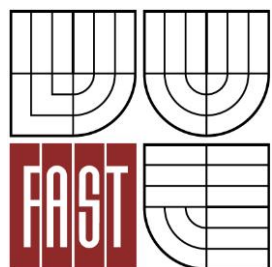




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ BUDOVY

TECHNICAL ASSESSMENT OF BUILDING

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. KRISTÝNA VYHNÁNKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

doc. Ing. LEONORA MARKOVÁ, Ph.D.



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	N3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607T038 Management stavebnictví
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Diplomant	Bc. KRISTÝNA VYHNÁNKOVÁ
Název	Technické zhodnocení budovy
Vedoucí diplomové práce	doc. Ing. Leonora Marková, Ph.D.
Datum zadání diplomové práce	31. 3. 2012
Datum odevzdání diplomové práce	11. 1. 2013

V Brně dne 31. 3. 2012

.....
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
Vedoucí ústavu

.....
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.
Děkan Fakulty stavební VUT

Podklady a literatura

1. MARKOVÁ, L., Ceny ve stavebnictví, VUT FAST Brno, 2009, elektronické vydání
2. SKÁLA, M., Technické zhodnocení a opravy, Sagit 2008
4. Související právní předpisy
5. Dokumentace k případové studii

Zásady pro vypracování

Cílem práce je navrhnout postup stanovení rozsahu technického zhodnocení budovy pro bydlení v Kč s ohledem na její životní cyklus.

1. Technické zhodnocení budov a jeho vliv na hodnotu majetku
2. Postup ocenění oprav, rekonstrukce a modernizace budov
3. Návrh metodiky ocenění technického zhodnocení budov
4. Uplatnění metodiky na případové studii

Výsledek práce je aplikace na případové studii s ohledem na definované podmínky, pro které hodnota platí.

Předepsané přílohy

.....
doc. Ing. Leonora Marková, Ph.D.
Vedoucí diplomové práce

ABSTRAKT

Ve své práci se snažím vysvětlit technické zhodnocení po stránce právní, účetní, daňové a určit hodnotu technického zhodnocení budovy v Kč.

Teoretická část je věnována popisu technického zhodnocení budovy a jeho právním úpravám. Praktická část je zaměřena na dva konkrétní realizované projekty, obchodního centra a bytového domu. Obsahuje rozpočty obou těchto projektů a stanovení rozsahu technického zhodnocení pro jednotlivé objekty.

ABSTRACT

In my diploma thesis I am trying to explain a technical assessment from the legal, accounting, tax perspective and determine the value of technical assessment of building in CZK.

The theoretical part is devoted to a description of a technical assessment and its legal rules. The practical part is focused on two specific projects: a shopping centre and a block of flats. It contains the budgets of these projects and determination of the extent of a technical assessment for individual objects.

KLÍČOVÁ SLOVA

Technické zhodnocení budovy, účtování technického zhodnocení, daňové řešení technického zhodnocení, právnická osoba, společenství vlastníků jednotek, podnik, budova, budova pro bydlení, rozpočet.

KEYWORDS

Technical assessment of building, accounting of technical assessment, tax solutions of technical assessment, legal person, unit owners, company, building, building for housing, budget.

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE VŠKP

VYHNÁNKOVÁ, Kristýna. *Technické zhodnocení budovy*. Brno, 2012. 87 s., 42 s. příl.
Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce doc. Ing. Leonora Marková, Ph.D.

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 30. 1. 2013

.....
podpis autora
Kristýna Vyhnánková

PODĚKOVÁNÍ

Velmi ráda bych poděkovala všem, kteří mě při vypracování diplomové práce podporovali a pomáhali mi svými nápady a radami, stejně tak projevenou ochotou a trpělivostí. Ráda bych poděkovala především své vedoucí doc. Ing. Leonoře Markové, Ph.D. za cenné rady a doporučení, které mi poskytla. Dále bych chtěla poděkovat Ivanu Grácovi a Ladě Jančaříkové za poskytnutí materiálů pro vypracování diplomové práce.

OBSAH

1	ÚVOD.....	13
2	VYMEZENÍ VYBRANÝCH POJMŮ	15
2.1	BUDOVA, BUDOVA PRO BYDLENÍ	15
2.2	TYPY VLASTNICTVÍ.....	16
3	POJEM TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ.....	17
3.1	ROZDÍL MEZI TECHNICKÝM ZHODNOCENÍM A OPRAVOU	17
4	ÚČTOVÁNÍ TECHNICKÉHO ZHODNOCENÍ.....	21
4.1	OBCHODNÍ SPOLEČNOST	21
4.1.1	Pořízení technického zhodnocení	22
4.1.2	Vyřazení technicky zhodnoceného majetku	24
4.1.3	Odepisování technického zhodnocení	25
4.2	SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK.....	25
4.2.1	Účtování příspěvku na úhradu správy domu a služeb	27
4.2.2	Hospodářský výsledek SVJ	29
4.2.3	Účtování technického zhodnocení	30
4.2.4	Účtování dotací	31
5	UPLATNĚNÍ TECHNICKÉHO ZHODNOCENÍ V DAŇOVÝCH ZÁKONECH	32
5.1	DAŇ Z PŘÍJMŮ.....	32
5.1.1	Obchodní společnost.....	32
5.1.2	Společenství vlastníků jednotek.....	35
5.2	DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY.....	36
5.2.1	Obchodní společnost.....	37
5.2.2	Společenství vlastníků jednotek.....	37
6	TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ PRONAJATÉHO MAJETKU	38
6.1	TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ PROVEDENÉ A HRAZENÉ PRONAJÍMATELEM	38
6.2	TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ NA PRONAJATÉM MAJETKU	39
7	METODIKA OCENĚNÍ TECHNICKÉHO ZHODNOCENÍ.....	42
7.1	POSTUP OCENĚNÍ TECHNICKÉHO ZHODNOCENÍ	42
7.2	SESTAVENÍ ROZPOČTU	45

7.3	OCEŇOVÁNÍ PODLE ŽIVOTNÍHO CYKLU.....	47
9	SHOPPING CENTER BŘECLAV - STAVEBNÍ ÚPRAVY 3.PODLAŽÍ.....	50
9.1	ZÁKLADNÍ ÚDAJE O STAVBĚ A INVESTOROVÍ.....	50
9.2	STAVEBNĚ TECHNICKÉ ŘEŠENÍ.....	51
9.3	CELKOVÉ VYNALOŽENÉ NÁKLADY.....	53
9.4	ÚČTOVÁNÍ A ODEPISOVÁNÍ TECHNICKÉHO ZHODNOCENÍ.....	54
9.5	VYHODNOCENÍ.....	60
10	REVITALIZACE DOMU K. SVĚTLÉ 490.....	62
10.1	ZÁKLADNÍ ÚDAJE O STAVBĚ A INVESTOROVÍ.....	62
10.2	STAVEBNĚ TECHNICKÉ ŘEŠENÍ.....	63
10.3	CELKOVÉ VYNALOŽENÉ NÁKLADY.....	68
10.4	POSTUP ÚČTOVÁNÍ A ODEPISOVÁNÍ.....	72
10.5	VYHODNOCENÍ.....	79
11	ZÁVĚR.....	81
12	POUŽITÁ LITERATURA.....	84
13	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ.....	86
14	SEZNAM PŘÍLOH.....	87

SEZNAM TABULEK

Tabulka 3.1-1: Příklady technického zhodnocení a oprav	18
Tabulka 4.1.1-1: Postup účtování pořízení technického zhodnocení [13]	22
Tabulka 4.1.1-2: Postup účtování pro plátce DPH [13]	23
Tabulka 4.1.2-1: Vyřazení TZ	24
Tabulka 4.1.2-2: Postup účtování vyřazení technického zhodnocení	24
Tabulka 4.1.3-1: Postup účtování odpisu technického zhodnocení	25
Tabulka 4.2-1: Legislativa pro obchodní společnost a SVJ	26
Tabulka 4.2.1-1: Účtování SVJ	29
Tabulka 4.2.3-1: Účtování technického zhodnocení	31
Tabulka 4.2.4-1: Postup účtování dotace na technické zhodnocení domu	31
Tabulka 5.1.1-1: Výpočet daňových odpisů u technického zhodnocení [13]	34
Tabulka 5.1.1-2: Doba daňového odpisování budovy podle odpisových skupin [6]	34
Tabulka 5.1.1-3: Rovnoměrné daňové odpisy [6]	34
Tabulka 5.1.1-4: Zrychlené daňové odpisy [6]	34
Tabulka 5.1.1-5: Rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy	35
Tabulka 7.3-1: Fáze životního cyklu stavby	48
Tabulka 7.3-2: Postup tvorby ceny v investiční fázi [14]	49
Tabulka 9.3-1: Předpokládané náklady	53
Tabulka 9.3-2: Skutečně vynaložené náklady	54
Tabulka 9.4-3: Postup účtování podle obrázku 9.4-1	56
Tabulka 9.4-4: Postup účtování odpisování TZ	56
Tabulka 9.4-1: Odpisování na kartě evidence majetku	57
Tabulka 9.5-1: Ukázka z účetní evidence	61
Tabulka 10.2-1: Počet bytů v domě	64
Tabulka 10.2-2: Tloušťky izolací	65
Tabulka 10.3-1: Rekapitulace	69
Tabulka 10.3-2: Rozsah opravy výtahu TOV 500	69
Tabulka 10.3-3: Celkové předpokládané náklady	70
Tabulka 10.3-4: Skutečně vynaložené náklady	71
Tabulka 10.3-5: Technické zhodnocení nebo oprava	71

Tabulka 10.4-1: Základní propočty, výpočet záloh vlastníků na rekonstrukci	73
Tabulka 10.4-2: Pomocná tabulka rozúčtování faktur za revitalizaci.....	74
Tabulka 10.4-3: Postup účtování společenství vlastníků jednotek a účtový rozvrh	75
Tabulka 10.5-1: Porovnání cen bytů před revitalizací a po revitalizaci.....	80

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 2.1-1: Rozdělení staveb podle hlavní funkce.....	15
Obrázek 2.2-1: Typy vlastníků.....	16
Obrázek 4.1.1-1: Pořízení a uvedení technického zhodnocení do užívání	22
Obrázek 4.1.1-2: Uvedení do užívání u plátce DPH.....	23
Obrázek 4.1.1-3: Účtování uvedení TZ do užívání pro neplátce DPH	23
Obrázek 4.1.2-1: Vyřazení technického zhodnocení	24
Obrázek 4.1.2-2: Vyřazení částečně odepsaného TZ.....	24
Obrázek 4.1.3-1: Účtování odpisu technického zhodnocení.....	25
Obrázek 4.2.1-1: Základní principy účtování SVJ [5]	28
Obrázek 4.2.2-1: Převod obrátů nákladů a výnosů na účet výsledku hospodaření.....	29
Obrázek 4.2.3-1: Účtování technického zhodnocení hrazeného z fondu oprav [5].....	30
Obrázek 4.2.4-1: Dotace na technické zhodnocení domu [5]	31
Obrázek 6-1: Technické zhodnocení pronajatého majetku.....	38
Obrázek 9.4-1: Schéma účtování TZ	55
Obrázek 9.4-2: Schéma zaúčtování odpisování TZ	56

1 ÚVOD

Cílem mé diplomové práce s názvem „Technické zhodnocení budovy“ je problematika metodiky výpočtu technického zhodnocení nemovitého majetku. Práce poskytuje ucelený přehled informací o technickém zhodnocení budovy.

V první kapitole se zaměřuji na definování některých základních pojmů a na vymezení pojmu technického zhodnocení, co tento termín obsahuje, zejména pak na rozlišení technického zhodnocení a opravy, jejichž špatné rozlišení má za následek zúčtování nesprávné výše nákladů a stanovení základu daně z příjmů.

Dále se zabývám právní úpravou technického zhodnocení v zákonech, a to v zákoně o daních z příjmů, v zákoně o DPH a v dalších právních předpisech týkajících se účetnictví. Zajímavým případem jsou i majetkové, účetní a daňové dopady, kdy nájemce provede změnu předmětu nájmu za pronajímatele anebo provede opravu předmětu nájmu za pronajímatele.

S problematikou technického zhodnocení se setkává mnoho právnických osob, tzn. obchodní společnosti (akciová společnost, společnost s ručením omezeným, veřejná obchodní společnost, atd.), družstva, společenství vlastníků jednotek, obce, kraje a další. Většina těchto osob ke své činnosti používá dlouhodobý hmotný majetek a má jej zahrnutý ve svém účetnictví. Ve své práci porovnávám technické zhodnocení budovy z pohledu firmy jako vlastníka budovy a z pohledu společenství vlastníků jednotek. Podnik a společenství vlastníků jednotek se řídí odlišnou právní i účetní úpravou, která však v některých případech není zcela úplná a přehledná.

V současné době neexistuje právní úprava, která by přesně stanovila rozsah technického zhodnocení, tedy vynaložené náklady na technické zhodnocení. Rozpočty pro technické zhodnocení mají různou formu, z hlediska velikosti zakázky, z pohledu fyzické nebo právnické osoby. Při stanovení ceny technického zhodnocení dochází často k jejímu nadhodnocení. Cílem vypracování této práce je také zjistit jak správně technické zhodnocení oceňovat.

Práce je pro přehlednost rozdělena na teoretickou a praktickou část. V praktické části této práce aplikuji problematiku technického zhodnocení na dvě konkrétní případové studie. První případová studie se týká podniku jako právnické osoby a druhá případová studie společenství vlastníků jednotek.

TEORETICKÁ ČÁST

2 VYMEZENÍ VYBRANÝCH POJMŮ

2.1 Budova, budova pro bydlení

Budova je definována jako trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, a která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi. [1]

Rozdělení staveb podle jejich hlavní funkce je zobrazeno na obrázku 2.1-1. Stavbou pro bydlení jsou rodinné domy nebo bytové domy, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. Rodinný dům může mít nejvýše 3 samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, podle [2, § 2]. Bytem se podle zákona rozumí soubor místností, případně jednotlivá obytná místnost, který stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen. Stavba pro obchod má celkovou prodejní plochu větší než 2 000 m², podle [3, § 3].



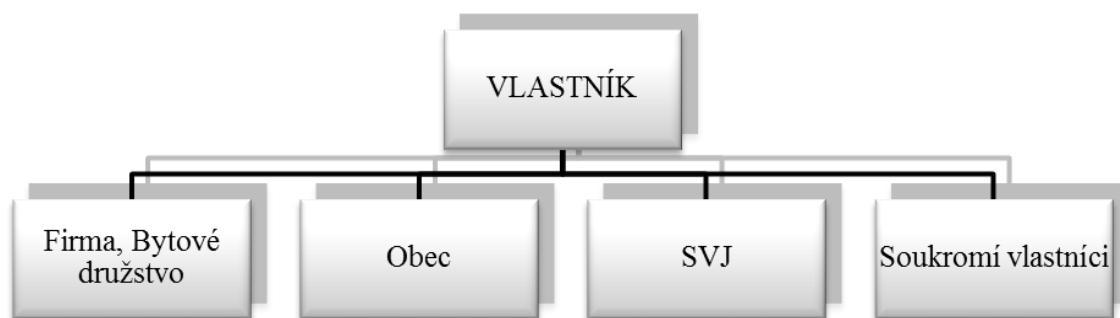
Obrázek 2.1-1: Rozdělení staveb podle hlavní funkce

2.2 Typy vlastnictví

Vlastníkem nemovitosti mohou být fyzické a právnické osoby. Právnickou osobou, která vlastní nemovitost, jsou podniky, družstva, obce, kraje, stát, společenství vlastníků jednotek. Podle obrázku 2.2-1 se nemovitost nachází ve vlastnictví soukromém, firemním, obecním nebo družstevním.

„Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám“ jak uvádí [1, §9 odst. 1]. Účelem společenství vlastníků jednotek není dosažení zisku.

Společnost (podnik, firma) je právnickou osobou založenou za účelem podnikání, tedy za účelem dosažení zisku. „Společnostmi jsou veřejná obchodní společnost, komanditní společnost, společnost s ručením omezeným, akciová společnost, evropská společnost a evropské hospodářské zájmové sdružení“ podle [4, §56 odst. 1].



Obrázek 2.2-1: Typy vlastníků

3 POJEM TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ

3.1 Rozdíl mezi technickým zhodnocením a opravou

Technické zhodnocení je definováno § 33 v zákoně o dani z příjmů jako výdaje na dokončené nástavby, přístavby, stavební úpravy a rekonstrukce, modernizace majetku. Tyto výdaje za jednotlivý majetek v úhrnu ve zdaňovacím období převyšují částku 40 000 Kč. [6]

Technickým zhodnocením se nemyslí vlastní nástavby, přístavby, stavební úpravy a rekonstrukce, modernizace, ale pouze výdaje na ně. Technickým zhodnocením se stávají uvedené výdaje až okamžikem dokončení nástavby, přístavby, stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace majetku.

Jednotlivé pojmy jsou definovány:

- nástavba = změna dokončené stavby, kterou se stavba zvyšuje [8],
- přístavba = změna dokončené stavby, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je provozně propojena s dosavadní stavbou [8],
- stavební úprava = změna dokončené stavby, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby, patří sem zateplení pláště stavby, vestavby, přestavby [8],
- rekonstrukce = zásahy do majetku, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů, například změna garáže na sklad [6],
- modernizace = rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku [6].

Rozšířením vybavenosti se zvyšuje komfort majetku, např. venkovní žaluzie, klimatizace. Vybaveností se tedy rozumí zařízení, prostředky, přístroje, které náleží věci hlavní a jsou určeny k tomu, aby byly s věcí hlavní trvale užívány, a nemohou být od ní odděleny, aniž by se tím věc znehodnotila. Rozšířením použitelnosti se rozumí rozšíření vlastností majetku s následnou schopností plnit více účelů.

Vymezení opravy nalezneme ve vyhlášce č. 500/2002 Sb. Opravou se rozumí odstranění částečného fyzické opotřebení nebo poškození za účelem uvést toto poškození do předchozího nebo provozuschopného stavu, podle [10, § 47]. Oprava je uvedení do stavu, ve kterém majetek existoval. Opravou nedochází k technickému zhodnocení. Opravou se rozumí činnost odstraňující opotřebení majetku nebo jeho poškození a opravovat lze jen to, co existuje, v žádném případě to, co neexistuje.[12]

Podle znění Pokynu GFŘ D-6 k § 33 zákona o daních z příjmů se za změnu technických parametrů nepovažuje jen samotná záměna použitého materiálu. Například výměna oken s dřevěným rámem za okna s rámem plastovým, pokud jsou zachovány původní rozměry oken a počet vrstev skel oken, se nepovažuje za změnu technických parametrů. Tudíž záměna za jiný materiál není technickým zhodnocením, ale opravou. [16]

Tabulka 3.1-1: Příklady technického zhodnocení a oprav

Příklady z praxe – technické zhodnocení a opravy u staveb:	
Technické zhodnocení	Oprava
výměna všech oken za okna větší s vyššími izolačními vlastnostmi	výměna střešní krytiny za jiný materiál
nová svítidla pevně spojená se stavbou	výměna dřevěných oken za plastová
výměna dveří se změnou velikosti	výměna dveří bez změny velikosti
vybudování nového krbu	výměna kuchyňské linky
nová lepená podlahová krytina, nenahrazuje jinou	výměna, náhrada lepené podlahové krytiny
vybudování půdního bytu z půdního prostoru	výměna obkladů
malířské práce související s rekonstrukcí	malířské práce
výměna kotle při změně paliva	oprava kotle ústředního vytápění
zesílení elektroinstalace	výměna stávajících rozvodů elektroinstalace
změna trasy vedení plynu, vody, elektrické energie	výměna vodovodního potrubí za plastový rozvod
vyvložkování komínu	oprava fasády

Podle tabulky 3.1-1 je malování obecně považováno za opravu nebo údržbu, ale pokud souvisí přímo s rekonstrukcí, např. u nově přistavěných prostor, je součástí celkové ceny rekonstrukce.

