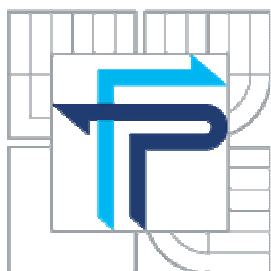




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



**FAKULTA PODNIKATELSKÁ
ÚSTAV FINANCÍ**

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT
INSTITUTE OF FINANCES

ZDAŇOVÁNÍ BYTOVÝCH DRUŽSTEV

TAXATION OF HOUSING ASSOCIATIONS

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE
BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

ZUZANA KŘÍŽOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. PAVEL SVIRÁK, Dr.

BRNO 2010

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Křížová Zuzana

Daňové poradenství (6202R006)

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách, Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně a Směrnicí děkana pro realizaci bakalářských a magisterských studijních programů zadává bakalářskou práci s názvem:

Zdaňování bytových družstev

v anglickém jazyce:

Taxation of Housing Associations

Pokyny pro vypracování:

Úvod
Teoretická analýza problému
Praktická část
Navrhované řešení
Závěr
Seznam literatury
Přílohy

Seznam odborné literatury:

- DVOŘÁK, T. Bytové družstvo. Převody družstevních bytů a další aktuální otázky. ISBN 978-80-7400-127-7
- DVOŘÁK, T. Družstevní právo. 2006. 414 s. ISBN 80-7179-551-8
- DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 2007. 392 s. ISBN 978-80-7357-280-8
- HURDÍK, J. Právnícké osoby a jejich terminologie. 2003. 112 s. ISBN 80-7179-790-1
- NEPLECHOVÁ, M. Účetnictví vlastníků bytových domů: Postupy účtování, nájemné, služby, daně, účetní závěrka. 2001. 144 s. ISBN 80-86371-07-7
- NEPLECHOVÁ, M. Účetnictví pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek od A do Z. 2003. 206 s. ISBN 80-7263-165-9
- NESNÍDAL, J. Obchodní zákoník s komentářem. 2007. 376 s. ISBN 978-80-7365-271-5
- PITTERLING, M. Daňově uznatelné výdaje – 2., aktualizované vydání. 2008. 120 s. ISBN 978-80-7357-393-5

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Pavel Svirák, Dr.

Termín odevzdání bakalářské práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2009/2010.

L.S.

Ing. Pavel Svirák, Dr.
Ředitel ústavu

doc. RNDr. Anna Putnová, Ph.D., MBA

V Brně, dne 24.05.2010

Abstrakt

Bakalářská práce se zaměřuje na oblast zdaňování bytových družstev. V teoretické části seznamuje se zákonnou úpravou právnické osoby – družstva. Analyzuje situaci nastalou v bytovém družstvu po jeho založení. V praktické části se zabývá porovnáním daňového režimu ziskové organizace (družstva) a neziskové organizace (společenství vlastníků jednotek). V závěrečné kapitole doporučuje nájemcům bytových domů výhodnější právní formu pro založení právnické osoby z hlediska daně z příjmu právnických osob.

Abstract

This bachelor's thesis focuses on the taxation of housing associations. In the theoretical part introduces the legal rules of a legal entity - the association. Analyzes the situation occurred in a housing association after its inception. The practical part presents a comparison of tax treatment of profit (cooperative) and NGOs (flats owners association). The final chapter recommends to the tenants of residential buildings more advantageous legal form for establishing a legal entity in terms of tax on corporate income.

Klíčová slova

Bytové družstvo, právnická osoba, daň z příjmů, společenství vlastníků jednotek, bytová jednotka

Key words

Housing association, legal entity, income tax, flats owners associations, housing unit

Bibliografická citace práce

KŘÍŽOVÁ, Z. *Zdaňování bytových družstev*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2010. 68 s. Vedoucí bakalářské práce Ing. Pavel Svirák, Dr.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je původní a zpracovala jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem ve své práci neporušila autorská práva (ve smyslu Zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně dne 27. května 2010

.....

Zuzana Křížová

Poděkování

Ráda bych na tomto místě poděkovala všem osobám, které svou radou či jinou pomocí přispěly ke zdárnému vytvoření této práce. Především se jedná o vedoucího bakalářské práce pana Ing. Pavla Sviráka, Dr.

OBSAH

ÚVOD	10
1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE	12
1.1 Družstvo	12
1.1.1 Vymezení pojmu družstvo	12
1.1.2 Založení a vznik družstva	15
1.1.3 Stanovy družstva a další vnitrodružstevní předpisy	17
1.1.3.1 Stanovy družstva	17
1.1.3.2 Další vnitrodružstevní předpisy	18
1.1.4 Členství v družstvu	19
1.1.4.1 Vznik členství	19
1.1.4.2 Zánik členství	19
1.1.5 Orgány družstva	21
1.1.5.1 Členská schůze	21
1.1.5.2 Představenstvo	23
1.1.5.3 Kontrolní komise	24
1.1.6 Zrušení, likvidace a zánik družstva	24
1.2 Hospodaření družstva	26
1.2.1 Vedení účetnictví	26
1.2.1.1 Zřizovací výdaje	26
1.2.1.2 Účtování vzniku družstva	27
1.2.1.3 Pořízení bytového domu	27
1.2.1.4 Nájemné	27
1.2.1.5 Služby spojené s užíváním bytů	28
1.2.1.6 Uzavírání účetních knih, účetní uzávěrka	30
1.3 Daňová povinnost družstev – vlastníků bytových domů	32
2 ANALYTICKÁ ČÁST PRÁCE	35
2.1 Právní forma prodeje nemovitosti	36
2.2 Založení družstva	37
2.2.1 Stanovení ceny domu	39
2.2.2 Koupě domu	41
2.3 Provoz družstva	43
2.3.1 Nájem nečlenů	43
2.3.2 Platby členů	44
2.3.3 Náklady/výdaje, výnosy/příjmy	46

3	NÁVRHY A DOPORUČENÍ	48
3.1	Důvody pro přijetí nabídky ke koupi domu z pohledu nájemců	48
3.2	Volba druhu právní formy	50
3.2.1	Bytové družstvo	50
3.2.2	Společenství vlastníků jednotek	50
3.2.3	Porovnání bytového družstva a SVJ	51
3.3	Daňový režim společenství vlastníků jednotek	54
3.4	Srovnání výpočtu daně u bytového družstva a SVJ	56
3.5	Výpočet daňové povinnosti BD U Lesa	59
3.5.1	Zdanění bytového družstva	59
3.5.2	Zdanění společenství vlastníků jednotek	60
3.5.3	Srovnání zdanění u bytového družstva a SVJ	61
	ZÁVĚR	63
	POUŽITÁ LITERATURA	65
	POUŽITÉ ZKRATKY	67
	SEZNAM TABULEK	68
	SEZNAM GRAFŮ	68
	SEZNAM PŘÍLOH	68

