpočtu společenství,
- p) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor nebo pověřený vlastník. Není-li zvolen výbor nebo pověřený vlastník, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.

(5) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

(6) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.

(7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.

(8) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

(9) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, anebo pověřený vlastník; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.

(10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.

(11) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.

(12) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

(13) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o

- a) schválení nebo změně stanov,
- b) změně prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
- c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3 písm. c),
- d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
- e) rozdělení zisku z hospodaření společenství.

(14) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, pokud není dále uvedeno jinak. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

(15) Ke zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.

(16) Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství.

(17) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu

tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

(18) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u pověřeného vlastníka.

(19) Ustanovení odstavců 17 a 18 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

## Čl. VIII

### Výbor

(1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

(2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

(3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

(4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.

(5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.

(6) Výbor je alespoň tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.

(7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru.

Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

(8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

(9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména

a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,

b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,

c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,

d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,

e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,

f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,

g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,

h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,

i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.

(10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména

a) v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,

b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,

c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,

d) plní povinnosti podle zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

## Čl. IX

### Pověřený vlastník

(1) Pověřený vlastník plní funkci výkonného a statutárního orgánu společenství.

(2) Pověřený vlastník činí právní úkony a podepisuje je jménem společenství.

(3) Pověřeného vlastníka volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.

(4) Pověřený vlastník vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov výboru.

(5) Pověřený vlastník odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.

## Čl. X

### Kontrolní komise, revizor

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost

společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený 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 pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.

(2) Kontrolní komise je nejméně tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.

(3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména

a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami,

b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,

c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,

d) může podat výboru nebo pověřenému vlastníkovi zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,

e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

(4) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise [čl. VI odst. 1 písm. c)]. Ve společenství s počtem členů nižším než 10 může shromáždění rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

## Čl. XI

### Jednání dalších osob za společenství

(1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.

(2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.

(3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.

(4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru nebo pověřenému vlastníkovi.

## Čl. XII

### Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

V případech, kdy je podle zákona o vlastnictví bytů potřebný souhlas všech členů společenství (§ 11 odst. 5 a § 13 odst. 3), může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.

## ČÁST ČTVRTÁ

### ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

## Čl. XIII

### Vznik členství

(1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká

a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,

b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.

(2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.



(3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

(4) Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

#### Čl. XIV

##### Práva a povinnosti člena společenství

(1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov a má zejména právo

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,
- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
- c) volit a být volen do orgánů společenství,
- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.

(2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, zejména má povinnost

a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,

b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,

c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,

d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,

e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon o vlastnictví bytů, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,

f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,

g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,

h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem,

i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovi nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XIII odst. 4 a pro potřeby správy domu,

j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti,

domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,

k) předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

#### Čl. XV

##### Zánik členství ve společenství

(1) Členství ve společenství zaniká

a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,

b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,

c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,

d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,

e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon o vlastnictví bytů.

(2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

#### ČÁST PÁTÁ

##### HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

#### Čl. XVI

##### Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

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

(2) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na

úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.

(3) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo pověřený vlastník může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

(4) 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.

(5) Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

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

## Čl. XVII

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

(1) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství [čl. VII odst. 3 písm. f) a g)], nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.

(2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho

skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování [čl. VII odst. 3 písm. h)]. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

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

## 10. Název rigorózní práce

Daňové aspekty společenství vlastníků jednotek, jejich členů a bytových družstev

Tax issues of commonhold associations, of members this associations and of housing associations

## 11. Shrnutí

Die Rigorosarbeit beschäftigt sich mit der steuerlichen Problematik von ausgesuchten Personen, und zwar – Gemeinschaften der Wohnungseinheitseigentümer, die einzelnen Wohnungseinheitseigentümer und die Wohnungsbaugenossenschaften. Die Auswahl der Personen zeigt die Zielrichtung der Arbeit auf die Problemstellung der Immobilien-, Wohnungen- und Nichtwohnräumebesitzung, beziehungsweise auf die Probleme des Mitgliedsanteils in der Wohnungsbaugenossenschaft. Sie beinhaltet die Grundlagen der rechtlichen Ausgestaltung der Gemeinschaften der Wohnungseinheitseigentümer und Wohnungsbaugenossenschaften. Die Problematik der Immobilienverwaltung und der gemeinsamen Immobilianteile wird unter anderem bei der Gemeinschaft der Wohnungseinheitseigentümer, die die steuerlichen und rechnungswesentlichen Einflüsse hat, erklärt.

Der Steuerbereich berührt sich die allgemeinen steuerrechtlichen Institute, die nachfolgend bei der Einzelnen spezifiziert sind und die typischen Merkmale und Besonderheiten sind unterstreicht. Die Rigorosarbeit befasst sich mit der Einkommensteuer der natürlichen und juristischen Personen, der Mehrwertsteuer, der Grundsteuer, der Kraftfahrzeugsteuer, der Grunderwerbsteuer, der Erbschaftsteuer und der Schenkungsteuer. Die Institute der Abschreibungen und der Rückstellungen sind näher beschreibt. Bei einzelnen Steuerarten sind einzelne Steuerelemente – Steuerpflichtige, Gegenstand der Steuer, Steuerbemessungsgrundlage, Steuersatz, Steuerfähigkeit - angeführt.

Ganzheitlich ist es von dem Rechnungssystem der Gemeinschaft der Wohnungseinheitseigentümer handelt. Dieses Rechnungssystem weist viele Besonderheiten und Unterschiede gegenüber dem „unternehmerischen“ Rechnungssystem an. Die Verbindungen zwischen der Rechnungsoperation in der Gemeinschaft der Wohnungseinheitseigentümer und der einzelnen Mitgliedern der Gemeinschaft der Wohnungseinheitseigentümer sind in der Rigorosarbeit angeführt. Aus diesem Rechnungssystem gehen auch die steuerlichen Verbindungen zwischen Gemeinschaft der Wohnungseinheitseigentümer und einzelnen Mitgliedern der Gemeinschaft der Wohnungseinheitseigentümer hervor.

Das Rigorosarbeitsziel ist, entsprechend das geschlossene Bild der buchhalterischen und steuerlichen Problematik der Gemeinschaften der Wohnungseinheitseigentümer aufzugeben, aus dem das steuerliche System der einzelnen Wohnungseinheitseigentümer und mögliche Vergleichen mit steuerlichem System der Wohnungsbaugenossenschaften hervorgeht. Das System der Wohnungsbaugenossenschaften ist um steuerliche Problematik der Mitglieder ergänzt.

## 12. Klíčová slova

daň	tax
společenství vlastníků jednotek	commonhold association
bytové družstvo	housing association