V praxi dochází k problémům rozlišení opravy a technického zhodnocení. S ohledem na to byl vytvořen statut „závazného posouzení skutečnosti“. Účetní jednotka má možnost požádat příslušného správce daně o vydání rozhodnutí o závazném posouzení svého problému. Posouzení technického zhodnocení znamená porovnání původního stavu budovy a nového stavu vzniklého po zásazích do majetku. [11]

Pokud výdaje na dokončenou nástavbu, přístavbu a stavební úpravy, rekonstrukci a modernizaci nedosáhnou částky 40 000 Kč, záleží na daňovém subjektu samotném, zda se rozhodne, že jde o technické zhodnocení, nebo zda výdaje zahrne do daňově uznatelných výdajů (nákladů) ve smyslu § 24, odst. 2 písm. zb) zákona o daních z příjmů. [12]

Poplatník daně z příjmů dokazuje, zda jde o opravu či technické zhodnocení na základě určitých prostředků. Poplatník doloží původní stav před úpravami a nový stav po provedených úpravách tak, aby oba stavy mohly být porovnány. Na faktuře od dodavatelské firmy je dobré uvést, čeho konkrétně se oprava nebo technické zhodnocení týkalo. Dalšími prostředky mohou být technická dokumentace, fotodokumentace, odborný posudek nebo dodací list.

Technické zhodnocení vstupuje do daňového základu a daně z příjmů. Tyto výdaje nejsou daňově uznatelným výdajem, ale odepisují se a tím se dostávají do daňově uznatelných výdajů postupně. Opravy a údržba majetku jsou daňově uznatelnými výdaji (náklady). Vzhledem k tomu, že daňová účinnost je u opravy a technického zhodnocení rozdílná, je podstatné je od sebe odlišovat.

Technické zhodnocení není předmětem občanskoprávního vztahu. Slouží pro stanovení základu daně a provádí se pouze na určitém charakteru majetku, na kterém lze realizovat již zmíněné nástavby, přístavby, rekonstrukce, modernizace a stavební úpravy. Technické zhodnocení nelze provést například na pohledávkách, cenných papírech a jiném finančním majetku. Technické zhodnocení se nejčastěji týká budov, domů, bytů, nebytových prostor a jiných staveb. [11]

Technické zhodnocení je samostatným hmotným majetkem, pokud nezvyšuje vstupní cenu a zůstatkovou cenu hmotného majetku, podle [6]. To znamená v případě, že technické zhodnocení provede jiná osoba, než je vlastník majetku, např. nájemce. Výjimkou, kdy technické zhodnocení není samostatným dlouhodobým majetkem, je v případě, kdy vlastník provede technické zhodnocení, které zvyšuje vstupní případně zůstatkovou cenu zhodnoceného majetku.

4 ÚČTOVÁNÍ TECHNICKÉHO ZHODNOCENÍ

Výdaje na technické zhodnocení se po uvedení majetku do užívání zaúčtují. Účtování technického zhodnocení u podnikatelů se liší od účtování společností vlastníků jednotek.

4.1 Obchodní společnost

Obchodní společnosti, mezi které patří mimo jiné společnost s ručením omezeným nebo akciová společnost, je právnická osoba, která má povinnost vést účetnictví v plném rozsahu.

Zákon č.563/1991 Sb., o účetnictví, definuje účetní jednotku, která úplatně nebo bezúplatně užívá majetek a provede na tomto majetku technické zhodnocení na svůj účet, účtuje o tomto technickém zhodnocení a odpisuje jej v souladu s účetními metodami. [9]

Vyhláška č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví, vymezuje obsah účetní závěrky, který tvoří rozvahu, výkaz zisku a ztrát, přehled o peněžních tocích. Technické zhodnocení v rozvaze je zohledněno v položce Dlouhodobého hmotného majetku →Stavby. Ve výkazu zisku a ztrát se vyskytuje ve formě odpisů dlouhodobého majetku.

Podle vyhlášky č. 500/2002 Sb. se ocenění odpisovaného dlouhodobého hmotného majetku zvyšuje o technické zhodnocení, k jehož účtování a odpisování se oprávněna účetní jednotka. Ocenění technického zhodnocení může být sníženo o dotaci na pořízení majetku a o dotaci na úhradu úroků zahrnovaných do ocenění majetku. [10]

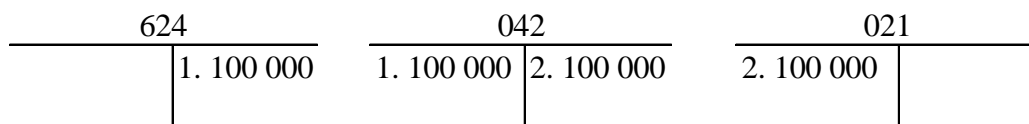
Z takto stanoveného ocenění zákona se technické zhodnocení odpisuje v průběhu jeho používání. Pro odpisování sestavují účetní jednotky odpisový plán. Technické zhodnocení, k jehož účtování a odpisování je oprávněna jiná účetní jednotka než

vlastník majetku, se odepíše v průběhu používání technického zhodnocení. Neodpisuje se technické zhodnocení, které není uvedeno do stavu způsobilého k užívání. [10]

Cena technického zhodnocení je zjistitelná z účetních dokladů. Účetním dokladem, na základě kterého probíhá vyúčtování technického zhodnocení, jsou faktury dodavatele, interní doklady.

4.1.1 Pořízení technického zhodnocení

Technické zhodnocení se zahrnuje do účtové třídy 0 mezi DM - Dlouhodobý majetek. Pořízení technického zhodnocení se účtuje na vrub příslušného účtu účtové skupiny 04 - Nedokončený dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek a pořizovaný dlouhodobý finanční majetek nebo přímo na vrub příslušných účtů účtové skupiny 02 nebo 03, pokud při pořízení technického zhodnocení nevznikají náklady související s jeho pořízením, se souvztažným zápisem ve prospěch příslušných účtů účtových skupin 32 - Závazky, 21 - Peníze nebo 62 - Aktivace. Postupy účtování pořízení technického zhodnocení znázorňuje schéma na obrázku 4.1.1-1.



Obrázek 4.1.1-1: Pořízení a uvedení technického zhodnocení do užívání

Tabulka 4.1.1-1: Postup účtování pořízení technického zhodnocení [13]

Č.	Účetní případ	MD	D	Částka (Kč)
1	Aktivace technického zhodnocení provedeného ve vlastní režii	042	624	100 000
2	Uvedení technického zhodnocení do užívání	021	042	100 000

Vysvětlivky k tabulce 4.1.1-1:

042 – Pořízení dlouhodobého hmotného majetku

021 – Stavby

624 – Aktivace dlouhodobého hmotného majetku

Uvedení technického zhodnocení do užívání se v pořizovací ceně účtuje na vrub příslušného účtu účtových skupin 02 - Dlouhodobý hmotný majetek odpisovaný. Odlišuje se účtování u plátce DPH a neplátce DPH, jak ukazují následující obrázky 4.1.1-2 a 4.1.1-3.

221	321	042
2. 670 000	2. 670 000 1. 670 000	1. 626 000 3. 626 000
		343
		1. 44 000

Obrázek 4.1.1-2: Uvedení do užívání u plátce DPH

Tabulka 4.1.1-2: Postup účtování pro plátce DPH [13]

Č.	Účetní případ	MD	D	Částka (Kč)
1	Dodavatelská faktura u plátce DPH	042	321	626 000
		343	321	44 000
2	Úhrada faktury	321	221	670 000
3	Uvedení TZ do užívání	021	042	626 000

Vysvětlivky k tabulce 4.1.1-2:

- 321 – Dodavatelé
- 221 – Bankovní účty
- 343 – Daň přidané hodnoty

221	321	042	021
2. 670 000	2. 670 000 1. 670 000	1. 670 000 3. 670 000	3. 670 000

Obrázek 4.1.1-3: Účtování uvedení TZ do užívání pro neplátce DPH

Tabulka 4.1.1-3: Postup účtování pro neplátce DPH [13]

Č.	Účetní případ	MD	D	Částka (Kč)
1	Dodavatelská faktura u neplátce DPH	042	321	670 000
2	Úhrada faktury	321	221	670 000
3	Uvedení TZ do užívání	021	042	670 000

4.1.2 Vyřazení technicky zhodnoceného majetku

K vyřazení technického zhodnocení může dojít z důvodu prodeje, likvidace, darování nebo převodem z podnikání do osobního užívání. Vyřazení technického zhodnocení v případě plně odepsaného technického zhodnocení, se účtuje na vrub příslušného účtu účtových skupin 08 - Oprávky k dlouhodobému hmotného majetku a ve prospěch příslušného účtu účtové skupiny 02 - Dlouhodobý hmotný majetek odpisovaný, podle [10]. Zaúčtování vyřazení TZ ukazuje schéma na obrázcích 4.1.2-1 a 4.1.2-2.

02-	08-
1. 50 000	1. 50 000

Obrázek 4.1.2-1: Vyřazení technického zhodnocení

Tabulka 4.1.2-1: Vyřazení TZ

Č.	Účetní případ	MD	D	Částka (Kč)
1	Vyřazení plně odepsaného technického zhodnocení	08-	02-	50 000

55-	08-
1. 50 000	1. 50 000

Obrázek 4.1.2-2: Vyřazení částečně odepsaného TZ

Tabulka 4.1.2-2: Postup účtování vyřazení technického zhodnocení

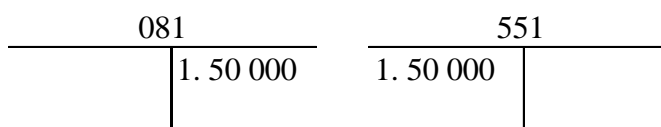
Č.	Účetní případ	MD	D	Částka (Kč)
1	Vyřazení částečně odepsaného technického zhodnocení	08-	55-	50 000

Také v účetnictví je velmi důležité rozlišit technické zhodnocení od oprav a udržování. Opravy se účtují do nákladů (účtová skupina 51) přímo, takže jejich hodnota ovlivní hospodářský výsledek v okamžiku, kdy se o opravě účtuje. Naopak technické zhodnocení se do nákladů zúčtovává postupně prostřednictvím odpisů (účetních nebo daňových).

4.1.3 Odepisování technického zhodnocení

Výdaje, které jsou technickým zhodnocením nelze jednorázově zahrnout do daňových výdajů. Technické zhodnocení se do daňových výdajů (nákladů) zahrnuje prostřednictvím odpisů podle příslušné odpisové skupiny. Technické zhodnocení se zařídí do takové odpisové skupiny, do které náleží hmotný majetek, na kterém bylo technické zhodnocení provedeno. [6]

Účetní odpisy si stanovuje účetní jednotka sama na základě odpisového plánu. Na rozdíl od daňových odpisů se provádějí měsíčně, první odpis se účtuje v měsíci, který následuje po měsíci, kdy bylo technické zhodnocení zařazeno do užívání. Odpis jako nákladová položka je evidován v účtové skupině 55 - Odpisy, rezervy a opravné položky provozních nákladů. Postup účtování znázorňuje schéma na obrázku 4.1.3-1.



Obrázek 4.1.3-1: Účtování odpisu technického zhodnocení

Tabulka 4.1.3-1: Postup účtování odpisu technického zhodnocení

Č.	Účetní případ	MD	D	Částka (Kč)
1	Odpis technického zhodnocení	551	081	50 000

Vysvětlivky k tabulce 4.1.3-1:

551 – Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku

081 – Oprávky ke stavbám

4.2 Společenství vlastníků jednotek

Stejně jako obchodní společnost je společenství vlastníků jednotek účetní jednotkou a je povinno vést účetnictví, které slouží zejména jako zdroj informací o hospodaření společenství. Účetnictví SVJ se řídí zvláštními právními předpisy, mezi které patří zákon o vlastnictví bytů, zákon o účetnictví a vyhláška č. 504/2002 Sb.,

o účetnictví pro SVJ a České účetní standardy 401 až 414. Rozdíly použití legislativy pro SVJ a obchodní společnosti zobrazuje tabulka 4.2-1.

Tabulka 4.2-1: Legislativa pro obchodní společnost a SVJ

Č.	Právní předpis	Obchodní společnost	Společenství vlastníků jednotek
1	Účetní předpisy	č. 563/1991 Sb.	č. 563/1991 Sb.
		č. 500/2002 Sb.	č. 504/2002 Sb.
2	České účetní standardy	ČÚS č. 001 - 023	ČÚS č. 401 - 414
3	Zvláštní předpisy		č. 72/1994 Sb.
			č. 371/2004 Sb.
4	Zákon o dani z přidané hodnoty	č. 235/2004 Sb.	č. 235/2004 Sb.
5	Zákon o dani z příjmů	č. 586/1992 Sb.	č. 586/1992 Sb.

Společenství vlastníků jednotek je zvláštním typem právnické osoby, která není vlastníkem ani spolumajitelem domu. Pouze spravuje majetek vlastníků jednotek. Právní existenci této právnické osoby dokládá zápis do rejstříku společenství vlastníků, má svůj název a sídlo společenství. Členy tohoto společenství tvoří vlastníci bytů a nebytových prostor. Členem společenství se stane FO nebo PO, která nabyla vlastnictví k jednotce v domě. Místo, kde SVJ vzniká je dům s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři vlastní různí majitelé. Společenství vlastníků jednotek má své orgány. Povinnými orgány jsou shromáždění vlastníků jednotek a výbor společenství. Nejvyšším orgánem je shromáždění, které je tvořeno členy společenství. Jednotlivé činnosti orgánů vymezuje platný právní předpis a stanovy společenství. Právní poměry SVJ se řídí vzorovými stanovami společenství připravenými vládou ČR nebo mají své vlastní stanovy společenství. Stanovy je dokument, který obsahuje pravidla, podle kterých se celé společenství řídí. Určují práva a povinnosti týkající se společných bytových i nebytových prostor v domě. Vlastník jednotky v domě se stává i spoluvlastníkem společných částí domu. Velikost podílu na společných částech domu je dána poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě, podle [1].

Pro účetní potřeby je důležité ustanovení, že SVJ je způsobilé vykonávat práva ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, podobně též [1]. Činnost SVJ nemá charakter podnikání. Správa domu zahrnuje celou řadu

činností a z toho plynoucích nákladů: revize, úklid společných prostor, výtah, opravy společných částí, jejich rekonstrukce, modernizace, odměny výboru, elektřina společných prostor a další. „Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu“ jak je uvedeno v [1, §15 odst. 1]. Na správu domu je třeba vynaložit náklady, které jsou hrazeny z příspěvků na správu domu ze záloh, které jsou vlastníci jednotek a zároveň spoluvlastníci společných částí domu ze zákona povinni uhradit. Jejich výše je stanovena dopředu tak, aby pokryla náklady v následujícím období. Zálohy jsou závazkem SVJ vůči vlastníkům jednotek. S čím vším SVJ hospodaří, jsou tedy finanční prostředky na úhradu nákladů na správu domu a pozemku, finanční prostředky na úhradu služeb a dalšími prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

Vzhledem ke zvláštnímu charakteru této právnické osoby se společenství vlastníků jednotek nemůže vždy řídit účetními metodami podle účetních předpisů pro SVJ., např. pro technické zhodnocení domu, tzn. společných částí domu ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek s přijetím dotace. Je nutné použít takový postup účtování, který vychází ze zvláštního charakteru SVJ vzniklé ze zákona za účelem správy domu. V současné době stále chybí legislativa, která by doplnila a vyjasnila hospodaření SVJ, proto vzniká mnoho rozdílných názorů při postupu účtování této účetní jednotky.

Povinnost otevřít účetní knihy je SVJ povinno ode dne svého vzniku. SVJ je povinno vést podvojný účetnictví v plném rozsahu nebo je mu ze zákona umožněno vést účetnictví ve zjednodušeném rozsahu. SVJ by ale mělo vzhledem k potřebě účetních případů zvážit použití zjednodušeného účetnictví s ohledem na konkrétní podmínky.

4.2.1 Účtování příspěvku na úhradu správy domu a služeb

Financování činnosti SVJ je založeno na režimu záloh a vyúčtování skutečných nákladů na správu domu a služeb. Finanční prostředky na úhradu správy domu a služeb spojených s užíváním bytů se účtují jako přijaté zálohy, které je možno rozdělit na přijaté zálohy krátkodobé, např. na pojištění domu, a přijaté zálohy dlouhodobé,

např. na rekonstrukce. Celkové náklady na správu domu se po skončení účetního období vyúčtují na jednotlivé vlastníky jednotek. Náklady jsou účtovány podle druhu (např. náklady na běžnou údržbu společných částí domu, pojištění, odměny za správu domu, za vedení účetnictví) v účtové třídě 5 – Náklady. Příspěvky na správu domu se účtují jako předpis záloh, podle ČÚS č. 017.

Služby spojené s užíváním bytů jsou zajištěny smlouvou s dodavateli těchto služeb. Společenství vlastníků zprostředkovává tyto služby, například dodávka vody, plynu, elektřiny. Tento případ se v účetnictví SVJ zaúčtuje jako zúčtovací vztah mezi dodavateli služeb a vlastníky jednotek, tj. odběrateli. [5] Základní principy účtování SVJ zobrazuje následující obrázek 4.2.1-1.

311	324-1	955
1. 1000	5.200	1. 200
2. 1000	1. 300	
2. 1000	6. 600	315
7.200	1. 500	4.600
7.600	7. 200	6. 600
321-1	321-2	
7. 200	7. 200	
3. 200	4. 600	
5--	6--	
3. 200	5. 200	
	HV = 0	

Obrázek 4.2.1-1: Základní principy účtování SVJ [5]

Tabulka 4.2.1-1: Účtování SVJ

Č.	Účetní případ	MD	D	Částka (Kč)
1	Předpis měsíčních záloh	311		1000
	- na správu		324-1	300
	- na služby		324-2	500
	- dlouhodobé zálohy		955	200
2	Úhrada záloh na členy SVJ	221	311	1000
3	Faktura za vedení účetnictví	5--	321-1	200
4	Faktura za služby	315	321-2	600
5	Roční zúčtování záloh na správu	324-1	6--	200
6	Vyúčtování služeb	324-2	315	600
7	Úhrada faktury dodavatelům	321-1	221	200
		321-2	221	600

Vysvětlivky k tabulce 4.2.1-1:

311 – Předpisy a úhrady záloh

324 – Předpisy a zúčtování záloh

315 – Skutečné náklady

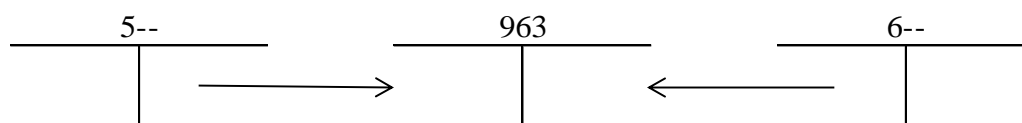
955 – Předpisy a zúčtování dlouhodobých záloh na správu

221 – Bankovní účet

321 - Závazky

4.2.2 Hospodářský výsledek SVJ

Hospodářský výsledek se zjistí při účetní uzávěrce a účetní závěrce. Účetní závěrka obsahuje rozvahu, výkaz zisku a ztrát a přílohu. Ze správy domu a zprostředkování služeb nevzniká z činnosti SVJ hospodářský výsledek. Kladný výsledek hospodaření se převede na účet fondu společenství. Hospodářský výsledek získáme rozdílem výnosů (účetová třída 6) a nákladů (účetová třída 5). Zaúčtování zobrazuje schéma na obrázku 4.2.2-1. [5]



Obrázek 4.2.2-1: Převod obrátů nákladů a výnosů na účet výsledku hospodaření

4.2.3 Účtování technického zhodnocení

Technické zhodnocení se v případě SVJ neodepisuje. Majetek, na kterém se provádí technické zhodnocení, není ve vlastnictví společenství vlastníků jednotek. Velmi častým technickým zhodnocení SVJ je zateplení domu. Jde o zhodnocení společných částí domu ve spoluvlastnictví jednotlivých členů SVJ, podle [5]. Platí účtování podle vyhlášky č. 504/2002 Sb. V účetnictví SVJ se neúčtuje na majetkových účtech v účtové třídě 0, jak je tomu u firem, které mají nemovitost v majetku, protože se jedná o technické zhodnocení cizího majetku. Protože SVJ není vlastníkem majetku, nemůže ani o něm účtovat na rozvahových účtech a nemůže účtovat ani o technickém zhodnocení na tomto majetku.

Náklad SVJ tvoří pouze výdaje na technické zhodnocení majetku, které společenství vlastníků jednotek pořídilo za účelem správy domu. Výdaje na technické zhodnocení společných částí domu nejsou nákladem SVJ. Výdaje na technické zhodnocení společných částí domu jsou hrazeny z dlouhodobých přijatých záloh, úvěrů, dotací, půjček.