ÚVOD

V dnešní době bydlí v družstevních bytech v ČR více než 1,5 milionu osob, více než 250 tisíc družstevních bytů bylo převedeno do vlastnictví členů – nájemců. Obce znovu nabízejí bytové domy, původně ve vlastnictví státu, k odkupu jejich nájemcům. Stát převedl tyto byty po roce 1989 do vlastnictví obcí. Obce tak získaly majetek, který byl často ve velmi špatném technickém stavu. Výše regulovaného nájemného mnohdy nepokryla ani náklady na správu domu a na náročné opravy obcím nezbyvaly finanční prostředky. Po roce 1990 bylo snahou obcí tyto bytové domy převést do vlastnictví jejich nájemců. Protože je družstevní bydlení aktuální otázkou a mimo jiné se týká také města Karviná, odkud pocházím, rozhodla jsem se zpracovat bakalářskou práci o této problematice.

Existuje několik variant, nabízejících se nájemcům, jakou formu koupě domu zvolit. Nejčastějšími bývá bytové družstvo, kdy se nájemci stávají členy družstva a změna se jich dotkne především ve změně pronajímatele. Dále pak společenství vlastníků jednotek, kdy se nájemci stanou zároveň majiteli obývaných bytů. Pokud celý převáděný bytový dům nespĺňuje podmínky pro prodej do osobního vlastnictví (jako například situace, kdy všichni nájemníci nesouhlasí s odkupem bytu do osobního vlastnictví, nebo kdy v domě bydlí dlužník, tzv. neplatič), je nejvýhodnějším řešením založení bytového družstva.

Zvolené téma bych chtěla pojmout z hlediska daňového – konkrétně z pohledu daně z příjmů právnických osob. Bytová družstva jsou z hlediska účetních a daňových předpisů považována za podnikatelské subjekty. Ráda bych upozornila bytová družstva na to, kdy jsou od placení daní osvobozena, za jakých podmínek naopak daně platit musí. Zda je výhodnější založit družstvo nebo se snažit odkoupit dům do osobního vlastnictví. Zda je pro družstvo vhodnější byty vlastnit a pronajímat je členům družstva, cizím osobám nebo zda je lepší, když část bytů vlastní nájemci a část bytů družstvo. Veškerá tato problematika je totiž nesmírně složitá.

Pro jasnější představu o fungování a situacích, které mohou nastat v bytových družstvech, zpracuji a vypočítám daňovou povinnost u konkrétního bytového družstva nacházejícího se ve městě Karviná, jež bylo založeno po jedné z vln privatizací bytových domů. Dále analyzuji situaci, která by u stejného domu nastala, kdyby splnili podmínky dané městem Karviná pro založení společenství vlastníků jednotek a zvolili by tuto variantu.

Obsahem této práce tedy bude vyzdvihnout daňovou povinnost bytových družstev a srovnat ji s daňovou povinností společenství vlastníků jednotek. Cílem bude doporučit nájemcům domů výhodnější z obou variant z pohledu zdanění příjmů z právnických osob vedoucí k uspořené finančních prostředků.

1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE

V této části práce se předně zaměřím na popis bytového družstva jako právnické osoby a náležitostí, které se týkají založení, fungování a zániku bytového družstva. Poté se budu soustředit na hospodaření a daňovou povinnost družstev. Konkrétně na daň z příjmů právnických osob.

1.1 Družstvo

V první části kapitoly vymezím pojem družstvo a právní povahu družstva. Dále popíši založení a vznik družstva, orgány družstva, stanovy, členství, převody členských práv a bytů do vlastnictví a zánik družstva.

1.1.1 Vymezení pojmu družstvo

Družstvo jako takové je dle zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (dále jen ObchZ) považováno za právnickou osobu, podnikatelský subjekt a zapisuje se do obchodního rejstříku (§34 odst. 1 písm. a) ObchZ). Teprve sekundárně je připuštěna možnost existence družstva za jiným než podnikatelským účelem. (5, s. 10) Je upraveno Hlavou II. § 221 - § 259. Zákon uvádí definici družstva v tomto znění: „*Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních nebo jiných potřeb svých členů.*“ (22, § 221)

Tím, že je v obchodním zákoníku družstvům přidělena samostatná Hlava, je jasně řečeno, že jsou odlišné od obchodních společností, i když mají jisté věci společné. Propojenost družstev a obchodních společností je patrná z toho, že můžeme přiměřeně použít obecná ustanovení ObchZ (§ 56 - § 75b), pokud ovšem pro družstvo neexistuje speciální úprava (§ 260 ObchZ).

Při srovnání družstev a obchodních společností zjistíme tyto skutečnosti:

– Družstvo je *společenstvím neuzavřeného počtu osob* – do družstva smí vstupovat nebo vystupovat jakékoliv množství osob, aniž by se tyto změny musely projevit změnou stanov a nemusí se nikde oznamovat. U obchodních společností se může také měnit počet společníků, ale změny se stanou platnými až po změně společenské smlouvy. (11)

– Družstvo *nemusí být založeno za účelem podnikání* – družstvo může být založeno za účelem poskytování podpory svým členům v podnikání, zajišťování bytových potřeb, půjčování finančních prostředků, apod. (11)

– Družstvo má *variabilní kapitál* – kapitál se mění s každým novým členem, po zaplacení členského vkladu. Nikdy se ovšem nesmí stát, že by byl základní kapitál nižší, než stanovuje zákon. (11)

– Družstvo má pouze *stanovy* – ty nahrazují společenskou smlouvu, již mají obchodní společnosti. Pro družstvo jsou nejdůležitějším interním předpisem, který závazně upravuje hlavní otázky týkající se družstva a jeho členů. (11)

– Členové družstva neručí za závazky družstva. (§ 222 ObchZ)

– Při rozhodování platí *1 člen = 1 hlas*. (§ 240 ObchZ)

– V mnoha případech družstva *nerozdělují zisk* – družstva, která nejsou zřízena za účelem podnikání, zisk povětšinou nevykazují. (11)