Výdaje na technické zhodnocení na základě faktur od dodavatele se účtují na účet 315 jako pohledávka za vlastníky a po skončení akce se zaúčtuje čerpání záloh na správu (955 – fond oprav). Účtování je zobrazuje schéma na obrázku 4.2.3-1.

221	955	315
1. 200 6. 80 000	5. 80 000 1. 200	4.80 000 5. 80 000
3. 1500	2. 1500	
311	321	
2. 1500 3. 1500	6. 80 000 4. 80 000	

Obrázek 4.2.3-1: Účtování technického zhodnocení hrazeného z fondu oprav [5]

Tabulka 4.2.3-1: Účtování technického zhodnocení

Č.	Účetní případ	MD	D	Částka
1	Počáteční stav	221		200
			955	200
2	Předpis příspěvku do fondu oprav	311	955	1500
3	Úhrada příspěvku	221	311	1500
4	Faktura dodavatele	315	321	80 000
5	Zúčtování s fondem oprav	955	315	80 000
6	Úhrada faktury	321	221	80 000

4.2.4 Účtování dotací

Přijátá dotace na technické zhodnocení domu, který je ve spoluvlastnictví členů SVJ, se zaúčtuje ve prospěch účtu dotací. Faktura od dodavatele stavebních prací se zaúčtuje na vrub účtu dotace. Dotací na technické zhodnocení domu se nerozumí příjem finančních prostředků na pořízení dlouhodobého majetku pro vlastní činnost SVJ, proto ho nelze zaúčtovat ve prospěch vlastního jmění společenství jednotek vlastníků.[5] Postup účtování dotace například na zateplení domu znázorňuje schéma na obrázku 4.2.4-1 a k tomu příslušná tabulka 4.2.4-1.

221	955	321
3. 100 000 4. 200 000	1. 200 000 2. 100 000	4. 200 000 1. 200 000
346		
2. 100 000 3. 100 000		

Obrázek 4.2.4-1: Dotace na technické zhodnocení domu [5]**Tabulka 4.2.4-1: Postup účtování dotace na technické zhodnocení domu**

Č.	Účetní případ	MD	D	Částka (Kč)
1	Vyúčtování dodavatele	955	321	200 000
2	Vyúčtování dotace	346	955	100 000
3	Příjem dotace	221	346	100 000
4	Úhrada dodavateli	321	221	200 000

5 UPLATNĚNÍ TECHNICKÉHO ZHODNOCENÍ V DAŇOVÝCH ZÁKONECH

Pro účetnictví i pro daně je nutné technické zhodnocení správně ocenit, aby bylo možné řádně plnit účetní a daňové povinnosti.

5.1 Daň z příjmů

5.1.1 Obchodní společnost

Obchodní společnost, například společnost s ručením omezeným nebo akciová společnost, je pro účely zákona o dani z příjmů podnikatelským subjektem vždy. Zákon vyžaduje u tohoto charakteru právnických osob podání daňového přiznání, i když je základ daně nulový nebo ve ztrátě. [6]

Důvodem, proč se technické zhodnocení používá, je potřeba časového rozložení výdajů na nově vzniklou užitnou hodnotu (přístavby, nástavby atd., definované podle § 33 zákona o dani z příjmů), která slouží pro dosažení, zajištění a udržení zdanitelných příjmů po více zdaňovacích obdobích tak, aby se v každém zdaňovacím období proti zdanitelným příjmům uplatnila jen část výdajů na tuto nově vzniklou užitnou hodnotu. Nástrojem jak toto provést jsou odpisy. [11]

Dlouhodobý majetek odepisuje vlastník, tj. firma, což je účetní jednotka, která má k majetku vlastnické právo a využívá jej k podnikatelské činnosti. „Odpisováním se pro účely tohoto zákona rozumí zahrnování odpisů z hmotného majetku evidovaného u poplatníka, který se vztahuje k zajištění zdanitelného příjmu, do výdajů (nákladů) k zajištění tohoto příjmu. obdobně to platí pro technické zhodnocení“ jak uvádí [6, §26 odst. 5].

Existují dvě formy použití technického zhodnocení:

- A. Technické zhodnocení jako výdaj, který zvyšuje vstupní (= zvýšená vstupní cena) nebo zůstatkovou cenu (= zvýšená zůstatková cena) zhodnocovaného

dlouhodobého hmotného majetku, tím pádem jsou následné odpisy vyšší, protože zahrnují i technické zhodnocení. Odpisy v tomto případě prodlužují původní dobu odpisování majetku.

- B. Technické zhodnocení jako výdaj na pořízení samostatného dlouhodobého hmotného majetku, odpisy jsou pak počítány z tohoto nově vzniklého samostatného majetku.

Rozlišujeme dva způsoby daňového odpisování: [6].

- A. Rovnoměrné odpisy – každý rok je odepisována stejná částka.

$$\text{odpis v 1.roce odepisování} = \frac{\text{vstupní cena x sazba pro 1.rok odepisování}}{100}$$

$$\text{odpis v dalších letech} = \frac{\text{vstupní cena x sazba v dalších letech odepisování}}{100}$$

- B. Zrychlené odpisy – umožňují v prvních letech přenést do nákladů vyšší částky.

$$\text{odpis v 1.roce odepisování} = \frac{\text{vstupní cena majetku}}{\text{koeficient pro 1 rok odepisování}}$$

$$\text{odpis v dalších letech} = \frac{2 \times \text{zůstatková cena}}{\text{koeficient pro další roky odepisování} - (N - 1)}$$

Technické zhodnocení zvyšuje u nemovitého majetku odpisovaného rovnoměrně vstupní cenu, jde o tzv. zvýšenou vstupní cenu, a u majetku odpisovaného zrychleným způsobem zůstatkovou cenu, tzv. zvýšenou zůstatkovou cenu. Výpočet rovnoměrných a zrychlených odpisů technického zhodnocení uvádí tabulka 5.1.1-1. Odpisování lze přerušit, ale zvolený způsob se musí používat po celou dobu odepisování. Daňové odpisy složí pro daňové účely. Nejprve technické zhodnocení zařídí do odpisové skupiny stejné jako je odpisová skupina budovy, na které bylo technické zhodnocení provedeno. Potom si účetní jednotka zvolí způsob odpisování rovnoměrné nebo zrychlené. Daňové odpisy se zaokrouhlují na celé koruny nahoru, podle [6]. Koeficienty a sazby pro výpočet odpisů podle zákona o dani z příjmu zobrazují tabulky 5.1.1-2, 5.1.1-3 a 5.1.1-4.

Tabulka 5.1.1-1: Výpočet daňových odpisů u technického zhodnocení [13]

Rok	Rovnoměrné odpisy	Zrychlené odpisy
rok zvýšení ceny	zvýšena VC x odpisová sazba pro zvýšenou VC	2x zvýšená ZC/koefficient pro zvýšenou ZC
další roky		2xZC/(koefficient pro zvýšenou ZC-počet let odepisování)

Tabulka 5.1.1-2: Doba daňového odpisování budovy podle odpisových skupin [6]

Odpisová skupina	Doba odpisování
1	3
2	5
3	10
4	20
5	30
6	50

Tabulka 5.1.1-3: Rovnoměrné daňové odpisy [6]

Odpisová skupina	Sazby pro rovnoměrné odepisování		
	v 1. roce odepisování	v dalších letech odepisování	pro zvýšenou vstupní cenu
1	20	40	33-3
2	11	22,25	20
3	5,5	10,5	10
4	2,15	5,15	5
5	1,4	3,4	3,4
6	1,02	2,02	2

Tabulka 5.1.1-4: Zrychlené daňové odpisy [6]

Odpisová skupina	Koefficient pro zrychlené odepisování		
	v 1. roce odepisování	v dalších letech odepisování	pro zvýšenou vstupní cenu
1	3	4	3
2	5	6	5
3	10	11	10
4	20	21	20
5	30	31	30
6	50	51	50

Mezi metody účetního odepisování patří:

A. Časová metoda – závisí na délce užívání majetku (budovy).

$$\text{odpisy rovnoměrné} = \frac{\text{vstupní cena}}{\text{doba odpisování}}$$

$$\text{odpisy zrychlené} = \frac{2x \text{ vstupní cena (doba odpisování + 1 - rok odpisování)}}{\text{doba odpisování} \times (\text{doba odpisování} + 1)}$$

$$\text{odpisy zpomalené} = \frac{2x \text{ vstupní cena} \times \text{rok odpisování}}{\text{doba odpisování} \times (\text{doba odpisování} + 1)}$$

B. Výkonová metoda – závisí na skutečném využití majetku (stroje).

V případě účetního odepisování se zvýší vstupní, neboli pořizovací cena o hodnotu technického zhodnocení. Účetní odpisy vyjadřují skutečné snížení hodnoty dlouhodobého majetku. Zákon o účetnictví ukládá povinnost sestavovat odpisový plán a možnost odpisovat majetek pouze do výše jeho ocenění v účetnictví. Účetní odpisy ovlivňují hospodářský výsledek. Doba odepisování je stanovena podnikovými směnicemi. Doba účetního odepisování je zpravidla delší než doba daňového odepisování.

Při výpočtu daňového základu k dani z příjmů se zjistí rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy, jak uvádí tabulka 5.1.1-5.

Tabulka 5.1.1-5: Rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy

účetní odpisy = daňové odpisy	daňový základ není třeba upravit
účetní odpisy > daňové odpisy	daňový základ navýšíme o rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy (+ rozdíl)
účetní odpisy < daňové odpisy	daňový základ snížíme o rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy (- rozdíl)

5.1.2 Společenství vlastníků jednotek

Daňová problematika je u společenství vlastníků jednotek poměrně jednodušší než u obchodních společností. SVJ je poplatník, který není založen nebo zřízen za

účelem podnikání. Pokud SVJ má pouze příjmy, které nejsou předmětem daně z příjmů, odpadá mu povinnost podat daňové přiznání. [6]

Ve společenství vlastníků jednotek vzniká zisk, pokud bude mít společenství kromě příspěvku na správu domu a úroku z běžného bankovního účtu i jiné výnosy, např. úroky z termínovaných vkladů, reklama na domě, úroky z prodlení. V tom případě, musí společenství odvést daň z příjmů právnických osob a registrovat se i příslušného správce daní. Zálohy skládané vlastníky jednotek na úhradu nákladů na správu domu a pozemku nejsou příjmy, které jsou podrobeny dani z příjmů. Příjmy z úroků z běžného bankovního účtu také nepodléhají dani z příjmů. Příjmy z úroků termínovaného vkladu podléhají dani z příjmů právnických osob, pokud není rozhodnuto, že je příjmem vlastníků jednotek. Ne všechny příjmy, které podléhají dani z příjmů, jsou příjmem SVJ. Většina příjmů je příjmem jednotlivých vlastníků, kteří je sami zdaňují, např. příjmy z nájemného ze společných prostor. [5]

„Společenství předloží přihlášku k registraci místně příslušnému správci daně do 30 dnů od dne, kdy začalo pobírat příjmy podrobené dani nebo mu vznikla povinnost srážet daň nebo zálohy na ni“ jak uvádí [1, §10 odst. 5].

5.2 Daň z přidané hodnoty

S DPH a s technickým zhodnocením se setkáme v případě vzniku zdanitelného plnění z titulu technického zhodnocení provedeného nájemcem při ukončení nájmu a při úpravě odpočtu daně v důsledku změny účelu použití majetku, na kterém bylo provedeno technické zhodnocení.

Nájemce provedl technické zhodnocení na majetku pronajímatele. Nájemce technické zhodnocení odepisuje do doby ukončení nájmu a vyžaduje po pronajímateli úhradu zůstatkové ceny. U technického zhodnocení provedeného nájemcem jde při ukončení nájmu o poskytnutí služby ve smyslu poskytnutí práva na využití věci nebo jiné majetkově využitelné hodnoty. Nejedná se tedy o pouhé finanční vyrovnání mezi pronajímatelem a nájemce nebo o vyrovnání z titulu bezdůvodného obohacení, ale jedná

se o zdanitelné poskytnutí služby podle ustanovení zákona o DPH. Základem daně je úplata za technické zhodnocení. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je datum ukončení nájemního vztahu, kdy se majetek vrací do úplné dispozice pronajímatele.

Hodnota technického zhodnocení buď zvyšuje vstupní cenu hmotného majetku, nebo je hmotným majetkem samo o sobě. Na technické zhodnocení, které zvyšuje vstupní cenu hmotného majetku, se úprava odpočtu daně z přidané hodnoty podle § 78 zákona o DPH nevztahuje. Úprava odpočtu daně se provede při změně užívání v případě, kdy technické zhodnocení provede nájemce na najatém majetku, který je pro něj dlouhodobým hmotným majetkem. [7]

5.2.1 Obchodní společnost

Obchodní společnosti, např. s.r.o. nebo a.s., je právnická osoba, která uskutečňuje ekonomické činnosti a je podle zákona o DPH osobou povinnou k této dani. „Za ekonomickou činnost se také považuje využití hmotného a nehmotného majetku za účelem získání příjmů, pokud je tento majetek využíván soustavně“ podle [7, §5 odst. 2].

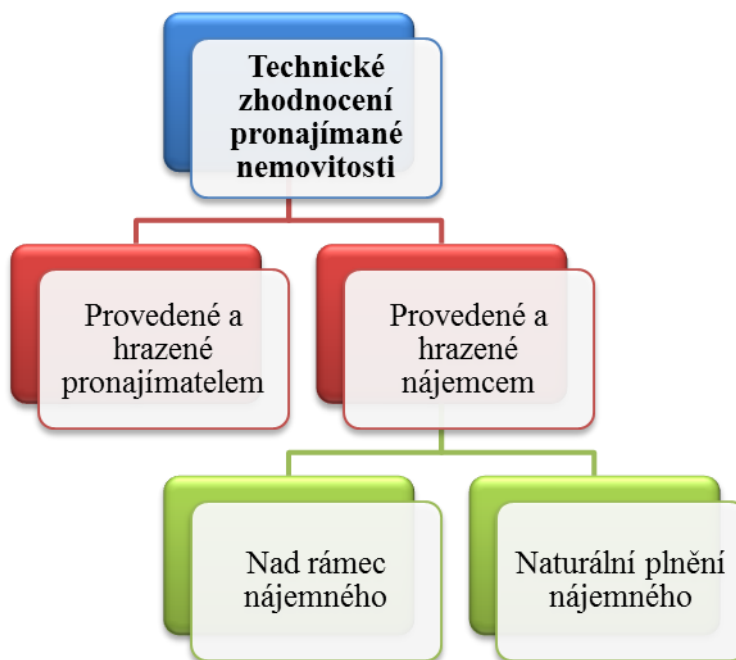
Podle zákona plátce daně má nárok na odpočet daně u technického zhodnocení, pokud jím přijatá zdanitelná plnění, uskutečněná jiným plátcem, použije při podnikání. To znamená, když obchodní společnost provedla technické zhodnocení na nemovitosti, může uplatnit z tohoto technického zhodnocení DPH na vstupech.

5.2.2 Společenství vlastníků jednotek

Daň z přidané hodnoty je také v případě společenství vlastníků jednotek poměrně jednoduchou záležitostí. SVJ není plátcem daně z přidané hodnoty, nemá přiděleno daňové identifikační číslo, pokud neuskutečňuje ekonomické činnosti. Podle ustanovení zákona č. 235/2004 Sb. je povinna k dani právnická osoba, která nebyla založena za účelem podnikání, ale uskutečňuje ekonomické činnosti. [7]

6 TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ PRONAJATÉHO MAJETKU

Technické zhodnocení nemovitého majetku, který je pronajímán, je uplatňováno buď ze strany pronajímatele, nebo nájemce, který na tomto majetku provedl technické zhodnocení. Možnosti provedení TZ zobrazuje obrázek 6-1.



Obrázek 6-1: Technické zhodnocení pronajatého majetku

6.1 Technické zhodnocení provedené a hrazené pronajímatelem

Pronajímatel (vlastník) nemovitého majetku na své náklady provede technické zhodnocení budovy. O hodnotu vynaložených nákladů na technické zhodnocení poté zvýší vstupní nebo zůstatkovou cenu budovy a prostřednictvím daňových odpisů se výdaje na technické zhodnocení dostávají do daňově uznatelných výdajů postupně. Nájemci se může zvýšit nájemné za pronájem majetku, vše záleží na dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem.

6.2 Technické zhodnocení na pronajatém majetku

V praxi se ale častěji setkáme se situací, kdy nájemce bytu nebo nebytových prostor za účelem své podnikatelské činnosti potřebuje provést na pronajatém majetku úpravy, které mají charakter technického zhodnocení. Z daňového hlediska je důležité určit, kdo bude odepisovat technické zhodnocení, zda technické zhodnocení bude nad rámec nájemného nebo se jím bude naturálně plnit nájemné a zda pronajímatel uhradí nájemci za technické zhodnocení peněžitou náhradu a v jaké výši. Podle zákona o daních z příjmů může v případě technického zhodnocení odpisovaného nájemcem nájemce uplatnit do daňově uznatelných nákladů odpis ve výši jedné poloviny ročního odpisu a zůstatkovou cenu jen do výše náhrady výdajů vynaložených na technické zhodnocení. [12]

Pokud technické zhodnocení odepisuje nájemce, podle ustanovení § 28 odst. 3, zákona o daních z příjmů, může nájemce technické zhodnocení provedené na pronajatém hmotném majetku daňově odpisovat rovnoměrným nebo zrychleným způsobem, a to při splnění následujících podmínek:

- technické zhodnocení hradí nájemce,
- nájemce získal souhlas vlastníka s provedením technického zhodnocení na pronajatém nemovitém majetku,
- nájemce získá písemný souhlas vlastníka s odpisováním technického zhodnocení nájemcem,
- vlastník nezvýší o hodnotu provedeného technického zhodnocení vstupní cenu hmotného majetku,
- nájemce zatřídí technické zhodnocení do odpisové skupiny, ve které je u vlastníka zatříděn pronajatý nemovitý majetek. [6], [12]

„Zůstatková cena technického zhodnocení odpisovaného nájemcem při ukončení nájmu nebo při zrušení souhlasu vlastníka s odpisováním je výdajem (nákladem) jen do výše náhrady výdajů vynaložených na toto technické zhodnocení,“ jak uvádí [6, § 24 odst. 1 písm. t)]. Nájemce si při ukončení nájmu uplatní jako daňový výdaj pouze zůstatkovou cenu technického zhodnocení do výše uhrazené pronajímatelem. Pokud pronajímatel po

ukončení nájmu neuhradí ani z části zůstatkovou cenu technického zhodnocení, nemůže nájemce zahrnout tuto daňovou zůstatkovou cenu do daňově uznatelných výdajů. [12]

Odpisuje-li technické zhodnocení nájemce, zvýší pronajímatel vstupní cenu, případně zůstatkovou cenu, pronajímané nemovitosti v roce ukončení nájmu o částku nepeněžního příjmu, jestliže je technické zhodnocení provedeno nad rámec nájemného, nebo o zůstatkovou cenu technického zhodnocení nájemce, jestliže je technickým zhodnocením plněno nájemné. Nepeněžním příjmem pronajímatele jsou náklady vynaložené nájemcem na technické zhodnocení se souhlasem pronajímatele nad rámec smlouveného nájemného, a které nejsou hrazeny pronajímatelem. Nepeněžní plnění se ocení zůstatkovou cenou, kterou by měl majetek při rovnoměrném odepisování nebo znaleckým posudkem. [12], [6]

V případě, kdy technické zhodnocení provedené nájemcem nad rámec smlouveného nájemného není nájemcem ani pronajímatelem odepisováno, zvýší pronajímatel vstupní, případně zůstatkovou cenu pronajímané nemovitosti v roce ukončení nájmu o částku nepeněžního příjmu. Po zvýšení vstupní, případně zůstatkové ceny pokračuje pronajímatel v odepisování nemovitého majetku. [12], [6]

Pokud nájemce provede a uhradí náklady vynaložené na technické zhodnocení, které pronajímatel neuhradí, a v době uvedení technického zhodnocení do užívání zvýší pronajímatel vstupní, popřípadě zůstatkovou cenu pronajaté nemovitosti, u nájemce budou vynaložené náklady daňově neuznatelné. [12]

Technické zhodnocení nemovitého majetku provedené nájemcem se zaúčtuje podle Českého účetního standardu pro podnikatele č. 013. „Účetní jednotka může na příslušný účet účtové skupiny 04- Nedokončený dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek a pořizovaný dlouhodobý finanční majetek účtovat náklady charakteru technického zhodnocení na cizím dlouhodobém hmotném majetku v průběhu jeho pořizování, pokud se prokazatelně má stát nájemcem dlouhodobého hmotného majetku nebo jeho příslušné části a následně technické zhodnocení bude odepisovat,“ podle [15, 5.1.6]. Vlastník tyto náklady charakteru technického zhodnocení neúčtuje v průběhu pořizování DHM.

Technické zhodnocení odpisované nájemcem se účtuje na účtu, na kterém se účtuje pronajatý majetek. [15]

Účtování technického zhodnocení odpisovaného nájemcem při ukončení nájmu:

A) Nájemce účtuje zůstatkovou cenu do nákladů nebo jako úhradu závazku z pronájmu, pokud je nájemné naturálně plněno technickým zhodnocením. Nájemce účtuje náklady na uvedení najatého majetku do předchozího stavu do ostatních provozních nákladů.

B) Pronajímatel zvýší o technické zhodnocení pořizovací (vstupní) cenu pronajatého majetku se souvztažným zápisem ve prospěch příslušného účtu účtové skupiny 64 - Jiné provozní výnosy nebo jako úhradu pohledávky z pronájmu, pokud je nájemné naturálně plněno technickým zhodnocením. [15]

I když je technické zhodnocení provedeno a odpisováno nájemcem, z právního hlediska se jedná stále o majetek pronajímatele. Investici do cizího majetku, kterou je provedení technického zhodnocení na pronajatém majetku, lze považovat za rizikovou, pokud není právně ošetřena ve smlouvě. Ve smlouvě by se neměly zapomenout sjednat důvody vypověditelnosti smlouvy, zda technické zhodnocení bude prováděno nad rámec nájemného nebo bude naturálně plněno, zda při ukončení nájmu nájemce bude nebo nebude uvádět věc do předchozího stavu a také by se měla sjednat výše náhrady placené pronajímatelem za technické zhodnocení provedené nájemcem.

7 METODIKA OCENĚNÍ TECHNICKÉHO ZHODNOCENÍ

Při posuzování výdajů (nákladů) vynaložených poplatníkem v souvislosti s provedením určitého zásahu do vlastního nebo cizího majetku, mohou z účetního a daňového pohledu nastat v zásadě tři možnosti:

- jedná se o technické zhodnocení,
- jedná se o opravy nebo udržování,
- nejedná se ani o technické zhodnocení, ani o opravy nebo udržování, ale jde pouze o výdaj.

Každá z těchto možností má jiný účetní a daňový dopad. Pro správné určení daňových odpisů a následně daňové povinnosti, je třeba stanovit hodnotu technického zhodnocení, tudíž stanovit celkové vynaložené náklady (výdaje) na technické zhodnocení, které dále vstupují do účetnictví a daní.

7.1 Postup ocenění technického zhodnocení

V současných právních předpisech není jednoznačně vymezen postup stanovení výše technického zhodnocení. Není jednoznačně určeno, které náklady si má podnikatelský subjekt zahrnout do nákladů vynaložených na technické zhodnocení. V mnoha případech záleží na každém poplatníkovi, jak si rozdělí náklady (výdaje) jdoucí do nákladů přímo nebo prostřednictvím odpisů majetku ze zvýšené vstupní, popřípadě zůstatkové ceny majetku.

Pro výpočet technického zhodnocení a jeho vlivu na hodnotu dlouhodobého majetku – budovy navrhuji tuto metodiku:

1. Sestavení rozpočtu podle projektové dokumentace

Rozpočet zahrnuje celkové předpokládané náklady na technické zhodnocení.

Obsahuje:

- položkový rozpočet stavebních prací provedených při rekonstrukci budovy,
- ostatní náklady související s rekonstrukcí např. náklady na vypracování projektové dokumentace.

2. Kontrola předpokládaných nákladů

V této fázi se určí rozsah technického zhodnocení a skutečně vynaložených nákladů.

3. Vyhodnocení dosažených nákladů a jejich dokumentace

Zkontrolují a odsouhlasí se faktury vystavené zhotovitelem, jejichž přílohou je i soupis skutečně provedených prací.

4. Zaúčtování technického zhodnocení majetku v souladu se souvisejícími platnými právními předpisy

5. Odpisování zhodnoceného majetku v souladu se souvisejícími platnými právními předpisy

6. Stanovení daně z příjmů právnické osoby v souladu se souvisejícími platnými právními předpisy.

„Součástí ocenění dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku a technického zhodnocení s ohledem na povahu pořizovaného majetku a způsob jeho pořízení je cena, za kterou byl majetek pořízen a zejména náklady na:

- a) přípravu a zabezpečení pořizovaného majetku,
- d) průzkumné, geologické, geodetické a projektové práce včetně variantních řešení a rozpočtu, zařízení staveniště, odstranění porostu a příslušné terénní úpravy, clo, dopravné, montáž a umělecká díla tvořící součást stavby,“ jak uvádí [10, § 47, odst. 1].

Technické zhodnocení je součástí ocenění dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku. Ocenění zahrnuje cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady na technické zhodnocení, z toho zejména náklady na:

- přípravu a zabezpečení pořizovaného majetku (např. přípravné práce),
- projektové práce, rozpočet, zařízení staveniště. [10]

Součástí ocenění technického zhodnocení nejsou zejména:

- opravy a údržba,
- náklady nájemce na uvedení najatého majetku do předcházejícího stavu,
- smluvní pokuty a úroky z prodlení,
- nájemné za stavební pozemek. [10]

Vyhláška č. 500/2002 Sb. neobsahuje úplný výčet nákladů. O nákladech, které nejsou uvedeny ve vyhlášce, se účetní jednotka rozhoduje sama, zda je zahrne do nákladů vynaložených na technické zhodnocení či nikoliv.

Objem nákladů na technické zhodnocení je možné určit již před zahájením stavebních prací na základě rozpočtu. V průběhu provádění rekonstrukcí obvykle dochází ke změnám v obsahu a rozsahu předpokládaných nákladů. Skutečná hodnota výdajů technického zhodnocení se pak stanoví až na základě skutečně provedených prací a vynaložených nákladů a zaúčtuje do majetku nájemce nebo pronajímatele (vlastníka).

Technické zhodnocení budovy z pohledu vlastnických vztahů můžeme rozdělit na:

1. Technické zhodnocení soukromého majetku
2. Technické zhodnocení veřejného majetku ve vlastnictví obce nebo kraje.

Technické zhodnocení soukromého majetku provádí buď:

1.1 Vlastník budovy (pronajímatel)

Provádí technické zhodnocení na svůj účet a zvyšuje ocenění dlouhodobého hmotného majetku. Účtuje a odepisuje technické zhodnocení v souladu s účetními metodami v průběhu používání.

Z pohledu pronajímatele (vlastníka) lze ještě rozlišit zda:

a) Pronajímatel je zároveň zhotovitelem rekonstrukce budovy

Pro stavební povolení je zpracován rozpočet, který obsahuje celkovou výši předpokládaných nákladů. Během realizace zhotovitel provádí kontrolu nákladů a stavba se řídí pouze pomocí účetní evidence, podle které je stanovena hodnota technického zhodnocení.

b) Pronajímatel není zhotovitelem a rekonstrukci provádí dodavatelská firma

Stejně jako v předchozím případě pro stavební povolení je zpracován rozpočet předpokládaných nákladů. V průběhu realizace proběhne kontrola nákladů a na základě změnových listů, zjišťovacích protokolů a faktur se stanoví rozsah technického zhodnocení a skutečně vynaložených nákladů.

1.2 Jiná osoba, než je vlastník budovy (nájemce)

Pokud je oprávněna k účtování a odepisování technického zhodnocení odepisuje TZ v průběhu používání. Zvláštním případem je společenství vlastníků jednotek, která není vlastníkem budovy a zároveň ani nájemcem.

Technické zhodnocení veřejného majetku:

- 2.1 U technického zhodnocení budovy ve vlastnictví obce nebo kraje pro zjištění, zda byly náklady u rekonstrukcí a modernizací financovaných z veřejných zdrojů oprávněně vynaloženy, musí být příprava provedena v souladu se souvisejícími platnými právními předpisy, zejména zákonem o veřejných zakázkách.

7.2 Sestavení rozpočtu

Existují různé metody ocenění, mezi které patří:

1. Metoda ocenění podle ukazatelů

Náklady na SO = počet MJ * cena za MJ (RU)

Pro ocenění se používají rozpočtové ukazatele stavebních objektů (RUSO). Využití ukazatele spočívá v porovnání realizovaných stavebních objektů s nově připravovanými.

Ukazatel je u staveb stanovován na technické měrné jednotky (1 m² ZP, 1 m³ OP). Jsou zpracovány v katalozích vydávaných odbornými organizacemi nebo ve vlastní evidenci zhotovitele. [17]

Průměrné orientační ceny zahrnují základní rozpočtové náklady. Neobsahují náklady související s umístěním stavby (NUS), ostatní vedlejší rozpočtové náklady (VRN) ani DPH. [19]

2. Metoda skladebná sestavením položkového rozpočtu

Položkou v rozpočtu může být stavební práce nebo přímé materiály, náklady na jejich pořízení a suma ostatních nákladů (přímých, režijních, zařízení stavenišť), zisku za stavební objekt, a DPH.

Položka stavební práce v rozpočtu obsahuje: kód položky, popis položky, MJ, množství MJ, jednotkovou cenu v Kč/MJ, Celkem za položku v Kč, jednotkovou hmotnost v T/MJ a hmotnost celkem za položku v T.

Vynaložené náklady na technické zhodnocení můžeme rozdělit na:

- Základní rozpočtové náklady

Díličními částmi základních nákladů jsou HSV, PSV, M a HZS. Každá dílčí část obsahuje položky stavebních a montážních prací, položky přesunu hmot a dodávky materiálů – specifikace. Položky jsou oceněny podle výkazu výměr svými jednotkovými cenami. Jednotková cena stavební práce obsahuje podle kalkulačního třídění:

1. Přímý materiál
2. Přímé mzdy
3. Stroje
4. Ostatní přímé náklady (OPN)
5. Nepřímé náklady – výrobní a správní režie
6. Zisk

Hodinová zúčtovací sazba se využívá u zakázky malého rozsahu. Obsahuje přímé mzdy, SZP. Neobsahuje náklady na přímý materiál, stroje, ostatní přímé náklady, režie a zisk. [19]

- Náklady spojené s umístěním stavby

Jedná se o náklady na zařízení staveniště, mimostaveništní dopravu, územní vlivy, provozní vlivy, ostatní.

- Náklady na přípravu, organizaci stavby

Náklady na přípravu a organizaci stavby zahrnují kompletační a inženýrskou činnost (projektant, rozpočtář).

- Ostatní náklady

Suma všech těchto nákladů představuje celkové vynaložené náklady na technické zhodnocení.

Podkladem pro vytvoření rozpočtu stavebních prací je projektová dokumentace, technické normy, legislativa, oceňovací podklady. Jako oceňovací podklady se

využívají vlastní cenové podklady dodavatele a převzaté cenové podklady od odborných organizací. Podklady odborných organizací jsou:

- rozpočtové ukazatele,
- katalogy popisů a směrných cen stavebních prací,
- sazebník orientačních sazeb přímých nákladů,
- sborníky plánovaných cen materiálů (SPCM),
- agregované položky pro novostavby a rekonstrukce,
- software pro sestavení rozpočtu,
- normy spotřeby materiálu,
- plánované pořizovací ceny materiálu (PPC),
- sazebník strojohodin,
- mzdové tarify a tarifní kvalifikační katalogy,
- sborník potřeb a nákladů,
- normy spotřeby času práce. [19]

Podkladem pro ocenění kompletační a inženýrské činnosti odborných organizací jsou Výkonový a honorářový řád, Sazebník nabídkových cen projektových prací a inženýrské činnosti. [18]

7.3 Oceňování podle životního cyklu

Technické zhodnocení budov v rámci životního cyklu probíhá v etapě provozování stavby.

Životní cyklus stavby můžeme rozdělit do jednotlivých fází následovně:

- investiční,
- provozní,
- likvidační. [17]

Průběh jednotlivých fází je znázorněný v následující tabulce 7.3-1.

V průběhu provozní fáze životního cyklu stavby dochází k opravám, rekonstrukcím a modernizacím staveb. Příprava a realizace rekonstrukce a modernizace probíhá podle jednotlivých etap investiční fáze. V průběhu rekonstrukcí a modernizací staveb vznikají

náklady. Pro technické zhodnocení budov jsou to náklady spojené se stavebním řízením, realizací stavby, kolaudačním řízením, případně se zkušebním provozem. Všechny náklady uvažujeme bez daně z přidané hodnoty (DPH). Jedná se o náklady vynaložené:

- na vypracování projektové dokumentace,
- na zajištění dokladů od dotčených orgánů,
- náklady vynaložené na zhotovení stavebních prací,
- další náklady spojené s touto činností, náklady na předání díla objednateli.

Tabulka 7.3-1: Fáze životního cyklu stavby

Životní cyklus stavby		
Fáze investiční	Provozní fáze	Likvidační fáze
vypracování prováděcích plánů projektu	vlastní provoz	řízení o odstranění stavby, vlastní likvidace
výběr projektanta	opravy a údržba	
územní řízení	modernizace	
stavební řízení	rekonstrukce	
realizace stavby		
zkušební provoz		
kolaudační řízení		

Celkové výdaje (náklady) na technické zhodnocení tedy zahrnují i náklady související s pořízením technického zhodnocení. Jedná se o náklady například na vypracování projektu, dozor na stavbě, správní poplatky, náklady na bourací práce a poplatky za uložení na skládce.

Postupem jednotlivých dílčích etap investiční fáze dochází k tvorbě ceny. Postup tvorby ceny v investiční fázi uvádí tabulka 7.3-2. Hodnota technického zhodnocení se posuzuje až podle skutečné vynaložených nákladů. Dokladem skutečných výdajů technického zhodnocení jsou dodavatelské faktury, výdajové pokladní doklady a jiné. Do majetku účetní jednotky nevstupuje cena sjednaná na základě smlouveného rozpočtu ale cena skutečně vyfakturovaná po dokončení stavebního díla. Fakturovaná cena je cena

skutečně provedených stavebních prací a dodávek. Podkladem pro výpočet ceny pro zákazníka je položkový rozpočet, který je nedílnou součástí pro fakturaci, podle [17].

Tabulka 7.3-2: Postup tvorby ceny v investiční fázi [14]

Investiční fáze	Cena			
	Investora	Zhotovitele	Projektanta	Smluvní cena
Vypracování projektu pro stavební povolení	Poptávková cena projekčních prací		Nabídková cena projekčních prací	
Uzavírání smluv s projektantem				sjednaná cena projektu
Stavební řízení, Výběr zhotovitele	Poptávková cena stavebního díla	Nabídková cena stavebního díla	Autorský dozor	Sjednaná cena za autorský dozor
Smluvní sjednání				Sjednaná cena stavebního díla
Výstavba		Realizační cena		
Ukončení výstavby		Výsledná cena		
Přejímka stavby a kolaudace				Cena fakturovaná investorovi

Poměr oprav a technického zhodnocení se stanoví na základě skutečně provedených prací. Některé stavební práce souvisí s technickým zhodnocením, jiné spadají pouze pod opravy. Je třeba stanovit rozsah technického zhodnocení a rozsah oprav. Některé výdaje jsou spojené s oběma kategoriemi, např. výdaje na stavební dozor. V tomto případě tyto náklady je nutné rozdělit na náklady vynaložené na opravy a náklady vynaložené na technické zhodnocení v poměru, který odpovídá skutečnému poměru oprav a technického zhodnocení. Rozpočet by měl být sestaven a dopředu rozdělen na práce, které souvisí s opravou a které se týkají technického zhodnocení.

Pro společenství vlastníků jednotek platí, že účetním dokladem prokazující výši dlouhodobých záloh jako zdroje krytí je rozpočet výdajů na technické zhodnocení. Vynaložené náklady jsou na jednotlivé vlastníky budovy pro bydlení rozděleny podle spoluvlastnických podílů na společných částech domu, pokud nejsou vlastníci dohodnutí jinou dohodou. Po dokončení se skutečné náklady (výdaje) rozpočítají také podle spoluvlastnických podílů, pokud nemají vlastníci jinou dohodu. Skutečné náklady se zúčtují s přijatými dlouhodobými fakturami a vlastníci jsou informováni o přeplatku nebo nedoplatku. [14]

PRAKTICKÁ ČÁST – PŘÍPADOVÁ STUDIE

9 SHOPPING CENTER BŘECLAV - STAVEBNÍ ÚPRAVY

3. PODLAŽÍ

9.1 Základní údaje o stavbě a investorovi

- Název stavby: Shopping Center Břeclav – stavební úpravy
3. podlaží
- Místo stavby: Břeclav
- Charakter stavby: stavební úpravy
- Využití stavby: pro obchodní činnost
- Rok výstavby: 2006

- Investor: ZLÍNSTAV, a.s.
- Vlastník pozemku
a nemovitosti: ZLÍNSTAV, a.s.
- Právní forma vlastníka: akciová společnost
právnícká osoba

- Dodavatel: ZLÍNSTAV, a.s.
- Způsob realizace: svépomocí

Vlastník nemovitosti je právnickou osobou, jedná se o samotnou stavební firmu. Tato společnost je investorem a zároveň dodavatelem stavebních prací. Podnik, který má tuto nemovitosti vedenou ve svém majetku, provedl stavebními úpravami na tomto majetku technické zhodnocení. Jedná se o technické zhodnocení soukromého majetku. Prostory budovy jsou pronajímány pro obchodní činnost. Provedení stavebních úprav je financováno z vlastních finančních zdrojů společnosti.

9.2 Stavebně technické řešení

Shopping centrum je čtyřpodlažní objekt komerčního charakteru, nepodsklepený, zastřešený plochou střechou, z části proveden tradičním způsobem vyzdívaný a z části tvořen železobetonovou montovanou konstrukcí. Nachází se v centrální části města Břeclav. V 1. - 3. nadzemním podlaží se nacházejí pronajímatelné prostory pro obchodní činnost, ve 4. nadzemním podlaží je umístěno technologické zázemí, zejména vzduchotechnika. Součástí je i parkoviště pro zákazníky, které je umístěno ve třech nadzemních garážích. Propojení jednotlivých podlaží Shopping centra zajišťuje hlavní schodiště, dvojice eskalátorů, tři osobní a dva nákladní výtahy. Zastavěná plocha je 5 402 m². Výška budovy činí 17,2 m, světlá výška podlaží je 3,5 m. Půdorysné rozměry 3. podlaží jsou 54,9 x 54,75 m.

Dispoziční řešení této stavby je vyřešeno tak, že na hlavní vstup orientovaný do ulice navazuje vstupní hala se schodištěm a eskalátory, kterými jsou propojeny jednotlivá podlaží. Obchodní činnost byla provozována před stavebními úpravami pouze v 1. a 2. podlaží. 3. podlaží mělo původně sloužit pro fitcentrum, restauraci, herny, ale nebyly stavebně dokončeny. Stavební nedodělky se týkaly neprovedených příček, vnitřních povrchových úprav – podlah, maleb a elektrických rozvodů. Přilehlé prostory – chodby se sociálním zařízením včetně únikových schodišť byly stavebně dokončeny.

V rámci této stavby je přebudováno 3. podlaží ve stávajícím objektu Shopping centra v Břeclavi. Záměrem investora bylo zprovoznit prostor celého 3. podlaží s tím, že tyto prostory budou využity pro obchodní činnost. Stavebními úpravami vznikly nové prodejní prostory včetně potřebného zázemí. Stávající 3. podlaží bylo bez využití, stavebními úpravami došlo ke změně využití pro obchodní činnost.

Obsahem přebudování prostorů jsou tyto stavební úpravy:

- vybourání stávajících příček,
- provedení nových sádkartonových příček, prosklených atypických plastových stěn s dveřmi do jednotlivých prodejních úseků,
- provedení podlah z teracových dlaždic,

- dopracování technického zařízení – elektrické instalace, EPS, rozvodů telefonní sítě a vzduchotechnického zařízení.