Bytové družstvo

„Dnem nabytí účinnosti ObchZ a novely obchodního zákoníku provedené zákonem č. 509/1991 Sb. byly odstraněny legislativní rozdíly mezi jednotlivými druhy bytových družstev, takže bytové družstvo je každé družstvo, jež zajišťuje bytové potřeby svých členů (§ 221 odst. 2 ObchZ).“ (4, s. 29) Lepší vymezení pojmu poskytla judikatura, podle které je bytovým družstvem každé družstvo, jež „*zajišťuje bytové potřeby svých členů zejména tím, že jim pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání byty nebo jiné místnosti; toto platí jak ve vztahu k družstvu, které toto má jako předmět podnikání, ale i vůči tomu, které tuto činnost reálně zajišťuje*“ (civ. R12/2001). Z této citace judikátu plyne, že je vždy potřeba vycházet z konkrétních okolností. (5, s. 235) Bytovým družstvem tedy nemůže být družstvo, které se sice za bytové prohlašuje, ale žádné byty svým členům nepronajímá (4, s. 29)

Označení bytová družstva platí nejen pro stavební bytová družstva (SBD) a pro lidová stavební družstva (LBD), ale i pro tzv. družstva vlastníků zakládaných za účelem privatizace obecních nebo státních bytů a i pro tzv. investorská družstva, která zakládají osoby za účelem nové bytové výstavby organizované na individuálním základě obvykle bez státní podpory, to znamená, že veškeré náklady hradí členové svými vklady. (4, s. 107)

Družstevní byt

K pojmu bytové družstvo se neodmyslitelně váže pojem družstevní byt. Vymezení pojmu družstevní byt v české legislativě chybí, i když je zákony používán dosti intenzivně, a to zejména předpisy občanského zákoníku (např. § 700 odst. 3, § 703 odst. 2 ObčZ, aj.). (4, s. 31)

„Soudní rozhodovací praxe družstevní byt vymežila jako byt nacházející se v domě ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, které slouží k uspokojování bytových potřeb členů tohoto bytového družstva (civ. R 15/2000).“ (5, s. 235)

Znaky družstevního bytu: (4, s. 33-41)

- Jedná se o byt užívaný členem bytového družstva, který je zde v roli pronajímatele.
- Družstvo tento byt dává do užívání svému členovi, a to ve formě nájemního vztahu.
- Člen (osobně nebo jeho právní předchůdce) se zpravidla finančně podílí na výstavbě nebo jiném pořízení bytu.
- Bytové družstvo na členovi (nájemci) nesmí vydělávat, to znamená, že mu byt pronajímá pouze za úhradu věcně odůvodněných, doložitelných nákladů (tzv. nákladový princip nájmu).
- Byt je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva.
- Nájemní smlouva k družstevnímu bytu je uzavírána se členem na dobu neurčitou. Na dobu určitou může být uzavřena také, ale pouze výjimečně, existují-li závažné objektivní okolnosti a nejedlá-li se ze strany bytového družstva o diskriminaci nebo šikanu člena.
- Není důležité, zda je byt součástí nemovitosti nebo je samostatnou věcí.
- Pokud se jedná o zvláštní úpravu bytů pro osoby zdravotně postižené, které jsou takto vymezeny podle kolaudačního rozhodnutí, je nájem těchto bytů možný pouze osobám splňujícím podmínku zdravotního postižení.

1.1.2 Založení a vznik družstva

Založit družstvo lze dnes prakticky bez omezení, tzn. k jakékoliv činnosti; např. ke společné práci, zajištění nákupu nebo odbytu zboží, k poskytování služeb, k výstavě bytů, provozu bytových domů, atd. (8, s. 23)

K *založení družstva* je potřeba minimálně 5 fyzických osob, popř. 2 právnické osoby (§ 221 odst. 4 ObchZ). Členem družstva může být prakticky každá osoba, pokud jí to zvláštní zákon nezakazuje. Členem se však může stát pouze osoba plně způsobilá k právním úkonům. Z tohoto pravidla existují výjimky. Jestliže je podmínkou členství pracovní vztah člena k družstvu, může se stát členem i FO starší 15 let s ukončenou školní docházkou (§ 227 odst. 1 ObchZ). Druhou výjimkou je případ, kdy se členem stane FO na základě dědictví. (5, s. 45) V malém bytovém družstvu, zakládaném za účelem koupě domu od obce, může být členem pouze nájemce bytu nebo nebytového prostoru v domě.

Zájemci o založení družstva si ze svého středu zvolí tzv. *přípravný výbor*, jenž se dále stará o přípravné činnosti potřebné k samotnému založení. (5, s. 51) V rámci přípravy založení je nutno připravit předmět podnikání, bližší koncepci činnosti družstva, návrh stanov. Dále zvážit výši základního kapitálu, jež dle zákona činí minimálně 50 000 Kč a na základě toho také, jak vysoký bude členský vklad. (8, s. 25)

Před zasedáním ustavující schůze přípravný výbor zvolí osobu svolavatele ustavující schůze. Ověří, zda všichni zájemci podali přihlášky. Zajistí kandidáty na funkce členů orgánů družstva a získá jejich předběžný souhlas s nominací do funkce. Musí také zabezpečit účast notáře, který o celém průběhu ustavující schůze provede notářský zápis. U bytového družstva je v rámci přípravy ustavující schůze vhodné, aby byly zájemcům o členství poskytnuty informace o koupi domu. Především ceně, podmínkách a rozvržení splácení. (5, s. 51), (8, s. 25-26)

Ustavující schůzi zahajuje a řídí její svolavatel. Prvním bodem jednání je volba předsedajícího. Dle § 224 odst. 2 ObchZ musí být na programu ustavující schůze:

- určení zapisovaného základního kapitálu,
- schválení stanov,
- volba orgánů družstva - představenstva a kontrolní komise.

Usnesení přijímá ustavující schůze většinou hlasů přítomných (22, § 224 odst. 4), přičemž není předepsáno, že musí být přítomna určitá většina osob. Ustavující schůze vede k založení družstva a to pouze tehdy, přijme-li všechna rozhodnutí uvedená zákonem, a pokud se uchazeči o členství zavážou k členským vkladům. Základní členský vklad musí být splacen do 15 dnů od ustavující schůze. Průběh schůze je osvědčen notářským zápisem, jehož přílohu tvoří seznam uchazečů o členství a výše jednotlivých členských vkladů. Také se provede notářský zápis o schválení prvních stanov. (5, s. 53-54)

Založením družstvo ještě nezískává právní subjektivitu, tzn., že nemůže jednat svým statutárním orgánem – představenstvem. Ten je ovšem povinen podat návrh na zápis družstva do obchodního rejstříku (OR) a to do 90 dnů od konání ustavující schůze. (5, s. 54) Novelou obchodního zákoníku č. 216/2005 Sb. bylo stanoveno, že podat návrh na zápis do OR je možné pouze na předepsaných formulářích; řídí se §32 ObchZ. Ty byly vydány vyhláškou č. 250/2005 Sb., o závazných formulářích na podávání návrhů na zápis do OR. Jiné formuláře rejstříkový soud nepřijímá. (8 s. 28-29)