Konstrukční řešení stavby:

- Základy – jsou stávající, tvořeny železobetonovými základovými patkami, po obvodu doplněny základovými železobetonovými pásy pod obvodový plášť a základovými betonovými pásy.
- Obvodový plášť – je proveden z obvodových keramických panelů, doplněn stávajícími okny. Ke změnám ve fasádě objektu nedošlo.
- Podlahy – v prostoru 3. podlaží byly částečně dokončeny teracové a keramické dlažby a zčásti byly provedeny pouze podkladní vrstvy – železobetonová monolitická membrána.
- Obklady u sociálních zařízení - jsou stávající bělninové.
- Nosné stávající zdivo a příčky – jsou provedeny z plných cihel. Ve stávající příčce mezi pasáží a prodejní plochou byly stávající dveře vybourány a otvor dozděn. Vybouraly se další otvory, kde byly osazeny posuvné protipožární dveře PO EW 30 D3.
- Příčky - nové příčky v prostoru prodejen jsou provedeny ze sádkokartonu a atypické prosklené plastové stěny se vstupními dveřmi na v = 3 000 mm až po spodní líc stropní konstrukce jsou doplněny kovovou mřížkou potaženou bílým plastem. Sloupky příček jsou kotveny do hotové podlahy a ke stropní konstrukci. Nové příčky navazující na úniková schodiště jsou provedeny na celou světlou výšku podlaží. Nové prosklené dělicí příčky nejsou vytaženy až po spodní líc stropní konstrukce z důvodů zajištění větrání celého prostoru stávajícím vzduchotechnickým zařízením.
- Povrchová úprava – stávající štukové omítky jsou opatřeny 2x bílením vápenným mlékem + malby. Spodní líc stropní konstrukce nad 3. podlažím – průvlaky a TT panely jsou zapraveny a opatřeny černým matným latexovým nátěrem.
- Stropní konstrukce – jsou osazeny požární ventilátory na odtah kouře při požáru, proto bylo nutné ve stropní a ve střešní konstrukci vybourat otvory 800x800 mm pro

osazení ventilátorů. Po osazení ventilátorů je provedeno zapravení otvoru ze spodního líce.

- Zastřešení objektu – je stávající, tvořeno stropní konstrukcí a plochou střechou s tepelnou izolací s krytinou z asfaltových izolačních pásů.

9.3 Celkové vynaložené náklady

Pro vydání stavebního povolení byla vypracována projektová dokumentace a rozpočet na stavební úpravy. Rozpočet stanovuje předpokládané náklady na stavební úpravy. V programu BUILDpoweru, společnosti RTS, a.s. jsem zpracovala rozpočet v cenové úrovni roku 2012. Pro zpracování rozpočtu jsem měla k dispozici projektovou dokumentaci a pomocný rozpočet. Rozpočet je součástí příloh. Pro předběžné ocenění elektromontážních prací a montáží vzduchotechnických jsem použila rozpočtové ukazatele z databáze společnosti ÚRS Praha, podle [19, s. 22]. Náklady na zařízení staveniště jsou stanoveny procentní sazbou ze základních rozpočtových nákladů s ohledem na skutečnou potřebu a rozsah. Předpokládané náklady na vypracování projektové dokumentace a pro vydání stavebního povolení jsem stanovila pomocí Sazebníku pro navrhování nabídkových cen projektových a inženýrských prací podle Uniky. Jedná se pouze o předpokládanou cenu vypočítanou na základě doporučených min. a max. cen, podle [21].

Tabulka 9.3-1: Předpokládané náklady

Název	Kč bez DPH	Výpočet
Vyřízení stavebního povolení	7 600 Kč	1,2 % z 633 150
Vypracování projektové dokumentace	107 640 Kč	17% z 633 150
Stavební úpravy 3. podlaží	4 207 950 Kč	Z rozpočtu
Náklady celkem bez DPH	4 318 730 Kč	Součet

Skutečně vynaložené náklady jsou uvedeny v tabulce 9.3-2. Jedná se o ceny skutečně vyfakturované po dokončení stavebních úprav.

Tabulka 9.3-2: Skutečně vynaložené náklady

Název	Kč bez DPH	Typ dokladu
Vyřízení stavebního povolení	10 000 Kč	Faktura
Vypracování projektové dokumentace	68 000 Kč	Faktura
Oprava EPS	89 850 Kč	Faktura
Stavební úpravy 3. podlaží	3 170 149 Kč	Interní doklad
Náklady celkem bez DPH	3 337 999 Kč	

Skutečně vynaložené výdaje je třeba posoudit, kdy se jedná o technické zhodnocení nebo opravu, a podle toho zaúčtovat. V tomto případě se jedná o stavební úpravy, čili o změnu dokončené stavby, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby. Celkové výdaje jsou vyšší než 40 000Kč. Jedná se tedy o technické zhodnocení budovy.

9.4 Účtování a odepisování technického zhodnocení

Provedení stavebních úprav v objektu Shopping centra převýšilo částku 40 000 Kč, jedná se o technické zhodnocení, které zvýší hodnotu budovy obchodního centra na účtu 021 – Stavby a současně zvýší i základnu pro účetní a daňové odpisování tohoto objektu. Technické zhodnocení neobsahuje DPH.

Dlouhodobý majetek - budovu Shopping centra, odepisuje vlastník, tj. stavební firma, která je účetní jednotkou, má povinnost vést účetnictví, a která má k majetku vlastnické právo a využívá jej k podnikatelské činnosti. Technické zhodnocení je zaúčtováno ve výši 3 337 999 Kč. Dokladem pro zápis do účetnictví je faktura za vypracování projektové dokumentace, faktura za vyřízení stavebního povolení, faktura za provedení slaboproudé elektromontáže dodavatelskou firmou a interní doklad s názvem Aktivace Shopping centrum Břeclav.

Provedením stavebních úprav dojde k technickému zhodnocení, které má vliv na hodnotu majetku společnosti. Výdaje se nezahrnou do daňových výdajů jednorázově ale prostřednictvím odpisů. Odpisová skupina pro technické zhodnocení odpovídá odpisové skupině budovy Shopping centra. Jedná se 5. odpisovou skupinu. Technické zhodnocení a budova je odepisována rovnoměrným způsobem. V tomto případě je technické

zhodnocení výdaj, který zvyšuje vstupní cenu dlouhodobého hmotného majetku. Z toho důvodu jsou i následné odpisy vyšší a prodlužují dobu odpisování majetku. Doba odpisování je pro 5. odpisovou skupinu podle zákona o dani z příjmů 30 let. Sazba pro zvýšenou vstupní cenu je 3,4. Účetní odpisy si stanovuje účetní jednotka sama na základě odpisového plánu. Doba účetního odepisování budovy je v tomto případě shodná s dobou daňového odepisování. Původní hodnota majetku ve výši 89 944 655 Kč se zvýší o výdaje technického zhodnocení ve výši 3 337 999 Kč na zvýšenou vstupní cenu 93 282 654 Kč. Výpočet a postup odpisování je veden na kartě evidence majetku, podle tabulky 9.4-1. Tabulka 9.4-2 porovnává daňové odpisy bez a s technickým zhodnocením. Doba odepisování majetku se v tomto případě provedením technického zhodnocení neprodlouží, i když se výše odpisů zvýší. Důvodem proč zde nedojde k prodloužení doby odepisování je malý poměr hodnoty technického zhodnocení k celkové hodnotě budovy. Odpis v posledním roce oproti odpisu v posledním roce s technickým zhodnocením je ale výrazně menší.

Stavební firma provedla stavební úpravy ve vlastní režii. Celkové vynaložené prostředky na materiál, mzdy, stroje a další náklady (zařízení staveniště, vypracování projektové dokumentace, vyřízení stavební povolení) dosáhly 3 337 999 Kč. Jejich pořízení a následné uvedení technického zhodnocení do užívání uvádí tabulka 9.4-3. Dané případy jsem zaúčtovala a schéma účtování ukazují na obrázku 9.4-1.

624	042	021	
1. 3 170 149 Kč	1. 3 170 149 Kč	8. 3 337 999 Kč	8. 3 337 999 Kč
	2. 68 000 Kč		
	3. 10 000 Kč		
	4. 89 850 Kč		
221	321	343 (DPH 20%)	
5. 81 600 Kč	5. 81 600 Kč	2. 81 600 Kč	2. 13 600 Kč
6. 12 000 Kč	6. 12 000 Kč	3. 12 000 Kč	3. 2 000 Kč
7. 107 820 Kč	7. 107 820 Kč	4. 107 820 Kč	4. 17 970 Kč

Obrázek 9.4-1: Schéma účtování TZ

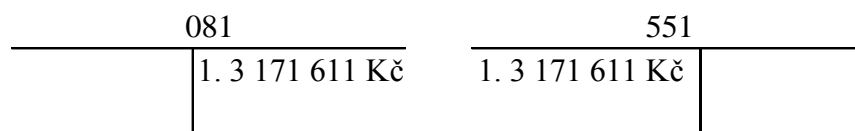
Tabulka 9.4-3: Postup účtování podle obrázku 9.4-1

Č.	Účetní případ	MD	D	Částka (Kč)
1	Aktivace technického zhodnocení provedeného ve vlastní režii	624	042	3 170 149
2	Dodavatelská faktura za vypracování projektové dokumentace	042	321	68 000
2		343	321	13 600
3	Dodavatelská faktura za vyřízení stavebního povolení	042	321	10 000
3		343	321	2 000
4	Dodavatelská faktura za provedení slaboproudé montáže	042	321	89 850
4		343	321	17 970
5	Úhrada faktury za projektovou dokumentaci	321	221	81 600
6	Úhrada faktury za vyřízení stavebního povolení	321	221	12 000
7	Úhrada faktury za provedení slaboproudé montáže	321	221	107 820
8	Uvedení technického zhodnocení do užívání	021	042	3 337 999

Přehled použitých účtů:

- 042 Pořízení dlouhodobého hmotného majetku
- 624 Aktivace dlouhodobého hmotného majetku
- 021 Stavby
- 221 Bankovní účty
- 321 Dodavatelé
- 343 DPH

V průběhu užívání se postupně technické zhodnocení fyzicky i morálně opotřebovává. Opotřebení je vyjádřeno pomocí odpisů. Zaúčtování odpisů technického zhodnocení uvádím na obrázku 9.4-2 a v tabulce 9.4-4.

**Obrázek 9.4-2: Schéma zaúčtování odpisování TZ****Tabulka 9.4-4: Postup účtování odpisování TZ**

Č.	Účetní případ	MD	D	Částka (Kč)
1	Odpis technického zhodnocení	551	081	3 171 611

Tabulka 9.4-1: Odpisování na kartě evidence majetku

Karta evidence majetku									
SKP:					Inventární číslo:				
Skupina majetku		Budovy			Název majetku:		Shopping center Břeclav		
Lokalita					Stav karty:		Užíván		Vyřazeno dne:
Datum zařazení:	1.1.2005				Datum výroby:	1.12.1999			
Množství:	1				Celková cena:	93 282 654,00 Kč			
Odpisová skupina:	5				Technické zhodnocení:	ANO			
					Účtování dat TZ:	31.12.2006			
Daňový odpis									
Vstupní cena		Oprávk			ZC		Odpisová metoda		Doba odpisu
93 282 654,00 Kč		41 808 111,00 Kč			51 474 543,00 Kč		rovnoměrné odpisování		30 let
Účetní odpis									
Vstupní cena		Oprávk			ZC		Odpisová metoda		Doba odpisu
93 282 654,00 Kč		41 808 120,00 Kč			51 474 534,00 Kč		rovnoměrné odpisování		360 měsíců
Technické zhodnocení									
Úč. Vstupní cena		Zhodnocení		Datum					
Původní									
89 944 655,00 Kč		93 282 654,00 Kč		3 337 999,00 Kč		31.12.2006			
Odpisy provedené									
			Odpis účetní			Odpis daňový			
Rok	Vstupní cena	Oprávk	Zůstat.cena	Odpis	Vstupní cena	Oprávk	Zůstat.cena	Odpis	
2005	89 944 655,00 Kč	19 606 843,00 Kč	70 337 812,00 Kč	3 058 128,00 Kč	89 944 655,00 Kč	19 606 834,00 Kč	70 337 821,00 Kč	3 058 119,00 Kč	
2006	93 282 654,00 Kč	22 778 454,00 Kč	70 504 200,00 Kč	3 171 611,00 Kč	93 282 654,00 Kč	22 778 445,00 Kč	70 504 209,00 Kč	3 171 611,00 Kč	
2007	93 282 654,00 Kč	25 950 065,00 Kč	67 332 589,00 Kč	3 171 611,00 Kč	93 282 654,00 Kč	25 950 056,00 Kč	67 332 598,00 Kč	3 171 611,00 Kč	
2008	93 282 654,00 Kč	29 121 676,00 Kč	64 160 978,00 Kč	3 171 611,00 Kč	93 282 654,00 Kč	29 121 667,00 Kč	64 160 987,00 Kč	3 171 611,00 Kč	
2009	93 282 654,00 Kč	32 293 287,00 Kč	60 989 367,00 Kč	3 171 611,00 Kč	93 282 654,00 Kč	32 293 278,00 Kč	60 989 376,00 Kč	3 171 611,00 Kč	
2010	93 282 654,00 Kč	35 464 898,00 Kč	57 817 756,00 Kč	3 171 611,00 Kč	93 282 654,00 Kč	35 464 889,00 Kč	57 817 765,00 Kč	3 171 611,00 Kč	
2011	93 282 654,00 Kč	38 636 509,00 Kč	54 646 145,00 Kč	3 171 611,00 Kč	93 282 654,00 Kč	38 636 500,00 Kč	54 646 154,00 Kč	3 171 611,00 Kč	
2012	93 282 654,00 Kč	41 808 120,00 Kč	51 474 534,00 Kč	3 171 611,00 Kč	93 282 654,00 Kč	41 808 111,00 Kč	51 474 543,00 Kč	3 171 611,00 Kč	

Odpisy plánované	Odpis účetní				Odpis daňový			
2013	93 282 654,00 Kč	44 979 731,00 Kč	48 302 923,00 Kč	3 171 611,00 Kč	93 282 654,00 Kč	44 979 722,00 Kč	48 302 932,00 Kč	3 171 611,00 Kč
2014	93 282 654,00 Kč	48 151 342,00 Kč	45 131 312,00 Kč	3 171 611,00 Kč	93 282 654,00 Kč	48 151 333,00 Kč	45 131 321,00 Kč	3 171 611,00 Kč
2015	93 282 654,00 Kč	51 322 953,00 Kč	41 959 701,00 Kč	3 171 611,00 Kč	93 282 654,00 Kč	51 322 944,00 Kč	41 959 710,00 Kč	3 171 611,00 Kč
2016	93 282 654,00 Kč	54 494 564,00 Kč	38 788 090,00 Kč	3 171 611,00 Kč	93 282 654,00 Kč	54 494 555,00 Kč	38 788 099,00 Kč	3 171 611,00 Kč
2017	93 282 654,00 Kč	57 666 175,00 Kč	35 616 479,00 Kč	3 171 611,00 Kč	93 282 654,00 Kč	57 666 166,00 Kč	35 616 488,00 Kč	3 171 611,00 Kč
2018	93 282 654,00 Kč	60 837 786,00 Kč	32 444 868,00 Kč	3 171 611,00 Kč	93 282 654,00 Kč	60 837 777,00 Kč	32 444 877,00 Kč	3 171 611,00 Kč
2019	93 282 654,00 Kč	64 009 397,00 Kč	29 273 257,00 Kč	3 171 611,00 Kč	93 282 654,00 Kč	64 009 388,00 Kč	29 273 266,00 Kč	3 171 611,00 Kč
2020	93 282 654,00 Kč	67 181 008,00 Kč	26 101 646,00 Kč	3 171 611,00 Kč	93 282 654,00 Kč	67 180 999,00 Kč	26 101 655,00 Kč	3 171 611,00 Kč
2021	93 282 654,00 Kč	70 352 619,00 Kč	22 930 035,00 Kč	3 171 611,00 Kč	93 282 654,00 Kč	70 352 610,00 Kč	22 930 044,00 Kč	3 171 611,00 Kč
2022	93 282 654,00 Kč	73 524 230,00 Kč	19 758 424,00 Kč	3 171 611,00 Kč	93 282 654,00 Kč	73 524 221,00 Kč	19 758 433,00 Kč	3 171 611,00 Kč
2023	93 282 654,00 Kč	76 695 841,00 Kč	16 586 813,00 Kč	3 171 611,00 Kč	93 282 654,00 Kč	76 695 832,00 Kč	16 586 822,00 Kč	3 171 611,00 Kč
2024	93 282 654,00 Kč	79 867 452,00 Kč	13 415 202,00 Kč	3 171 611,00 Kč	93 282 654,00 Kč	79 867 443,00 Kč	13 415 211,00 Kč	3 171 611,00 Kč
2025	93 282 654,00 Kč	83 039 063,00 Kč	10 243 591,00 Kč	3 171 611,00 Kč	93 282 654,00 Kč	83 039 054,00 Kč	10 243 600,00 Kč	3 171 611,00 Kč
2026	93 282 654,00 Kč	86 210 674,00 Kč	7 071 980,00 Kč	3 171 611,00 Kč	93 282 654,00 Kč	86 210 665,00 Kč	7 071 989,00 Kč	3 171 611,00 Kč
2027	93 282 654,00 Kč	89 382 285,00 Kč	3 900 369,00 Kč	3 171 611,00 Kč	93 282 654,00 Kč	89 382 276,00 Kč	3 900 378,00 Kč	3 171 611,00 Kč
2028	93 282 654,00 Kč	92 553 896,00 Kč	728 758,00 Kč	3 171 611,00 Kč	93 282 654,00 Kč	92 553 887,00 Kč	728 767,00 Kč	3 171 611,00 Kč
2029	93 282 654,00 Kč	93 282 654,00 Kč	0,00 Kč	3 171 611,00 Kč	93 282 654,00 Kč	93 282 654,00 Kč	0,00 Kč	3 171 611,00 Kč

Tabulka 9.4-2: Srovnání odpisování majetku s a bez provedení technického zhodnocení

Odpis daňový s technickým zhodnocením					Odpis daňový bez technického zhodnocení			
Rok	Vstupní cena	Oprávky	Zůstat.cena	Odpis	Vstupní cena	Oprávky	Zůstat.cena	Odpis
2005	89 944 655,00 Kč	19 606 834,00 Kč	70 337 821,00 Kč	3 058 119,00 Kč	89 944 655,00 Kč	19 606 834,00 Kč	70 337 821,00 Kč	3 058 119,00 Kč
2006	93 282 654,00 Kč	22 778 445,00 Kč	70 504 209,00 Kč	3 171 611,00 Kč	89 944 655,00 Kč	22 664 953,00 Kč	67 279 702,00 Kč	3 058 119,00 Kč
2007	93 282 654,00 Kč	25 950 056,00 Kč	67 332 598,00 Kč	3 171 611,00 Kč	89 944 655,00 Kč	25 723 072,00 Kč	64 221 583,00 Kč	3 058 119,00 Kč
2008	93 282 654,00 Kč	29 121 667,00 Kč	64 160 987,00 Kč	3 171 611,00 Kč	89 944 655,00 Kč	28 781 191,00 Kč	61 163 464,00 Kč	3 058 119,00 Kč
2009	93 282 654,00 Kč	32 293 278,00 Kč	60 989 376,00 Kč	3 171 611,00 Kč	89 944 655,00 Kč	31 839 310,00 Kč	58 105 345,00 Kč	3 058 119,00 Kč
2010	93 282 654,00 Kč	35 464 889,00 Kč	57 817 765,00 Kč	3 171 611,00 Kč	89 944 655,00 Kč	34 897 429,00 Kč	55 047 226,00 Kč	3 058 119,00 Kč
2011	93 282 654,00 Kč	38 636 500,00 Kč	54 646 154,00 Kč	3 171 611,00 Kč	89 944 655,00 Kč	37 955 548,00 Kč	51 989 107,00 Kč	3 058 119,00 Kč
2012	93 282 654,00 Kč	41 808 111,00 Kč	51 474 543,00 Kč	3 171 611,00 Kč	89 944 655,00 Kč	41 013 667,00 Kč	48 930 988,00 Kč	3 058 119,00 Kč
2013	93 282 654,00 Kč	44 979 722,00 Kč	48 302 932,00 Kč	3 171 611,00 Kč	89 944 655,00 Kč	44 071 786,00 Kč	45 872 869,00 Kč	3 058 119,00 Kč
2014	93 282 654,00 Kč	48 151 333,00 Kč	45 131 321,00 Kč	3 171 611,00 Kč	89 944 655,00 Kč	47 129 905,00 Kč	42 814 750,00 Kč	3 058 119,00 Kč
2015	93 282 654,00 Kč	51 322 944,00 Kč	41 959 710,00 Kč	3 171 611,00 Kč	89 944 655,00 Kč	50 188 024,00 Kč	39 756 631,00 Kč	3 058 119,00 Kč
2016	93 282 654,00 Kč	54 494 555,00 Kč	38 788 099,00 Kč	3 171 611,00 Kč	89 944 655,00 Kč	53 246 143,00 Kč	36 698 512,00 Kč	3 058 119,00 Kč
2017	93 282 654,00 Kč	57 666 166,00 Kč	35 616 488,00 Kč	3 171 611,00 Kč	89 944 655,00 Kč	56 304 262,00 Kč	33 640 393,00 Kč	3 058 119,00 Kč
2018	93 282 654,00 Kč	60 837 777,00 Kč	32 444 877,00 Kč	3 171 611,00 Kč	89 944 655,00 Kč	59 362 381,00 Kč	30 582 274,00 Kč	3 058 119,00 Kč
2019	93 282 654,00 Kč	64 009 388,00 Kč	29 273 266,00 Kč	3 171 611,00 Kč	89 944 655,00 Kč	62 420 500,00 Kč	27 524 155,00 Kč	3 058 119,00 Kč
2020	93 282 654,00 Kč	67 180 999,00 Kč	26 101 655,00 Kč	3 171 611,00 Kč	89 944 655,00 Kč	65 478 619,00 Kč	24 466 036,00 Kč	3 058 119,00 Kč
2021	93 282 654,00 Kč	70 352 610,00 Kč	22 930 044,00 Kč	3 171 611,00 Kč	89 944 655,00 Kč	68 536 738,00 Kč	21 407 917,00 Kč	3 058 119,00 Kč
2022	93 282 654,00 Kč	73 524 221,00 Kč	19 758 433,00 Kč	3 171 611,00 Kč	89 944 655,00 Kč	71 594 857,00 Kč	18 349 798,00 Kč	3 058 119,00 Kč
2023	93 282 654,00 Kč	76 695 832,00 Kč	16 586 822,00 Kč	3 171 611,00 Kč	89 944 655,00 Kč	74 652 976,00 Kč	15 291 679,00 Kč	3 058 119,00 Kč
2024	93 282 654,00 Kč	79 867 443,00 Kč	13 415 211,00 Kč	3 171 611,00 Kč	89 944 655,00 Kč	77 711 095,00 Kč	12 233 560,00 Kč	3 058 119,00 Kč
2025	93 282 654,00 Kč	83 039 054,00 Kč	10 243 600,00 Kč	3 171 611,00 Kč	89 944 655,00 Kč	80 769 214,00 Kč	9 175 441,00 Kč	3 058 119,00 Kč
2026	93 282 654,00 Kč	86 210 665,00 Kč	7 071 989,00 Kč	3 171 611,00 Kč	89 944 655,00 Kč	83 827 333,00 Kč	6 117 322,00 Kč	3 058 119,00 Kč
2027	93 282 654,00 Kč	89 382 276,00 Kč	3 900 378,00 Kč	3 171 611,00 Kč	89 944 655,00 Kč	86 885 452,00 Kč	3 059 203,00 Kč	3 058 119,00 Kč
2028	93 282 654,00 Kč	92 553 887,00 Kč	728 767,00 Kč	3 171 611,00 Kč	89 944 655,00 Kč	89 943 571,00 Kč	1 084,00 Kč	3 058 119,00 Kč
2029	93 282 654,00 Kč	93 282 654,00 Kč	0,00 Kč	3 171 611,00 Kč	89 944 655,00 Kč	89 944 655,00 Kč	0,00 Kč	3 058 119,00 Kč

9.5 Vyhodnocení

Rozsah technického zhodnocení budovy v Kč byl stanoven a zaúčtován na konci daného účetního období ve výši 3 337 999 Kč bez DPH. Výdaje zahrnují náklady na vypracování projektové dokumentace, vyřízení stavebního povolení a rekonstrukci a rozšíření systému EPS v budově Shopping centra v Břeclavi. Tyto výdaje byly zaúčtovány na základě vystavených faktur – daňového dokladu. Jelikož stavební úpravy jsou prováděny svépomocí, a vlastníkem budovy je samotná stavební firma, ostatní výdaje na technické zhodnocení jsou zaúčtovány podle interního dokladu. Jednotlivé náklady na materiál, přímé mzdy, prémie a osobní ohodnocení, odvody z mezd, stravné a cestovné, externí subdodávky, stroje, ubytování, pojištění a ostatní služby byly na základě příslušných dokladů účetně zaevidovány a nakonec na základě účetní evidence byl stanoven rozsah technického zhodnocení budovy v Kč. Tabulka 9.5-1 ukazuje vybranou část z účetní evidence.

Předpokládané náklady na stavební úpravy 3. podlaží budovy obchodního centra činí podle rozpočtu 4 207 950 Kč. Skutečně vynaložené náklady jsou ve výši 3 170 149 Kč. Rozdíl oproti předpokládaným nákladům je 1 037 801 Kč. Důvodem takového rozdílu je zejména, že stavební úpravy byly prováděny svépomocí stavební firmou, která si neúčtuje zisk za provedené vlastní práce. Celková hodnota skutečně vynaložených nákladů byla zahrnuta do výdajů technického zhodnocení, to znamená, že nebyla rozdělena část na opravy a část na technické zhodnocení.

V žádném právním předpisu však není stanoveno, že si všechny výdaje musí účetní jednotka zahrnout do technického zhodnocení. Společnost se může rozhodnout, podle toho co je pro ni výhodnější, jestli vynaložené náklady uplatní přímo do spotřeby nebo zahrne do technického zhodnocení. Rozhoduje se na základě svých vlastních potřeb. O nákladech, které nejsou uvedeny ve vyhlášce k zákonu o účetnictví, se účetní jednotka rozhoduje sama, zda je zahrne do nákladů vynaložených na technické zhodnocení či nikoliv.

Tabulka 9.5-1: Ukázka z účetní evidence

OKV/ukazatel	Doklad	Dodavatel	Odběratel	Náklad	Výnos	HV	Název dokladu	Datum UUP	Subtyp
Zakázka: 0016-61200									
10-10	Materiál bez pořízení	1160210	stavebniny	Zlínstav,a.s.	309,12		materiál	1.2.2006	FAP-NRM
10-10	Materiál bez pořízení	1160270	stavebniny	Zlínstav,a.s.	1 594,09		materiál	13.2.2006	FAP-NRM
10-10	Materiál bez pořízení	1160465	stavebniny	Zlínstav,a.s.	393,76		materiál	28.2.2006	FAP-NRM
10-10	Materiál bez pořízení	1160507	stavebniny	Zlínstav,a.s.	13 410,08		materiál	27.2.2006	FAP-NRM
10-10	Materiál bez pořízení	1160635	stavebniny	Zlínstav,a.s.	1 262,99		materiál	3.3.2006	FAP-NRM
10-10	Materiál bez pořízení	1160636	stavebniny	Zlínstav,a.s.	5 219,94		materiál	13.3.2006	FAP-NRM
10-10	Materiál bez pořízení	1160643	stavebniny	Zlínstav,a.s.	2 098,30		materiál	15.3.2006	FAP-NRM
10-10	Materiál bez pořízení	1160803	stavebniny	Zlínstav,a.s.	50,681,75		materiál	29.3.2006	FAP-NRM
10-10	Materiál bez pořízení	1160806	stavebniny	Zlínstav,a.s.	1 916,21		materiál	31.3.2006	FAP-NRM
20-10	Přímé mzdy	13			7 000,00		pracovní výkaz 1/2006	31.6.2006	PVK_MZA
20-10	Přímé mzdy	14			7 000,00		pracovní výkaz 2/2006	28.2.2006	PVK_MZA
20-10	Přímé mzdy	15			9 000,00		pracovní výkaz 2/2006	28.2.2006	PVK_MZA
20-10	Přímé mzdy	16			7 000,00		pracovní výkaz 3/2006	31.3.2006	PVK_MZA
20-12	Odvody z mezd	3151	Okresní správa soc.zabezpeč.	Zlínstav,a.s.	3 640,00		sociální pojištění 1/2006	31.1.2006	MZD_SOC
20-12	Odvody z mezd	3475	Okresní správa soc.zabezpeč.	Zlínstav,a.s.	8 320,01		sociální pojištění 2/2006	28.2.2006	MZD_SOC
20-12	Odvody z mezd	3888	Okresní správa soc.zabezpeč.	Zlínstav,a.s.	3 640,00		sociální pojištění 3/2006	31.3.2006	MZD_SOC
20-13	Stravné a cestovné	14			4 946,00		pracovní výkaz 2/2006	28.2.2006	PVK_MZA
20-13	Stravné a cestovné	15			3 592,00		pracovní výkaz 3/2006	31.3.2006	PVK_MZA
20-20	Externí subdodávka	3160759	Novák Karel	Zlínstav,a.s.	16 610,00		práce	1.4.2006	FAP-NRM
20-20	Externí subdodávka	3160760	Novák Karel	Zlínstav,a.s.	21 217,50		práce	1.4.2006	FAP-NRM
20-20	Externí subdodávka	3160761	Novák Karel	Zlínstav,a.s.	26 700,00		práce	1.4.2006	FAP-NRM
20-20	Externí subdodávka	3160840	Novák Karel	Zlínstav,a.s.	60 151,00		práce	11.4.2006	FAP-NRM

10 REVITALIZACE DOMU K. SVĚTLÉ 490

10.1 Základní údaje o stavbě a investorovi

- Název stavby: Revitalizace domu K. Světlé 490
- Místo stavby: Zlín - Prštné
- Charakter stavby: stavební úpravy
- Využití stavby: pro bydlení
- Rok výstavby: srpen 2011 – zahájení stavebních prací
červenec 2012 – kompletní ukončení prací

- Investor: Společenství vlastníků K. Světlé 490 ve Zlíně
- Vlastník pozemku
a nemovitosti: členové společenství vlastníků K. Světlé 490
- Právní forma vlastníka: společenství vlastníků jednotek
právnícká osoba

- Dodavatel: ABC, s.r.o.
(nejedná se o reálný název společnosti)
- Způsob realizace: dodavatelskou stavební firmou

Společenství vlastníků K. Světlé 490 je právnícká osoba, která vznikla zápisem do rejstříku společenství vlastníků. Společenství má své stanovy společenství vlastníků jednotek. Předmětem činnosti tohoto společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu. Správou domu se rozumí také zajišťování údržby, oprav, rekonstrukce a modernizace společných částí domu. Orgány společenství jsou shromáždění vlastníků jednotek v domě, výbor společenství a kontrolní komise. Podle stanov se náklady na činnosti orgánů společenství považují za náklady společenství spojené se správou domu. Společenství účtuje v soustavě podvojného účetnictví. Za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky odpovídá výbor společenství. Členové společenství jsou povinni měsíčně hradit příspěvky na výdaje spojené se správou domu a pozemku včetně příspěvků na opravy, rekonstrukce a modernizace domu a zálohy na

úhradu za služby. V rámci ročního vyúčtování jsou vypořádány přeplatky a nedoplatky příspěvků a záloh. Nevyčerpaný zůstatek na zálohách na finančně náročnější akce, jako je rekonstrukce budovy, se nevypořádává a převádí se do následujícího roku. Velikost příspěvků odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Revitalizaci bytového domu provádí stavební firma pro investora, kterým je společenství vlastníků jednotek. Tato právnická osoba ale na rozdíl od předchozí případové studie není vlastníkem budovy a nevyužívá ji k podnikatelské činnosti. Předpokládané náklady na provedení stavebních úprav činily cca 12 000 000 Kč. Revitalizace bytového domu je financovaná dotací Zelená úsporám a bankovním úvěrem formou konstantní splátky po celou dobu úvěru. Splátky úvěru jsou hrazeny z fondu oprav.

10.2 Stavebně technické řešení

Výstavba panelových domů probíhala na území ČR zejména v období 50. - 80. let 20. století. Životnost těchto staveb byla plánována na 40 let. Z důvodu uplynutí životností některých konstrukčních částí jsou nutné investice na opravy. Nejčastějšími opravami jsou opravy obvodového pláště včetně jeho zateplení, opravy lodžií a balkónů, výměna oken a dveří, opravy střešního pláště včetně jeho zateplení, modernizace výtahů. Cílem provedení oprav je prodloužení životnosti bytového panelového domu, zvýšení komfortu bydlení, zlepšení vzhledu a zhodnocení bytů. [22]

V mé případové studii se jedná o panelový dům realizovaný v roce 1970, typ T-06 B, o rozměrech 29,26 x 17,93 m, navržený v konstrukčním modulu 3,6 m. Jedná se o obousměrný nosný systém, obvodový plášť tvoří keramzitbetonové panely o tl. 300 a 340 mm, nosné stěny pak panely o tl. 140 mm. Konstrukční výška je navržena 2,8 m, celková výška objektu je cca 40 m nad upraveným terénem. Samostatně stojící bytový dům je čtrnáctipodlažní, má 13 nadzemních a 1 podzemní podlaží, je opatřen plochou střechou. V 1. podzemním podlaží jsou situovány vstupy, sklepy a technické zázemí. Nadzemní podlaží jsou obytná. K vertikální dopravě slouží dvouramenné schodiště a 2 osobní výtahy situovány vedle schodiště. Strojovny výtahů jsou umístěny na střeše

objektu. Zastavěná plocha bytového domu je 524,63 m². Obestavěný prostor dává cca 20 960,00 m³. Užitková plochy budovy je cca 6 800 m². V bytovém domě se nachází 91 bytů, z toho počet bytů podle velikosti uvádí tabulka 10.2-1. Celková plocha bytů je 5 245 m².

Tabulka 10.2-1: Počet bytů v domě

Typ bytu	Plocha	Počet
1+0	29 m ²	13x
1+1	47 m ²	13x
2+1	61 m ² a 65 m ²	26x
3+1	66, 67,68 m ²	39x

Předmětem investice je zateplení objektu, výměna oken a výměna výtahu. Investorem a zároveň vlastníkem bytového domu jsou jednotliví vlastníci bytových jednotek v domě.

Technické a konstrukční řešení revitalizace bytového domu je řešeno následujícím způsobem.

- Bourací práce

Součástí bouracích prací je:

- Vybourání oken a balkónových sestav z příslušných bytů
- Demontáž dveří ze strojovny výtahů na střechnu
- Vybourání všech venkovních parapetů včetně meziokenních
- Vybourání vnitřních parapetů
- Odstranění vyduté omítky
- Vybourání hromosvodu včetně kotvení
- Vybourání ventilačních mřížek střechy a kuchyní
- Vybourání oplechování atiky
- Demontáž výtahu
- Demontáž zábradlí u balkónů, vybourání stávající skladby podlahy balkónů a vybourání oplechování přístřešku nad posledním balkónem
- U lodžií odstranění ocelové konstrukce madla a oplechování parapetu
- Demontáž stávajícího okapového chodníku

- **Podlahy**
U stávajících balkónů na jižní straně je provedena nová skladba podlahy. Je provedena spádová vrstva z prostého betonu C12/15, hydroizolace včetně ukončujících profilů a keramická dlažba mrazuvzdorná s protiskluznou úpravou R10 do mrazuvzdorného flexibilního tmelu. Sokl je navržen keramický o výšce 10 mm. U společných lodžii na severní straně objektu je proveden nový nátěr podlahy.
- **Zastřešení**
Jedná se o zastřešení stávajících balkónů, které je provedeno oplechováním z titan-zinkového plechu s vloženou vrstvou Delta Trela.
- **Tepelné izolace**
Objekt je zateplen kontaktním tepelně izolačním systémem (ETICS) s minerální izolací Isover TF PROFÍ tl. 120 mm. Ostění a nadpraží okenních a dveřních otvorů je zatepleno tepelnou izolací Isover TF PROFÍ tl. 20 mm. U vstupů a balkónových dveří je použita izolace Styrodur v páse 200 mm nad podlahou. U stávajících balkónů je ostění zatepleno izolací Isover TF PROFÍ v tl. 50 mm. U společných lodžii jsou boční stěny přestěrkovány s armovací sítkou a opatřeny novou omítkou. Venkovní omítka je navržena silikonová dekorativní probarvená. Sokl objektu je zateplen kontaktním tepelně izolačním systémem (ETICS) Styrodurem tl. 80 mm s navrženou soklovou omítkou. Střecha je také nově zateplena v tl. 180 mm, polystyrénem EPS 100S. Hydroizolace je navržena z Glasteku 30 Sticker a Elastiku 50 Special Dekor. Na základě výpočtu tepelných ztrát jsou tedy navrženy tyto izolace podle tabulky 10.2-2.

Tabulka 10.2-2: Tloušťky izolací

Konstrukce	Materiál	Tloušťka materiálu (mm)
Hlavní plochy fasády	Isover TF PROFÍ	120
Sokl	Styrodur XPS	80
Střecha	EPS 100 S	180
Ostění, nadpraží, parapety okenních otvorů	Isover TF PROFÍ	20
Ostění u stávajících balkónů	Isover TF PROFÍ	50

- Fasádní výplně otvorů
Nová okna a balkónové dveře jsou navrženy plastové dle stávajících rozměrů. Oplechování venkovních parapetů je provedeno u všech oken z poplastovaného plechu. Vnitřní parapety jsou plastové š. 220 mm. Osazené nové větrací mřížky jsou plastové. U společných lodžii jsou navrženy v místě zábradlí nové plastové sestavy zasklené izolačním dvojsklem. Ze střechy do výtahové šachty jsou osazeny nové protipožární dveře.
- Okenní výplně
Nová plastová okna jsou charakterizována efektivním 6ti-komorovým rámem v bílé barvě a izolačním dvojsklem se součinitelem prostupu tepla $U \leq 1,2$ W/m²k. Kování je celoobvodové, třípolohové, bílé barvy.
- Omítky
Omítka je navržena venkovní silikonová dekorativní probarvená – zrno 1,5 mm, u soklu je provedena omítka soklová. V rámci investice je nutno počítat se zápravkami vnitřních štukových omítek poškozených při výměně oken. Pro účely projektu se počítá s plochou 0,25 m²/l okno, což představuje cca 50 mm pás omítky kolem obvodu okna. Tyto práce jsou zahrnuty v rámci dodávky okna. Vnitřní omítky navrženy štukové. Interiérové vysprávkování maleb ostění oken nejsou součástí investice.
- Klempířské práce
Venkovní parapety jsou navrženy z poplastovaného plechu. Nové oplechování atiky je navrženo z titan-zinkového plechu. Nové oplechování přístřešku nad balkónem posledního podlaží je z titan-zinkového plechu s vloženou vrstvou Delta Trela. Pro spojování a kotvení klempířských prvků jsou použity příponky, vruty a hřebíky.
- Hromosvod
Hromosvod je uchycen kotvicími prvky do chráničky pod tepelnou izolaci. Svislé svody hromosvodu jsou vedeny vně kontaktního zateplovacího systému.
- Střecha
Střecha je nově zateplena v tl. 180 mm, hydroizolace Glastek 30 Sticker+Elastek 50 Special Dekor. Venkovní stěny výtahové šachty jsou opatřeny novým

fasádním nátěrem. U instalačních šachet je provedeno nové oplechování z titanzinkového plechu. Atika je zateplena XPS tl. 30 mm.

- Lešení

Podmínkou realizace stavby je vybudování lešení po obvodě objektu.

- Výtah TOV 500 kg

Dojde k výměně výtahového rozvaděče, šachetních dveří, klece výtahu a výtahového stroje.

Specifikace dodávky prací:

- Výtahový rozvaděč
 - a) mikroprocesorový výtahový rozvaděč s měničem 11 kW
 - b) nové ohebné ploché kabely strojovna – klec
 - c) ovladačová kombinace revizní jízdy se zásuvkou na střeše klece
 - d) poziční systém
 - e) blokovací systém dveří
 - f) kompletní elektroinstalace šachty a osvětlení výtahové šachty
- Šachetní dveře
 - a) kompletní dvojčinné uzávěry šachetních dveří 14 ks
 - b) spínače šachetních dveří 14 ks
 - c) zavírače Brano Dorma 14 ks
 - d) nové přivolávací tlačítka ve stanicích 14 ks
 - e) polohová signalizace klece v přízemí
- Klec výtahu
 - a) kompletní klec výtahu včetně rámu klece a obousměrnými zachycovači
 - b) automatické BUS klecové dveře v nerez provedení
 - c) nárazníky pod klecí a protiváhou
 - d) obousměrný omezovač rychlosti vč. závaží a lana omezovače rychlosti
 - e) žebřík do prohlubně výtahové šachty
 - f) STOP tlačítka do prohlubně výtahové šachty
 - g) GSM brána včetně komunikátoru mezi klecí a strojovnou
 - h) srovnání a vyčištění stávajících vodičů klece
 - i) přepážka u protiváhy v prohlubni výtahové šachty

- Výtahový stroj
 - a) výtahový stroj pro nosnost do 800 kg
 - b) vybourání stávajícího betonového podstavce a úprava lože pro nový výtahový stroj
 - c) nová nosná lana
 - d) kompletní zprovoznění výtahu
 - e) provedení zkoušek
 - f) likvidace odpadů z celkové opravy výtahu
- Okapový chodník

Nový okapový chodník je tvořen betonovými dlaždicemi HBB 50x50x6 mm a je uložen do kameninového lože.