„Vlastní návrh na zapsání, tzv. *petit*, musí obsahovat, co představenstvo žádá, co navrhuje k zapsání. Dle § 35 obchodního zákoníku jsou to:

- firma a sídlo podnikání,
- předmět podnikání (činnosti),
- identifikační číslo zapisovaného družstva, jež mu přidělí rejstříkový soud,
- jména, bydliště, rodná čísla nebo data narození členů statutárních orgánů družstva a uvedení způsobu jakým budou jménem družstva jednat,
- výše zapisovaného základního kapitálu a výše základního členského vkladu,
- další skutečnosti, které plynou z právního předpisu.“ (8, s. 31)

Návrh se podává u soudu, který vede obchodní rejstřík (dále jen OR). Tím je krajský soud. Zápis do OR se provádí zpravidla ke dni, který je uveden na návrhu. Zápis je účinný po nabytí právní moci usnesení o zápisu. Den nabytí právní moci je dnem *vzniku družstva* jako právnické osoby (PO). (8, s. 31-32)

1.1.3 Stanovy družstva a další vnitrodružstevní přepisy

1.1.3.1 Stanovy družstva

Stanovy družstva jsou základním vnitřním předpisem družstva. Musí je mít každé družstvo od začátku své existence. Proto stanovy přijímá ustavující schůze. Upravují členství v družstvu, vztahy členů mezi sebou, práva a povinnosti k družstvu, základní usnesení, orgány družstva, vnitřní organizaci a hospodaření družstva. Zakládají se do sbírky listin vedené u příslušného rejstříkového soudu. (5, s. 46; 9, s. 163-164)

Přijaté stanovy může družstvo kdykoliv měnit a to usnesením členské schůze. O změně stanov musí být proveden notářský zápis, který obsahuje nové znění stanov. Představenstvo poté musí do 30 dnů od rozhodnutí členské schůze uvědomit o této změně rejstříkový soud a bezodkladně vyhotovit úplné nové znění stanov. (22, § 226 odst. 3, § 239 odst. 4 písm. a))

Se zněním stanov má právo seznámit se každý člen družstva. Toto je zaručeno § 241 odst. 3 ObchZ, z něhož plyne, že každý člen má právo vyžádat si zápis členské schůze a jeho přílohy k nahlédnutí, přičemž stanovy jsou přílohou zápisu.

Se stanovami se mohou seznámit i nečlenové, a to nahlédnutím do obchodního rejstříku, jež je dle § 27 odst. 1 prohlášen za veřejný seznam. Každý má tedy právo do stanov nahlížet, pořizovat si z něj kopie a výpisky (§ 28 odst. 1 ObchZ). (8, s. 41-43)

„Stanovy musí dle obchodního zákoníku obsahovat:

- firmu a sídlo družstva,
- předmět podnikání (činnosti),
- vznik a zánik členství, práva a povinnosti členů k družstvu a družstva k členům,
- výši základního členského vkladu, popřípadě i výši vstupního vkladu, způsob splácení členských vkladů a vypořádání členského podílu při zániku členství,
- orgány družstva a počet jejich členů, délku jejich funkčního období, způsob ustavování, působnost a způsob jejich svolávání a jednání,
- způsob použití zisku a úhrady případné ztráty,
- způsob použití nedělitelného fondu,
- další ustanovení, vyplývají-li to z tohoto zákona.“ (22, § 226 odst. 1)

U **bytových družstev** je potřeba ve stanovách upravit i další náležitosti: (5, s. 236)

- podmínky pro uzavírání nájemní smlouvy mezi družstvem a jeho členem (§ 685 odst. 2 ObčZ),
- upravení práv a povinností nájemce, který je členem družstva, týkajících se úhrad nákladů spojených s opravami a údržbou družstevního bytu (§ 687 odst. 3, 4 ObčZ),
- lhůta pro vypořádání členského podílu po vystěhování z bytu (§ 714 ObčZ).

1.1.3.2 Další vnitrodružstevní předpisy

Jelikož stanovy nemohou obsahovat všechna pravidla a zásady, podle nichž by se mělo družstvo řídit, je vhodné vytvořit další vnitřní předpisy, které ustanovení stanov rozvádějí a upravují další vztahy, na něž stanovy nepamatují. Mohou mezi ně patřit jednací řády orgánů družstva nebo provozní řády (u bytových družstev především domovní řád).

Jednací řád

Tento řád blíže rozvádí okolnosti týkající se ustanovování, svolávání, řízení, jednání, rozhodování, provádění a nápravu vadných usnesení orgánů družstva. Není vhodné, aby jednotlivé orgány družstva měly své vlastní jednací řády, protože by mohlo docházet k opakování a tvorbě vzájemně rozporných pravidel. Tomu se družstvo vyhne vypracováním jednotného jednacího řádu. (8, s. 43-46)

Domovní řád

Domovní řády usnadňují činnost představenstva nebo předsedy družstva. Zajistí totiž, že se budou zabývat pouze problémy v užívání domu a bytů nájemníky. Upřesňuje pravidla týkající se např. práv a povinností členů družstva, otvírání a zavírání domu a přístupu do společných částí domu, které jsou jinak uzavřeny, pořádku a čistoty v domě, klidu v domě, poskytování informací nájemníkům, údržby a oprav domu. Tím se zabrání upřednostňování některých členů před jinými a narušení sousedských vztahů. (8, s. 43-46)

1.1.4 Členství v družstvu

Členství v družstvu je řízeno *principem dobrovolnosti*, tzn. „že nikoho nelze nutit, aby se členem družstva proti své vůli stal, a rovněž nikoho nelze nutit, aby členem proti své vůli zůstal.“ (5, s. 45) Možnost vstoupení do družstva je prakticky neomezená. Členství vzniká na dobu neurčitou. Členy mohou být FO i PO. U bytových družstev existuje také společné členství, a to mezi manželi. Toto společné členství započne, když jednomu z manželů za trvání manželství vznikne právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Poté jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Společné členství trvá, pokud spolu manželé žijí. (9, s. 15; 22, § 703)

1.1.4.1 Vznik členství

Po splnění podmínek stanovených zákonem vzniká členství:

- a) Při *založení družstva* se uchazeči o členství stávají členy dnem vzniku družstva, tj. dnem zápisu do obchodního rejstříku. (8, s. 47; 22, § 227)
- b) *Za trvání družstva* vzniká členství přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky. (22, § 227)
- c) *Převodem členských práv a povinností člena* na třetí osobu (nečlena). Důležitá je dohoda mezi členem a prozatímním nečlenem, která by měla mít písemnou formu. U bytových družstev platí, že převod práv a povinností nepodléhá schválení orgány družstva. Práva a povinnosti přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství příslušnému družstvu. (22, § 227, § 230)
- d) *Jiným způsobem stanoveným zákonem*, tj. nejen obchodním zákoníkem. (22, § 227) Vznikem členství jiným způsobem je myšlen např. vznik členství dědici po zemřelém členu družstva.

1.1.4.2 Zánik členství

Členství v družstvu je dobrovolné. Souhlas s jeho trváním může odvolat buď člen, nebo družstvo. Družstvo má povinnost všechny změny členství zaznamenávat do seznamu členů.

Dle ustanovení § 231 ObchZ zaniká členství v družstvu následujícími způsoby:

- a) *Písemnou dohodou* družstva a člena. – jde o nejčastější způsob zániku členství. Je mu předepsána písemná forma. (14, s. 446)
- b) *Vystoupením člena*. – jde o jednostranný akt člena družstva, proto k němu není třeba souhlasu orgánů družstva. Své rozhodnutí o vystoupení oznámí člen písemně. Na tomto podkladě členství zaniká v době určené stanovami, nejpozději však uplynutím 6 měsíců ode dne písemného oznámení o vystoupení. (9, s. 200-201)
- c) *Vyloučením*. – tentokrát jde o jednostranný akt družstva, jímž odvolává svůj souhlas s členstvím dotyčného člena. Člen může být vyloučen, pokud dle § 231 odst. 4 ObchZ opakovaně a přes výstrahu porušuje své členské povinnosti. Fyzická osoba (člen) může být také vyloučena, byla-li pravomocně odsouzena pro úmyslný trestný čin, který spáchala proti družstvu nebo proti jinému členu. O vyloučení rozhoduje představenstvo. (9, s. 189-192)
- d) *Prohlášením konkurzu na majetek člena*. – členství v družstvu zaniká dnem vyvěšení usnesení soudu na úřední desce konkurzního soudu. Pokud soud konkurz zruší, dochází k obnově členství. (8, s. 56)
- e) *Zamítnutím insolventního návrhu pro nedostatek majetku člena*.
- f) *Pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností*.
- g) *Vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce*. – členství zaniká dnem vydání exekučního příkazu.
- h) *Zánikem družstva*. – členství zaniká dnem výmazu z OR. (8, s. 57)
- i) *Převodem členských práv na třetí osobu*. – viz kap. 1.1.4.1 písm. c)
- j) *Úmrtím člena*. – dnem zániku je den úmrtí uvedený v úmrtním listě. U bytového družstva přechází jeho členství na dědice. V tomto případě se nepožaduje souhlas představenstva, což vyplývá z § 232 odst. 2 ObchZ. (9, s. 217)
- k) *Zánikem člena – právnické osoby*. – členství zaniká vstupem právnické osoby do likvidace nebo prohlášením konkurzu, popř. jejím zánikem. Má-li PO právního nástupce, vstupuje nástupce do všech členských povinností a práv. (21, § 232 odst. 4)
- l) *Zánikem pracovního vztahu k družstvu* – je-li podmínkou členství pracovní vztah k družstvu, potom zánikem tohoto vztahu zaniká i členství. (9, s. 218)

1.1.5 Orgány družstva

Družstvo je autonomní a samosprávnou organizací, to znamená, že nikdo, ani státní orgán, nesmí do jeho činnosti zasahovat nebo měnit rozhodnutí orgánu družstva svými zásahy. Na druhou stranu družstvo nese samo odpovědnost za důsledky svého rozhodnutí. Samosprávná povaha družstva spolu s tím, že jde o kolektivní útvar, vyvolala tzv. družstevní demokracii. Podle ní jsou všechna rozhodnutí přijímána kolektivně na členské schůzi. Přijatá rozhodnutí jsou závazná pro všechny členy, i pro ty, kteří hlasovali proti tomuto rozhodnutí. (8, s. 77-78)

§ 237 obchodního zákoníku říká, že „orgány družstva jsou:

- a) členská schůze,
- b) představenstvo,
- c) kontrolní komise,
- d) další orgány družstva podle stanov.“

Členská schůze, představenstvo a kontrolní komise jsou orgány *obligatorními*. To znamená, že družstvo má povinnost tyto orgány zřídit. Dle předmětu činnosti může vyplývat, že tato soustava orgánů nevyhovuje každému družstvu. V praxi např. bývají beze zbytku nahrazovány členské schůze. Přizpůsobuje se i soustava orgánů u představenstva a kontrolní komise. Malá družstva, tzn. družstvo s méně než 50 členy, se často rozhodují tak, že působnost představenstva a kontrolní komise plní členská schůze (§245 odst. 1 ObchZ). Statutárním orgánem se potom stává předseda družstva (§245 odst. 2 ObchZ). (8, s. 79-81; 9, s. 90-91)

Další orgány zřizované dle stanov jsou tzv. *fakultativní*. Umožňuje to obchodní zákoník. Zřízený fakultativní orgán zapíše družstvo do svých stanov, stanoví jeho působnost a registruje u rejstříkového soudu. (8, s. 79-81; 9, s. 90-91)

1.1.5.1 Členská schůze

Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva. Jejím prostřednictvím se na řízení a kontrole družstva podílejí všichni členové družstva. Proto účast na členské schůzi patří k právům družstevníků, kterých nemohou být zbaveni. Je třeba upozornit, že mimo zasedání členské schůze členové o ničem rozhodovat nemohou. (5, s. 105)

Všechny ostatní orgány a funkcionáři jsou členské schůzi podřízeni a vyplývá jim z toho povinnost plnit rozhodnutí, která přijala. (8, s. 81-83)

Působnost členské schůze

Členská schůze má všeobecnou působnost. Rozhoduje o nejvýznamnějších záležitostech družstva, ale je jí umožněno vyhradit si rozhodování kterýchkoliv jiných otázek. (14, s. 453)

„Do výlučné působnosti členské schůze dle obchodního zákoníku patří:

- a) měnit stanovy,
- b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,
- c) schvalovat řádnou účetní závěrku,
- d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě způsob úhrady ztráty,
- e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
- f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
- g) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací nebo přeměně družstva,
- h) rozhodovat o uzavření smluv podle § 67a ObchZ a o jiných významných majetkových dispozicích,
- i) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty; takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká; to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem.“ (22, § 439 odst. 4)

Svolávání členské schůze

Členská schůze se schází ve lhůtách, jak si je družstvo stanoví ve stanovách. Musí se konat nejméně jednou za rok. (§ 239 odst. 2 ObchZ).