Staveniště kolem bytového domu je ohrazeno. Zdroje vody a elektřiny jsou napojeny ze stávajícího objektu, jsou osazeny odpočtový vodoměr a elektroměr. Pro sklad materiálu je zažádáno o výpůjčku a zábor pozemku na městském úřadu. Pozemek není zasažen žádným z ochranných pásem jak hygienické tak památkové ochrany.

10.3 Celkové vynaložené náklady

Předpokládané náklady činí cca 12 000 000 Kč. Vynaložené náklady na stavební úpravy bytového domu představují náklady na zpracování projektové dokumentace, náklady související s vydáním stavebního povolení, náklady na zařízení staveniště, stavební práce zhotovitele včetně dodávky stavebních materiálů. Náklady vynaložené na provedení stavebních úprav z hlediska organizace výstavby zahrnují:

- náklady na koordinátora BOZP,
- práce zhotovitele stavebních prací,
- náklady na projektanta, jako zpracovatele projektové dokumentace,
- práce stavbyvedoucího,
- náklady na technický dozor investora.

Náklady na práce stavbyvedoucího jsou zahrnuty ve výrobní režii. Náklady na projektanta, jako zpracovatele projektové dokumentace, nejsou součástí položkového rozpočtu, ale jsou oceněny zvlášť.

Na základě poskytnuté projektové dokumentace a pomocného rozpočtu jsem zpracovala v programu BUILDpoweru, společnosti RTS, a.s., položkový rozpočet na revitalizaci bytového domu. Položkový rozpočet je rozdělen na 4 části, podle charakteru prováděných prací na zateplení fasády včetně výměny oken, zateplení střechy, opravu stávajících bytových lodžii a položení nového okapového chodníku. Náklady na zařízení staveniště kryjí náklady na zajištění pomocných provozů nutných k provedení stavebních prací. Jedná se o úplaty za užívání zařízení na staveništi, náklady na nezbytné úpravy trvalých objektů budované stavby sloužících dočasně, vypracování dokumentace a likvidaci dočasných objektů. Náklad na zařízení staveniště je stanoven procentní sazbou ze základních rozpočtových nákladů s ohledem na skutečnou potřebu a rozsah. Náklady na dopravu jsou zahrnuty v pořizovacích cenách materiálu. Všechny práce související s výměnou výtahu provedla odborná firma, se kterou byla uzavřena smlouva o dílo obsahující i cenu díla, podle tabulky 10.3-2. Cenu celkem za stavbu ukazuje tabulka 10.3-1. Rozpočet revitalizace bytového domu je součástí příloh.

Tabulka 10.3-1: Rekapitulace

REKAPITULACE K. SVĚTLÉ 490 VE ZLÍNĚ				
Č. p.	Rozpočet	S DPH (Kč)	Kč bez DPH	DPH 14 % (Kč)
1	Zateplení, okna	9 140 451	8 017 939	1 122 512
2	Oprava byt. lodžii	490 348	430 130	60 218
3	Zateplení střechy	675 810	592 816	82 994
4	Okapový chodník	77 413	67 906	9 507
5	Výtah	884 526	775 900	108 626
CENA CELKEM				
Základ pro DPH			9 884 691,00 Kč	
DPH	14%		1 383 767,00 Kč	
Cena celkem za stavbu			11 268 458,00 Kč	

Tabulka 10.3-2: Rozsah opravy výtahu TOV 500

Typ dodávky a montáže	Cena bez DPH (Kč)	Cena s DPH (Kč)
Výtahový rozvaděč	196 000	27 440
Šachetní dveře	92 400	12 936
Klec výtahu	328 000	45 920
Výtahový stroj	159 500	22 330
Cena celkem	775 900	108 626
		884 526

Zvlášť jsem stanovila předpokládané náklady na projektové práce podle Sazebníku nabídkových cen projektových prací a inženýrských činností podle Uniky. Jedná se pouze o předpokládanou cenu vypočítanou na základě doporučených min. a max. cen, podle [21]. Stanovená cena projektových prací pomocí sazebníků často neodpovídá tržní ceně. Skutečná cena projektových a inženýrských prací se stanovuje dohodou individuálně pro každou zakázku. Jedná se o pevnou cenu, která je zakotvena v příslušné smlouvě o dílo. Správní poplatky za vydání stavebního povolení jsou stanoveny zákonem, podle [20]. O vyřízení stavebního povolení se stará inženýrská organizace. Pro vyřízení stavebního povolení jsou potřeba doklady k místu realizace, projektová dokumentace, plná moc k zastupování, vyjádření dotčených orgánů, harmonogram prací, stanoviska inženýrských sítí a přístupových komunikací. Celkové předpokládané náklady zobrazuje tabulka 10.3-3.

Tabulka 10.3-3: Celkové předpokládané náklady

Název	Kč bez DPH
Vyřízení stavebního povolení	9 000 Kč
Vypracování projektové dokumentace	112 200 Kč
Technický dozor	12 717 Kč
Kolaudační souhlas	7 000 Kč
Revitalizace bytového domu	9 884 691 Kč
Náklady celkem bez DPH	10 025 608 Kč

Po provedení prací a předání díla na základě předávacího protokolu vystaví zhotovitel faktury. Faktura obsahuje náležitosti účetního dokladu, které stanovuje zákon o účetnictví a náležitosti daňového dokladu podle zákona o dani z přidané hodnoty. Ve skutečně dosažené ceně jsou promítnuty změny a úpravy provedené v průběhu stavebního díla. Do účetnictví vstupuje celková skutečně dosažená cena za provedené technické zhodnocení budovy, teda celková hodnota podle vystavených dokladů bez DPH. Zhotovitel se snaží u zakázky pro soukromého investora cenu navýšit. Příčinou změny ceny díly, tzn. navýšení/snížení nákladů oproti předpokládaným, jsou vícepráce a méněpráce a jiné změny. Skutečně vynaložené náklady na základě vystavených faktur zobrazuje tabulka 10.3-4.

Tabulka 10.3-4: Skutečně vynaložené náklady

Název	Kč bez DPH
Vyřízení stavebního povolení	10 000 Kč
Vypracování projektové dokumentace	80 000 Kč
Technický dozor	12 000 Kč
Revitalizace bytového domu	9 956 450 Kč
Náklady celkem bez DPH	10 058 450 Kč

Skutečně vynaložené výdaje je třeba posoudit, kdy se jedná o technické zhodnocení nebo opravu, a podle toho zaúčtovat. Rozlišuji technické zhodnocení a opravy podle tabulky 10.3-5:

1. Zateplení obvodového pláště – výdaje překračují 40 000 Kč, je stavební úpravou, izolace stavebních děl je nedílnou součástí stavebních děl, je technické zhodnocení. Provedení fasády, výměna oken je součástí zateplení, je také technickým zhodnocením. Původní zdvojená dřevěná okna byla vyměněna za plastová okna s izolačními dvojskly.

2. Zateplení střešního pláště – výdaje překračují 40 000 Kč, původní konstrukce střechy je upravena o provedení izolace, došlo ke konstrukční změně, je technickým zhodnocením.

3. Oprava stávajících bytových lodžii – výdaje jsou vyšší než 40 000 Kč, ale jedná se o opravu. Došlo pouze k výměně podlahy a montáži nového zábradlí.

4. Výměna výtahu – výdaje jsou vyšší než 40 000 Kč, osobní výtah je nedílnou součástí stavebních děl, jedná se o modernizaci výtahu, je technickým zhodnocením.

5. Nový okapový chodník – výdaje přesahují 40 000 Kč, je opravou.

Tabulka 10.3-5: Technické zhodnocení nebo oprava

Název	Druh	Kč bez DPH
Zateplení pláště, okna	Technické zhodnocení	8 017 939
Zateplení střechy	Technické zhodnocení	592 816
Oprava stávajících bytových lodžii	Oprava	430 130
Výtah	Technické zhodnocení	775 900
Okapový chodník	Oprava	67 906

10.4 Postup účtování a odepisování

Společenství vlastníků jednotek domu účtuje v soustavě podvojného účetnictví podle platné vyhlášky č. 504/2002 Sb. a zákona 563/1991 Sb., o účetnictví. Na základě vymezení vlastnických vztahů k majetku, který SVJ spravuje, nemůže být u SVJ majetek odepisován. Z toho důvodu SVJ ani o odpisech neúčtuje. Technické zhodnocení společných částí domu (nejčastěji to bývá zateplení pláště domu nebo modernizace výtahu), tedy z pohledu SVJ technické zhodnocení cizího majetku (společné části domu jsou ve spoluvlastnictví členů SVJ – vlastníků bytů a nebytových prostor v příslušném domě), se v účetnictví SVJ standardně neúčtuje do majetku, tj. na majetkových účtech v účtové třídě 0, jako je tomu v u vlastníků bytových domů – např. obcí nebo bytových družstev.

Společenství vlastníků jednotek hradí technické zhodnocení bytového ze zálohových příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, tedy nikoliv z vlastních, ale cizích zdrojů, přičemž bytový dům, resp. společné části domu včetně technického zhodnocení užívají vlastníci jednotek a ne SVJ. Zde je rozdíl oproti nájemcům, kteří provádí technické zhodnocení cizího majetku, ale ze svých vlastních nákladů.

Výdaje na technické zhodnocení bytové domu jsou kryty bankovním úvěrem, dotací a zálohami vlastníků bytových jednotek. V následujících tabulkách 10.4-1, 10.4-2 a v 10.4-3 uvádím postup účtování. Jednorázové zálohy složilo v plné výši 46 vlastníků jednotek, 39 vlastníků se bude podílet na bankovním úvěru, podle tabulky 10.4-1. O dotaci se účtuje v okamžiku jejího vyplacení. Tabulka 10.4-1 ukazuje podíl vlastníků na dotaci. Číselně neuvádím vyúčtování bankovního úvěru, pouze jen postup účtování, ke kterému je potřeba splátkový kalendář vystavený bankovní společností.

Tabulka 10.4-1: Základní propočty, výpočet záloh vlastníků na rekonstrukci

Propočty		
Položka	Kč	Propočty
Celkové náklady na rekonstrukci	9 956 450,00	Rozpočet
Náklady na 1 byt podle plochy	1 898,27	9956450/5245
13 x 29/5245	55 049,96	29*1 898,27
2 x 34/5245	64 541,33	34*1898,27
12 x 47/5245	89 218,90	47*1 898,27
19 x 68/5245	129 082,67	68*1 898,27
1x 306/5245	580 872,01	306*1 898,27
12 x 66/5245	125 286,12	66*1 898,27
11 x 65/5245	123 387,85	65*1 898,27
11 x 61/5245	115 794,75	61*1 898,27
5 x 67/5245	127 184,39	67*1 898,27
1 x 62/5245	117 693,02	62* 1 898,27
2 x 64/5245	121 489,57	64* 1 898,27
46 vlastníků uhradí jednorázově	4 367 929,73	
39 vlastníků si bere úvěr	5 588 521,00	
Dotace na zateplení	5 704 250,00	
Podíl vlastníka na dotaci	1 087,56	5704250/5245
13 x 29/5245	31 539,23	1087,56*29
2 x 34/5245	36 977,03	1087,56*34
12 x 47/5245	51 115,30	1087,56*47
19 x 68/5245	73 954,05	1087,56*68
1x 306/5245	332 793,23	1087,56*306
12 x 66/5245	71 778,93	1087,56*66
11 x 65/5245	70 691,37	1087,56*65
11 x 61/5245	66 341,13	1087,56*61
5 x 67/5245	72 866,49	1087,56*67
1 x 62/5245	67 428,69	1087,56*62
2 x 64/5245	69 603,81	1087,56*64
7 vlastníků dostane vráceno	2 502 474,59	
Mimořádná splátka úvěru - 5 vlastníků	3 272 466,78	
Dotace na technickou dokumentaci	197 000,00	
z toho:		
na výpočet úspory	15 000,00	
na projekt, resp. na odborný dozor	182 000,00	91 * 2 000

Tabulka 10.4-2: Pomocná tabulka rozúčtování faktur za revitalizaci

SN na rekonstrukci	Částka fa celkem (Kč)	315-800 SN z úvěru (Kč)	315-400 SN z jed.záloh (Kč)
Celkový limit	9 956 450,00	5 588 521,00	4 367 929,00
PFA 2	2 696 566,00	2 696 566,00	
PFA 3	5 393 132,00	2 891 955,00	2 501 177,00
PFA 4	592 816,00		592 816,00
PFA 5	430 130,00		430 130,00
PFA 6	67 906,00		67 906,00
PFA 7	775 900,00		775 900,00
Celkem	9 956 450,00	5 588 521,00	4 367 929,00

Tabulka 10.4-3: Postup účtování společenství vlastníků jednotek a účtový rozvrh

Den	Měs.	Doklad	Text	Md	Dal	Kč		Poznámky
						MD	Dal	
	4	PFA 1	Technická dokumentace akce zateplení	518-500	321-100	80 000,00	80 000,00	
	4	VBÚ	Úhrada faktury za technickou dokumentaci	321-100	221-100	80 000,00	80 000,00	
	4	VÚD	Čerpání DZ na správu na úhradu technické dokument.	955-300	649-900	80 000,00	80 000,00	
	8	VÚD	Předpis jednorázových záloh 46 vlastníků	311-104	324-400	4 412 677,00	4 412 677,00	viz tabulka Propočty
	8	VBÚ	Úhrada jednorázových záloh 39 vlastníků	221-100	311-104	5 770 424,00	5 770 424,00	viz tabulka Propočty
	8	PFA 2	Přijatá fa za zateplení - bude kryto úvěrem	315-800	321-100	2 696 566,00	2 696 566,00	
	8	VÚÚ	Úhrada faktury z úvěru	321-100	951-100	2 696 566,00	2 696 566,00	
	8	VÚÚ	Předpis poplatků z úvěru	315-800	951-100			
	8	VÚÚ	Předpis úroků z úvěru	315-800	951-100			
	8	VBÚ	Úhrada poplatků podle VBÚ	261-100	221-100			
	8	VBÚ	Úhrada úroků podle VBÚ	261-100	221-100			
	8	VÚÚ	Úhrada poplatků podle VÚÚ	951-100	261-100			
	8	VÚÚ	Úhrada úroků podle VÚÚ	951-100	261-100			
	8	VBÚ	Úhrada úroků a poplatků za srpen od vlast. na BÚSVJ	221-100	315-800			
	9	PFA 3	Přijatá fa za rekonstrukci - bude kryto úvěrem	315-800	321-100	2 891 955,00	2 891 955,00	
	9	PFA 3	Přijatá fa za rekonstrukci-bude kryto jednoráz.zálohami	315-400	321-100	2 501 177,00	2 501 177,00	Rozúčtování viz tabulka Rozúčtování faktur
	9	VBÚ	Úhrada části PFA 3 z BÚ	321-100	221-100	2 501 177,00	2 501 177,00	
	9	PFA 4	Přijatá fa za rekonstrukci-bude kryto jednoráz.zálohami	315-400	321-100	592 816,00	592 816,00	
	9	VBÚ	Úhrada PFA 4 z BÚ	321-100	221-100	592 816,00	592 816,00	
	9	VÚÚ	Úhrada části PFA 3 z úvěru	321-100	951-100	2 891 955,00	2 891 955,00	
	9	VÚÚ	Předpis poplatků z úvěru	315-800	951-100			
	9	VÚÚ	Předpis úroků z úvěru	315-800	951-100			
	9	VBÚ	Úhrada poplatků podle VBÚ	261-100	221-100			
	9	VBÚ	Úhrada úroků podle VBÚ	261-100	221-100			
	9	VÚÚ	Úhrada poplatků podle VÚÚ	951-100	261-100			
	9	VÚÚ	Úhrada úroků podle VÚÚ	951-100	261-100			
	9	VBÚ	Úhrada úroků a poplatků za září od vlast. na BÚSVJ	221-100	315-800			

	10	PFA 5	Přijatá fa za rekonstrukci-bude kryto jednoráz.zálohami	315-400	321-100	430 130,00	430 130,00	Rozúčtování viz tabulka Rozúčtování faktur
	10	VBÚ	Úhrada PFA 5 z BÚ	321-100	221-100	430 130,00	430 130,00	
	10	PFA 6	Přijatá fa za rekonstrukci-bude kryto jednoráz.zálohami	315-400	321-100	67 906,00	67 906,00	
	10	VBÚ	Úhrada PFA 6 z BÚ	321-100	221-100	67 906,00	67 906,00	
	10	PFA 7	Přijatá fa za rekonstrukci-bude kryto jednoráz.zál.	315-400	321-100	775 900,00	775 900,00	
	10	PFA 7	Přijatá fa za rekonstrukci - část nad rozpočet (z DZ)	315-955	321-100	0,00	0,00	
	10	VBÚ	Úhrada PFA 7 z BÚ	321-100	221-100	775 900,00	775 900,00	
	10	VÚÚ	Předpis poplatků z úvěru	315-800	951-100			
	10	VÚÚ	Předpis úroků z úvěru	315-800	951-100			
	10	VBÚ	Úhrada poplatků podle VBÚ	261-100	221-100			
	10	VBÚ	Úhrada úroků podle VBÚ	261-100	221-100			
	10	VÚÚ	Úhrada poplatků podle VÚÚ	951-100	261-100			
	10	VÚÚ	Úhrada úroků podle VÚÚ	951-100	261-100			
	10	VBÚ	Úhrada úroků a poplatků za říjen od vlast. na BÚ SVJ	221-100	315-800			
			Konec akce - čerpání jednorázových záloh a DZ					
	11	VÚD	Čerpání jednorázových záloh na úhradu nákladů	324-400	315-400	4 367 929,00	4 367 929,00	
	11	VÚD	Čerpání DZ na úhradu PFA 6 nad rozpočet	955-300	315-955	0,00	0,00	
			Předpisy, úhrady a čerpání záloh na splátky úvěru, úroků a poplatků v listopadu a v prosinci					
	11	VÚD	Předpis záloh na splátky úvěru, úroku a poplatků	311-101	324-800			
	11	VBÚ	Úhrady záloh na splátky úvěrů, úroků a poplatků	221-100	311-101			
	11	VÚÚ	Předpis poplatků z úvěru	315-800	951-100			
	11	VÚÚ	Předpis úroků	315-800	951-100			
	11	VBÚ	Úhrada poplatků podle VBÚ	261-100	221-100			
	11	VBÚ	Úhrada úroků podle VBÚ	261-100	221-100			
	11	VÚÚ	Úhrada poplatků podle VÚÚ	951-100	261-100			
	11	VÚÚ	Úhrada úroků podle VÚÚ	951-100	261-100			
	11	VBÚ	Splátka jistiny podle VBÚ	261-100	221-100			
	11	VÚÚ	Splátka jistiny podle VÚÚ	951-100	261-100			
	11	VÚD	Čerpání záloh na splátky úroků a poplatků	324-800	315-800			
	11	VÚD	Čerpání záloh na splátky úvěru	324-800	315-800			