Kromě řádných členských schůzí zákon dovoluje svolání mimořádné nebo náhradní členské schůze. „*Mimořádnou členskou schůzi svolá představenstvo vždy, požádá-li o to písemně jedna třetina všech členů družstva, kontrolní komise nebo tehdy, určí-li tak stanovy.*“ (14, s. 452) Představenstvo má povinnost svolat tuto členskou schůzi tak, aby se konala do 40 dnů ode dne doručení žádosti. (5, s. 109) Není-li členská

schůze usnášeníschopná (bude upřesněno dále), svolá představenstvo náhradní členskou schůzi (§ 239 odst. 8 ObchZ). „*Náhradní zasedání musí být svoláno tak, aby se konalo nejpozději do 3 týdnů ode dne, kdy se mělo konat původní svolané řádné nebo mimořádně zasedání členské schůze.*“ (14, s. 453)

Průběh členské schůze

Členská schůze vyžaduje přítomnost nadpoloviční většiny členů a je-li splněna tato podmínka, je usnášeníschopná. §240 odst. 1 ObchZ říká, že „*při hlasování má každý člen jeden hlas, neurčují-li stanovy jinak.*“ (14, s. 454) Na zasedání se hlasuje většinou veřejně. Usnesení je účinné okamžikem schválení. (5, s. 110, 118)

O každé členské schůzi se dle § 241 ObchZ pořizuje zápis obsahující především přijatá usnesení a výsledky. K zápisu se přikládá příloha se seznamem přítomných na schůzi. (14 s. 455)

1.1.5.2 Představenstvo

Představenstvo řídí činnost družstva. Je výkonným statutárním orgánem družstva, který se ustavuje volbou na členské schůzi. Jako statutární orgán jménem družstva činí právní úkony navenek ve věcech, které se družstva týkají. (14, s. 457) Hlavním úkolem představenstva je zajištění efektivního fungování družstva a jeho vyrovnaného hospodaření. (5, s. 138)

Počet členů není zákonem vymezen, měl by mít však alespoň tři členy, i když z § 243 odst. 3 ObchZ by se dalo vyvodit, že stačí členové dva. (5, s. 134) Ze svých řad si představenstvo volí předsedu, popř. místopředsedu. Předseda řídí a organizuje jednání představenstva (§243 odst. 6 ObchZ), avšak organizuje a řídí také běžnou činnosti družstva, vyplývá-li tak ze stanov. (5, s. 161)

Průběh zasedání představenstva

Představenstvo se schází dle potřeby. Má však povinnost sejít se do 10 dnů od doručení podnětu od kontrolní komise. (22, § 243 odst. 4) Při hlasování má každý člen představenstva jeden hlas a rozhoduje se většinou hlasů všech členů. Jestliže dojde k rovnosti hlasů, rozhoduje hlas předsedajícího (§66 odst. 4 ObchZ). Hlasuje se povětšinou veřejně. (5, s. 137)

O průběhu zasedání a o jeho rozhodnutí se pořizuje zápis, jenž musí být podepsán předsedou představenstva a zapisovatelem. (22, § 195)

1.1.5.3 Kontrolní komise

Kontrolní komise je ze zákona voleným a kolektivním kontrolním orgánem (§ 244 odst. 1 ObchZ). Kontroluje veškeré skutečnosti související s činností a hospodařením družstva. Je nezávislá na všech orgánech družstva mimo členskou schůzi, které se odpovídá ze své činnosti. (5, s. 162)

Minimální počet členů je stanoven na 3 (§ 233 odst. 1 ObchZ), konkrétní počet členů určují stanovy (§ 226 ObchZ). Člen kontrolní komise nemůže být zároveň členem představenstva (§ 247 ObchZ). Ze svého středu si volí předsedu, popř. místopředsedu. Kontrolní komise se schází dle potřeby, nejméně jedenkrát za tři měsíce. Tato povinnost platí i tehdy, nemá-li co projednávat. O jednání komise musí být sepsán zápis, který může mít význam jakožto důkaz v případném zjišťování, kdo je zodpovědný za škodu vzniklou družstvu. (5, s. 163)

1.1.6 Zrušení, likvidace a zánik družstva

Proces ukončení existence družstva jakožto právního subjektu je dvoufázový. Je potřeba rozlišovat mezi zrušením a zánikem družstva. Bez zrušení družstva nemůže dojít k jeho zániku. Družstvo samo zaniká až výmazem z OR. (5, s. 193)

Dle § 254 odst. 2 ObchZ může dojít ke *zrušení* družstva následujícími způsoby:

- a) *Usnesením členské schůze.* – může tak učinit z jakéhokoliv důvodu, i bez uvedení důvodu a prakticky kdykoliv za trvání družstva. Družstvo se zrušuje dnem přijetí usnesení členské schůze. (8, s. 140)
- b) *Zrušením konkurzu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek dlužníka je zcela nepostačující.*
- c) *Rozhodnutím soudu.* – obecné důvody pro zrušení tímto způsobem jsou upraveny v § 257 odst. 1 ObchZ. Podle něj může soud rozhodnout o zrušení družstva a jeho likvidaci z několika taxativně uvedených důvodů, a to jestliže:

- „Počet členů družstva klesl pod zákonnou hranici (5 FO nebo 2 PO).
- Souhrn členských vkladů klesl pod částku stanovenou zákonem.
- Uplynuly dva roky ode dne, kdy skončilo funkční období orgánů družstva, a nebyly zvoleny nové orgány, nebo byla porušena povinnost svolat členskou schůzi, anebo družstvo po dobu delší než dva roky neprovozuje žádnou činnost.
- Družstvo porušuje povinnost vytvářet nedělitelný fond.
- Družstvo porušuje svoji povinnost vykonávat činnost, kterou mohou vykonávat pouze FO k tomu určené (§ 56 odst. 3, § 37 odst. 1 ObchZ).
- Založením, splnutím nebo sloučením družstva byl porušen zákon.“

Nejdříve však soud před rozhodnutím o zrušení družstva stanoví lhůtu k odstranění důvodu vedoucímu ke zrušení, jestliže je odstranění možné. (22, § 257 odst. 2)

- d) *Uplynutím doby, na kterou bylo družstvo zřízeno.* – podmínkou je, že družstvo bylo založeno na určitou dobu. § 258 ObchZ připouští, že členská schůze takto založeného družstva může rozhodnout, že družstvo bude dále pokračovat ve své činnosti i po uplynutí této doby. (5, s. 194),
- e) *Dosažením účelu, k němuž bylo družstvo zřízeno.* – v tomto případě musí být ve stanovách jasně určen účel družstva a skutečnost, že jeho dosažením se družstvo zrušuje. Tato situace u bytových družstev nenastává. (3, s. 144)

Nestanoví-li zákon jinak, vstupuje zrušené družstvo do *likvidace*, a to ke dni, k němuž je zrušeno. (22, § 70, §259) Likvidaci lze definovat jako „*postup, jehož cílem je mimosoudní vypořádání především majetkových otázek souvisejících se zrušením družstva*“. V průběhu likvidace je činnost družstva omezena na dokončení dosavadních obchodů družstva. „*Je nezbytným krokem před zánikem družstva, a to i v případě, kdy družstvo fakticky nezačalo svou činnost, nemá žádné závazky ani majetek.*“ Po dobu likvidace musí družstvo používat svou firmu s dodatkem „v likvidaci“. (5, s. 196) Likvidace končí rozdělením likvidačního zůstatku. Do třiceti dnů po skončení likvidace podá likvidátor návrh na výmaz družstva z obchodního rejstříku. (22, § 75a, § 259)

Dnem, kdy rejstříkový soud provede výmaz družstva z obchodního rejstříku, *zaniká* družstvo jako subjekt práv a povinností. (5, s. 204)

1.2 Hospodaření družstva

1.2.1 Vedení účetnictví

Družstvo, jako právnická osoba, má povinnost vést účetnictví dle zákona č. 563/1991 Sb., zákon o účetnictví (dále jen ÚčZ), ve znění pozdějších předpisů. Tuto povinnost nabývá dnem svého vzniku a pozbývá dnem svého zániku (§ 3 odst. 1, ÚčZ). Navíc při vedení účetnictví musí dodržovat předpisy jako Vyhlášku č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., zákona o účetnictví, Českými účetními standardy pro podnikatele vydávanými Ministerstvem financí.

Při vedení účetnictví je družstvo povinno dodržovat směrnou účtovou osnovu, uspořádání a označování položek účetní závěrky, obsahové vymezení této závěrky, účetní metody a ostatní podmínky vedení účetnictví (§ 4 odst. 8, ÚčZ). Účetnictví musí podávat věcný a poctivý obraz finanční situace družstva (§ 7, ÚčZ). Odpovědnost za vedení účetnictví má představenstvo.

Družstvo je povinno vést účetnictví v plném rozsahu, jak mu to ukládá § 9 odst. 1 ÚčZ. Výjimka existuje u bytových družstev, která nemají povinnost mít účetní závěrku ověřenou auditorem a družstev, která jsou založena výhradně za účelem zajišťování hospodářských, sociálních anebo jiných potřeb svých členů. (27, § 9 odst. 1, 3) Možnosti charakterizující zjednodušený rozsah vedení účetnictví uvádí ustanovení § 13a ÚčZ.

1.2.1.1 Zřizovací výdaje

Ještě před vznikem družstva je nutno vynaložit výdaje (náklady), které jsou se založením účetní jednotky bezprostředně spojeny (např. notářské poplatky, soudní a správní poplatky, poradenské služby, zhotovení razítka, poplatky za ověřování podpisů, cestovné, mzdy, nájemné a další.) Zřizovací výdaje se stanou dlouhodobým nehmotným majetkem a jsou vedeny na účtu 041 – Pořízení dlouhodobého nehmotného majetku. Jestliže nedosáhnou výše, kterou si družstvo stanoví, budou účtovány jako běžné provozní náklady v účtové třídě 5 – Náklady. (10, s. 23)

Zřizovací výdaje musí být dle § 65a ObchZ odepsány nejpozději v průběhu 5 let od vzniku družstva.

1.2.1.2 Účtování vzniku družstva

Družstvo má povinnost zapsat do obchodního rejstříku pouze část upsaného základního kapitálu, nejméně však výše zmiňovaných 50 000 Kč. Jednou z podmínek vzniku družstva je zřízení nedělitelného fondu nejméně ve výši 10% zapisovaného základního kapitálu. Dále má družstvo povinnost ho doplňovat z čistého zisku. Nejedná se v tomto případě o členský vklad, a tudíž se tento příspěvek nestává součástí vypořádacího podílu člena družstva. Navíc se ještě členové mohou zavázat k dalšímu členskému vkladu. (10, s. 23)

1.2.1.3 Pořízení bytového domu

Po uzavření kupní smlouvy k domu na základě platných právních předpisů vzniká povinnost zúčastněných subjektů požádat příslušný katastrální úřad o vklad do katastru nemovitostí, na jehož základě je převod práva potvrzen. (26, §2) Žádost o provedení vkladu podává obvykle prodávající subjekt.

Vklad do katastru bývá poněkud dlouhodobější záležitostí a může překročit i jedno zúčtovací období. V účetnictví je však možno účtovat pouze o majetku, které má družstvo ve svém vlastnictví. Proto může kupní smlouva obsahovat ustanovení, že po dobu, než vlastnictví k domu přejde na družstvo, uplatňuje družstvo veškerá práva a povinnosti vlastníka. (12, s. 26) § 56 odst. 8 vyhlášky č. 500/2002 Sb. upravuje tuto situaci takto: *„Při převodu vlastnictví k nemovitostem, které podléhají vkladu do katastru nemovitostí, se nabytá nemovitost zaúčtuje dnem doručení návrhu na vklad katastrálnímu úřadu. Podmíněnost nabytí právních účinků vkladu do katastru nemovitostí se uvede na analytických účtech, v inventurních soupisech a v příloze účetní závěrky.“*

1.2.1.4 Nájemné

Nezbytnou stránkou hospodaření bytových družstev je zabezpečení finančních prostředků na financování provozuschopnosti domu, nákladů spojených s vlastnictvím nemovitosti (pojištění, daň z nemovitosti, aj.), úhrady služeb spojených s užíváním bytů, a mnohé jiné. Financování nákladů na provoz bytového domu musí zajistit nájemné.(12, s. 28)

Důležité je uvědomit si, že ve většině případů členové nově zakládaných družstev nejsou vlastníky bytů, které obývají, ale jsou nájemci svého družstva. Z tohoto titulu se na ně vztahují ustanovení §§ 685 – 716 ObčZ upravující nájem bytu a musí hradit nájemné. To samozřejmě neplatí v případě, že členové družstva se stanou zároveň majiteli bytů.