	12	VÚD	Předpis záloh na splátky úvěru, úroku a poplatků	311-101	324-800			
	12	VBÚ	Úhrady záloh na splátky úvěrů, úroků a poplatků	221-100	311-101			
	12	VÚÚ	Předpis poplatků z úvěru	315-800	951-100			
	12	VÚÚ	Předpis úroků	315-800	951-100			
	12	VBÚ	Úhrada poplatků podle VBÚ	261-100	221-100			
	12	VBÚ	Úhrada úroků podle VBÚ	261-100	221-100			
	12	VÚÚ	Úhrada poplatků podle VÚÚ	951-100	261-100			
	12	VÚÚ	Úhrada úroků podle VÚÚ	951-100	261-100			
	12	VBÚ	Splátka jistiny podle VBÚ	261-100	221-100			
	12	VÚÚ	Splátka jistiny podle VÚÚ	951-100	261-100			
	12	VÚD	Čerpání záloh na splátky úroků a poplatků	324-800	315-800			
	12	VÚD	Čerpání záloh na splátky úvěru	324-800	315-800			
			Dotace na zateplení a její použití					
	12	VBÚ	Přijaté dotace na zateplení	221-100	346-100	5 704 250,00	5 704 250,00	
	12	VÚD	Čerpání (použití) dotace na úhradu části úvěru	346-100	315-800	3 272 467,00	3 272 467,00	
	12	VBÚ, VÚ	Mimořádná splátka úvěru	951-100	221-100	3 272 467,00	3 272 467,00	
	12	VÚD	K rozdělení 46 vlastníkům bez úvěru	346-100	379-500	2 502 475,00	2 502 475,00	
	12	VBÚ	Převedeno na soukromé účty 46 vlastníkům	379-500	221-100	2 502 475,00	2 502 475,00	
			Dotace na tech.dokumentaci a její použití (čerpání)					
	12	VBÚ	Přijaté dotace na technickou dokumentaci	221-100	346-100	197 000,00	197 000,00	
	12	VÚD	Čerpání dotace na technickou dokumentaci	346-100	691-100	197 000,00	197 000,00	
	12	VÚD	Částečné storno původního zápisu z dubna	955-300	649-900	-197 000,00	-197 000,00	
	12	VÚD	Celkové výdaje na TZ v podrozvahové evidenci	971-100	999-100			Náklady a výdaje na účtech 315-xxx a 518-500

Účet	Název	Typ	Účet	Název	Typ
112-100	Materiál, DRHM (aj. zásoby)	A	511-370	Opravy - odložené splátky	N
211-100	Pokladna	A	511-380	Opravy - volný účet	N
213-100	Ceniny	A	511-955	Opravy hrazené z DLZ	N
221-100	Běžný účet	A	512-300	Cestovné	N
231-100	Krátkodobé bankovní úvěry	P	517-300	Revize	N
249-100	Ostatní krátk. finanční výpomoci	P	518-110	Správní poplatky	N
261-100	Peníze na cestě	A(+,-)	518-200	Ostatní služby- prádelny	N
311-101	Předpisy a inkaso plateb	A	518-300	Náklady výboru SVJ	N
311-104	Předpisy a inkaso jednoráz. plateb na TZ	A	518-500	Ostatní služby nezařazené jinde	N
311-209	Vyúčtování služeb 2009	A	521-300	Mzdové náklady	N
314-221	Poskytnuté zálohy-teplo	A	523-300	Odměny orgánů SVJ	N
314-222	Poskytnuté zálohy-st.voda	A	524-300	ZP	N
314-223	Poskytnuté zálohy-t.voda	A	525-300	SZ	N
314-224	Poskytnuté zálohy ČEZ	A	538-300	Ostatní daně a poplatky	N
315-200	Pohledávky služby (SN)	A	544-800	Úroky	N
315-300	Pohledávky - odložené splátky	A	549-100	Poplatky bance	N
315-400	Fa za TZ - jednorázové krytí	A	549-200	Poplatky SIPO	N
315-800	Fa za TZ - krytí úvěrem	A	549-300	Pojištění domu	N
315-955	Fa za TZ kryté z DZ na správu	A	549-500	Provozní náklady ostatní	N
321-100	Dodavatelé	P	582-300	Poskytnuté příspěvky	N
324-300	Krátkodobé zálohy na správu	P	591-100	Daň z příjmů	N
324-400	Jednorázové zálohy na TZ	P	641-100	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	V
324-800	Zálohy na splátky úvěru, úroků a poplatků	P	642-100	Ostatní pokuty a penále	V
331-300	Zaměstnanci	P	644-100	Úroky z BÚ	V
336-300	ZP	P	648-100	Zúčtování fondů	V
337-300	SZ	P	649-300	Jiné výnosy	V
341-100	DP SVJ	P	649-500	Provozní výnosy ostatní	V
342-300	Zálohy na DP	P	649-800	Zúčtování úroků z úvěrů	V
342-350	Srážková DP	P	649-900	Zúčtování SN na správu	V
345-100	Ostatní daně a poplatky	P	691-100	Provozní dotace	V
346-100	Dotace ze SR	P	901-100	Vlastní jmění	P
378-300	Pohled.za členy stat. orgánu	A	911-100	Fond z VH	P
378-500	Ostatní "jiné" pohledávky	A	931-100	VH ve schvalovacím řízení	P
378-900	Pohledávky z StSp	A	932-100	Nerozdělený zisk	P
379-300	Závazky k členům stat.orgánu	P	951-100	Dlouhodobé bankovní úvěry	P
379-500	Ostatní "jiné" závazky	P	955-300	Dl.zálohy na správu (tzv. "FO")	P
379-900	Závazky z StSp	P	959-100	Ostatní dl.závazky (půjčky..)	P
381-100	NPO	A			
383-100	Výdaje PO	P	961-100	Počáteční účet rozvažný	UZ
384-100	Výnosy PO	P	962-100	Konečný účet rozvažný	UZ
385-100	Příjmy PO	A	963-100	Účet VH	P (UZ)
388-100	DÚA	A			
389-100	DÚP	P	971-100	Rekonstrukce spol.části domu (zateplení..)	PÚ
501-300	Spotřeba materiálu	N	999-100	Výrovnávací účet k podr. účtům	PÚ
511-300	Opravy a udržování	N			

10.5 Vyhodnocení

Vzhledem ke zvláštnímu charakteru společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby, která pouze spravuje majetek, neprovádí jeho odepisování, se jedná pouze o vynaložené výdaje na provedení stavebních úprav. U SVJ se může vyskytovat prakticky pouze technické zhodnocení cizího majetku, neboť samo SVJ žádný majetek nevlastní, pouze jej spravuje (až na výjimky). Pokud by společenství vlastníků jednotek mělo ve svém majetku případně nebytové prostory v bytovém domě, a došlo by rekonstrukcí k technickému zhodnocení i těchto nebytových prostor, mohlo by společenství vlastníků jednotek uplatnit odepisování vynaložených nákladů na technické zhodnocení tohoto majetku. O pořizování dlouhodobého majetku do vlastnictví SVJ jako právnické osoby chybí právní úprava účtování, která by vše vysvětlovala. Pokud by šlo o majetek ve vlastnictví SVJ jako právnické osoby, měl by se odpisovat, protože není nikde z odepisování vyloučen. Jde-li o majetek členů SVJ, nemůže být společenstvím vlastníků jednotek odepisován.

S novou konstrukcí došlo ke zlepšení a zvýšení úspory energie v objektu. Po stavebních úpravách a dodržení technologického postupu stavby se sníží investiční náklady na vytápění. Výsledkem revitalizace bytového domu je především vyšší kvalita bydlení a dosažení úspory energií.

Tržní cena jednotlivých bytů se provedením revitalizace zvýší a prodlouží se životnost minimálně o 20 let. Provedením revitalizace dojde ke zhodnocení bytu tržně i technicky. Znamená zvýšení ceny bytu, je přínosem při prodeji. Vyhledala jsem ceny bytů typu 3+1, ve stejné lokalitě a s podobným technickým vybavením. Porovnání uvádím v tabulce 10.5-1. U bytů, jejichž poloha je odlišná pouze v umístění v podlaží bytového domu, je cena při prodeji přibližně stejná. Poloha bytu v domu nemá příliš vliv. Tržní cena bytů se provedením revitalizace zvýší cca o 20%.

Tabulka 10.5-1: Porovnání cen bytů před revitalizací a po revitalizaci

Pořadí	Typ	Plocha (m ²)	Budova	Stav objektu	Vlastnictví	Balkon, lodžie, sklep	Počet podlaží	Podlaží umístění	Rekonstrukce bytu	Revitalizace	Služby v okolí	Adresa	Cena (Kč)
1	3+1	70	Panelová	velmi dobrý	osobní	balkon, lodžie, sklep, parkovací stání	13	10	ano	ano	škola, škola, lékař, obchody, MHD, vlak, pošta, bankomat	Svatopluka Čecha, Zlín-Prštné	1 750 000
2	3+1	74	Panelová	po rekonstrukci	osobní	lodžie, sklep	14	12	ano	ano	MHD, vlak, občanská vybavenost	Svatopluka Čecha, Zlín-Prštné	1 750 000
3	3+1	74	Panelová	velmi dobrý	osobní	lodžie, sklep, parkovací stání	13	9	ano	ano	MHD, vlak, občanská vybavenost	L. Váchy, Zlín-Prštné	1 500 000
4	3+1	68	Panelová	po rekonstrukci	osobní	balkon, sklep, parkovací stání	13	10	ano	ano	MHD, vlak, občanská vybavenost	L. Váchy, Zlín-Prštné	1 560 000
5	3+1	68	Panelová	dobrý	osobní	balkon, sklep	10	9	ano	ano	MHD, vlak, obchody	Mlýnská, Zlín-Malenovice	1 300 000
6	3+1	64	Panelová	před rekonstrukcí	osobní	balkon, parkovací stání	13	12	ne	ano	MHD, vlak, občanská vybavenost	B. Němcové, Zlín-Prštné	1 270 000
7	3+1	72	Panelová	velmi dobrý	osobní	balkon, parkovací stání	4	3	ne	ano	MHD, vlak, pošta, lékárna, autobus	Chelčického, Zlín-Malenovice	1 250 000
8	3+1	68	Panelová	velmi dobrý	osobní	balkon, sklep, parkovací stání	10	7	ne	ne	MHD, vlak, občanská vybavenost	třída Svobody, Zlín-Malenovice	1 090 000
9	3+1	64	Panelová	velmi dobrý	osobní	sklep, parkovací stání	4	1	ne	ne	obchody, služby	třída Svobody, Zlín-Malenovice	940 000
10	3+1	65	Panelová	velmi dobrý	osobní	balkon, sklep, parkovací stání	11	9	ne	ne	vlak, MHD, autobus	JAR. Staši, Zlín-Malenovice	1 035 000
11	3+1	68	Panelová	dobrý	osobní	balkon, sklep, parkovací stání	14	7	ne	ne	MHD, vlak, obchody	Ševcovská, Zlín	1 180 000

11 ZÁVĚR

Cílem mé diplomové práce bylo navrhnout metodiku výpočtu technického zhodnocení budovy v Kč. Celou problematiku zkoumám z pohledu dvou odlišných typů právnických osob – obchodní společnosti a společenství vlastníků jednotek. Porovnávám provedení technického zhodnocení, majetkové, účetní a daňové dopady těchto právnických osob.

Nejprve se v teoretické části se zabývám vysvětlením základních pojmů týkajících se technického zhodnocení budovy. Problematika technického zhodnocení je velmi rozsáhlá. Zahrnuje technické, právní a ekonomické obory. Dochází zde k řadě nejasností a problémů. K nejčastějším problémům patří posouzení, které výdaje souvisí s technickým zhodnocením, a které výdaje patří do oprav. Opravu definuje vyhláška č. 500/2002 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona o účetnictví. Technické zhodnocení je od opravy definováno podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Tento pojem dále přebírá účetní vyhláška a zákon o dani z přidané hodnoty. Z legislativních vymezení vyplývají některé podstatné problémy:

1. Chybí označení druhů majetku, kterých se technické zhodnocení týká a naopak. K řešení tohoto problému je třeba použít účetní předpisy.
2. Technické zhodnocení je definováno pouze pro výdaje.
Z této definice vyplývá, že částky, které poplatníkem nebyly uhrazeny za dokončené nástavby, přestavby, rekonstrukce, modernizace, nemohou být zahrnuty do technického zhodnocení. I když ale poplatník vystavenou fakturu dosud neuhradil, jedná se o technické zhodnocení.
3. Pojmy rekonstrukce a modernizace nejsou dostatečně definovány.

Kategorie technického zhodnocení není kategorií majetkovou v právním slova smyslu, ale jsou to vynaložené výdaje na dokončené změny majetku. Technické zhodnocení navyšuje vstupní cenu, popřípadě zůstatkovou cenu majetku a má vliv na základ daně z příjmů. Náklady na opravy lze přímo zahrnout do daňových nákladů, zatímco technické zhodnocení se promítne do nákladů prostřednictvím odpisů. Technické zhodnocení vzniká na určitém charakteru majetku, který je určený k podnikání a vedený

v účetnictví. Ovlivňuje hodnotu majetku tím způsobem, že buď zvyšuje jeho vstupní cenu, zvyšuje jeho zůstatkovou cenu nebo se jedná o samostatný hmotný majetek.

V praktické části porovnávám dvě případové studie. První případová studie se týká stavebních úprav na budově obchodního centra, jejímž vlastníkem je obchodní společnost. Druhá případová studie pojednává o revitalizaci bytového domu ve vlastnictví společenství vlastníků jednotek.

Mezi obchodní společnostmi a společenství vlastníků jednotek jako právnických osob jsou podstatné rozdíly. Společenství vlastníků jednotek nemá na rozdíl od obchodní společnosti svůj vlastní kapitál. U společenství vlastníků jednotek se může vyskytovat prakticky pouze technické zhodnocení cizího majetku, neboť samo společenství vlastníků jednotek žádný majetek nevlastní, pouze jej spravuje (až na výjimky). Dále vznik a členství ve společenství vlastníků jednotek není dobrovolné, ale je povinné ze zákona. Předmět činnosti SVJ určuje zákon o vlastnictví bytů a vzorové stanovy. Společenství vlastníků jednotek se od obchodní společnosti liší tedy zejména vlastním charakterem právnické osoby, účtováním, uplatněním daní i technického zhodnocení. Společenství vlastníků je řídit podle jiných účetních předpisů, jiných účetních standardů než obchodní společnost a dále pro něj platí další zvláštní předpisy. Společně se řídit podle daňových předpisů.

Společenství vlastníků jednotek nemá charakter podnikání a budova – bytový dům, na kterém je provedena revitalizace, není jeho majetkem. To znamená, že technické zhodnocení zde nelze uplatnit, společenství vlastníků technické zhodnocení neodepisuje na rozdíl od stavební firmy, která stavebními úpravami provedla technické zhodnocení obchodního centra a technické zhodnocení určitým způsobem odepisuje. Společenství vlastníků jednotek je velmi zvláštním typem právnické osoby, a je nutné posoudit určitý problém - technické zhodnocení u každého zvlášť.

Na základě případových studií, právních předpisů jsem vypracovala metodiku stanovení rozsahu technického zhodnocení. Výdaje na dokončené nástavby, vestavby, stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace zahrnují náklady nav vypracování projektové

dokumentace, vydání stavebního povolení, zařízení staveniště, rozpočet. Mezi výdaje na technické zhodnocení nepatří zejména náklady na opravy a údržbu, smluvní pokuty a úroky z prodlení, nájemné za stavební pozemek apod. Skutečná hodnota výdajů technického zhodnocení se stanoví až na základě skutečně provedených prací a vynaložených nákladů a zaúčtuje do majetku nájemce nebo pronajímatele (vlastníka). V mnoha případech záleží na samotné firmě nebo jiné právnické osobě, jak si rozdělí výdaje jdoucí do nákladů přímo nebo prostřednictvím odpisů majetku ze zvýšené vstupní, případně zůstatkové ceny majetku.

12 POUŽITÁ LITERATURA

- [1] Zákon č. 72/1994 Sb. ze dne 24. března 1994, 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). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 29. 4. 1994, ročník 1994, částka 022.
- [2] Zákon č. 501/2006 Sb. ze dne 10. listopadu 2006, o obecných požadavcích na využívání území. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 28. 11. 2006, částka 163.
- [3] Vyhláška č. 137/1998 Sb. ze dne 9. června 1998, o obecných technických požadavcích na výstavbu. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1. 7. 1998, ročník 1998, částka 049.
- [4] Zákon č. 513/1991 Sb. ze dne 5. listopadu 1991, obchodní zákoník. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 18. 12. 1991, částka 098.
- [5] NEPLECHOVÁ, Marta; DUREC, Martin. *Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků jednotek od A do Z*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, s.r.o., 2011. 399 s. ISBN 978-80-7263-686-0.
- [6] Zákon č. 586/1992 Sb. ze dne 20. listopadu 1992, o daních z příjmů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 18. 12. 1992, částka 117.
- [7] Zákon č. 235/2004 Sb. ze dne 1. dubna 2004, o dani z přidané hodnoty. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 23. 4. 2004, ročník 2004, částka 078.
- [8] Zákon č. 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 11. 5. 2006, částka 063.
- [9] Zákon č. 563/1991 Sb. ze dne 12. prosince 1991, o účetnictví. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 31. 12. 1991, částka 107.
- [10] Vyhláška č. 500/2002 Sb., ze dne 6. listopadu 2002, 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. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 5. 12. 2002, částka 174.
- [11] SKÁLA, Milan. *Technické zhodnocení a opravy*. 5. vyd. Ostrava: SAGIT, a.s., 2008. 341 s. ISBN 978-80-7208-707-5.

- [12] MACHÁČEK, Ivan. *Technické zhodnocení majetku v otázkách a odpovědích*. 1. vyd. Praha: ASPI, a.s., 2005. 95 s. ISBN 978-80-7357-135-1.
- [13] KRAFTOVÁ, Ivana; ŠPIČKOVÁ, Markéta. Když majetek neopravujeme, ale technicky zhodnocujeme. *Účetnictví v praxi* [online]. 1. 6. 2011, 2011/6 [cit. 2012-12-28]. Dostupné z: <http://www.danarionline.cz/archiv/dokument/doc-d33974v43439-kdyz-majetek-neopravujeme-ale-technicky-zhodnocujeme/>.
- [14] KLAINOVÁ, Naděžda. *Společenství vlastníků jednotek*. 1. vyd. Praha: BILANCE, s.r.o., 2004. 151 s. ISBN 80-86371-45-X.
- [15] České účetní standardy pro účetní jednotky, které účtují podle vyhlášky č. 500/2002 Sb. In: *Finanční zpravodaj*. 9/2011.
- [16] Pokyn GFŘ D-6, Generálního finančního ředitelství k jednotnému postupu při uplatňování některých ustanovení zákona č.586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. In: *Finanční zpravodaj*. 2011.
- [17] MARKOVÁ, Leonora. *Ceny ve stavebnictví*. VUT FAST Brno, 2009, elektronické vydání.
- [18] TICHÁ, Alena a kol. *Rozpočtování a kalkulace ve výstavbě – díl I*. 2. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2008. 119 s. ISBN 978-80-7204-587-7.
- [19] ÚRS PRAHA, a.s. *Rozpočtové ukazatele stavebních objektů: Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku stavebních objektů*. Praha: ÚRS PRAHA, a.s., 2012. ISBN 978-80-7369-390-9.
- [20] Zákon č. 634/2004 Sb. ze dne 26. listopadu. 2004, o správních poplatcích. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 17. 12. 2004, ročník 2004, částka 215.
- [21] UNIKA. *Sazebník pro navrhování nabídkových cen projektových prací a inženýrských činností*. Kolín: R-UNIKA, 2012. 132 s.
- [22] ÚRS PRAHA, a.s. *Ceny regenerace panelových domů*. Praha: ÚRS PRAHA, a.s., 2012. ISBN 978-80-7369-388-6.

13 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

a.s.	akciová společnost
ČR	Česká republika
D	účetování na straně Dal
DHM	dlouhodobý hmotný majetek
DPH	daň z přidané hodnoty
EPS	elektronická požární signalizace
FO	fyzická osoba
HSV	hlavní stavební výroba
HZS	hodinová zúčtovací sazba
M	montáže technologií
MJ	měrná jednotka
MD	účetování na straně Má dáti
OP	obestavěný prostor
PO	právnícká osoba
PSV	pomocná stavební výroba
RU	rozpočtový ukazatel
SO	stavební objekt
s.r.o.	společnost s ručením omezeným
SVJ	společenství vlastníků jednotek
TZ	technické zhodnocení
VC	vstupní cena
ZC	zůstatková cena
ZP	zastavěná plocha

14 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A: Fotodokumentace Shopping Center Břeclav

Příloha B: Fotodokumentace Revitalizace bytového domu K. Světlé

Příloha C: Rozpočet Revitalizace bytového domu K. Světlé ve Zlíně

Příloha D: Rozpočet Shopping Center Břeclav

Příloha E: Projektová dokumentace Revitalizace bytového domu K. Světlé

Příloha F: Projektová dokumentace Shopping Center Břeclav