Nájemné tedy zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady na dům, včetně tvorby rezerv k jejich úhradě, snížené o příjmy z nebytových prostor a o jiné zdaněné příjmy z domu a nezahrnuje zisk. V nájemném nejsou zahrnuty ceny služeb spojených s užíváním bytu (viz kap. 1.2.1.5).

Ekonomicky oprávněnými náklady jsou dle 23, § 3 odst. 1:

- a) splátky úvěrů a úroky z nich,
- b) náklady na opravy a údržbu bytů a domu a jeho příslušenství a výdaje na technické zhodnocení,
- c) náklady na správu družstva a domu,
- d) náklady na pojištění domu – povinnost pojištění domu často bývá jednou z podmínek kupní smlouvy na prodej domu,
- e) odpisy domu nebo bytů podle předpisů o účetnictví – účetní odpisy jsou při osvobození nájemného (§ 19 odst. 1 písm. c) ZDP) daňově uznatelným nákladem. Pokud ovšem družstvo pronajímá byty i nečlenům, pak poměrná část odpisů není daňově uznatelným nákladem. V takovém případě je vhodné v DP uplatnit daňové odpisy (vstupní cena se stanoví jako poměrná část pořizovací ceny domu). (12, s. 35),
- f) daň z nemovitosti,
- g) náklady spojené s užíváním pozemku věcně příslušejícího k domu,
- h) ztráta z hospodaření družstva s domem vykázaná za uplynulý rok.

1.2.1.5 Služby spojené s užíváním bytů

Povinností vlastníka domu, tedy družstva, je zabezpečení služeb, které umožňují funkčnost bydlení v domě. (12, s. 5)

Dle § 4 odst. 1 vyhlášky č. 85/1997 Sb. se jedná o tyto služby:

- a) ústřední (dálkové) vytápění,
- b) dodávka teplé vody,
- c) úklid společných prostor v domě,
- d) užívání výtahu,
- e) dodávka vody z vodovodů a vodáren,
- f) odvádění odpadních vod kanalizacemi,
- g) užívání domovní prádely,
- h) osvětlení společných prostor v domě,
- i) kontrola a čištění komínů,
- j) odvoz tuhého komunálního odpadu,
- k) odvoz splašků a čištění žump,
- l) popřípadě další služby, na nichž se družstvo s nájemcem dohodne.

Ceny služeb se sjednávají podle zvláštních předpisů (zákon č. 526/1990 Sb., o cenách.) nebo rozhodnutí cenového orgánu. Není-li v těchto předpisech nebo rozhodnutích stanovena regulace cen služeb, sjednávají se jejich ceny ve výši odpovídající cenám obvyklým v místě a čase. (20, § 4 odst. 2)

Na nájemce jednotlivých bytů se ceny služeb rozúčtují:

- a) podle zvláštního předpisu (vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii, na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele), nebo
- b) na základě dohody mezi družstvem a všemi nájemci bytů v domě. (20, § 4)

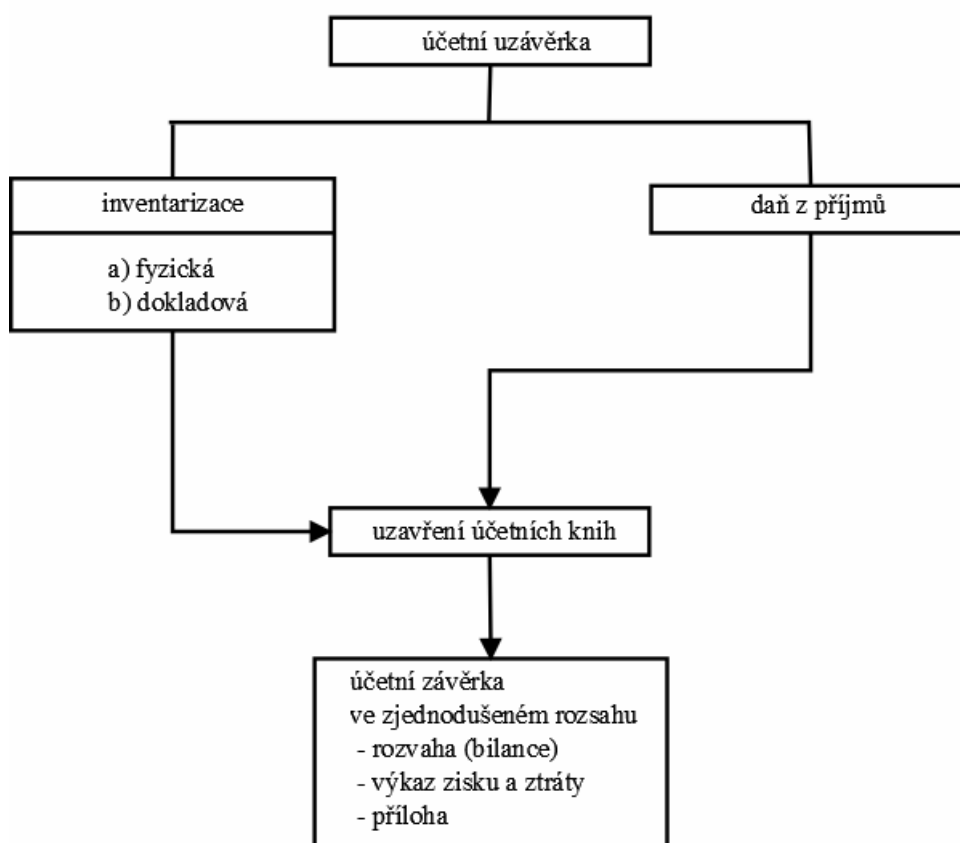
Jestliže k dohodě nedojde, rozúčtují se ceny za:

- a) „užívání domovní prádely, žehlírny a sušárny sazbami za jednu hodinu provozu nebo dohodnutou jednotku výkonu,
- b) kontrolu a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komína,
- c) vybavení bytu společnou televizní anténou za jeden byt,
- d) ostatní služby, zejména úklid společných prostor v domě, osvětlení společných prostor v domě, odvoz tuhého komunálního odpadu, odvoz splašků a čištění žump a užívání výtahu podle rozhodnutí orgánu družstva.“ (20, § 4)

1.2.1.6 Uzavírání účetních knih, účetní uzávěrka

Účetní uzávěrkou se rozumí účetní postupy, které probíhají v účetní jednotce, tedy družstvu, vždy na konci účetního období a na počátku následujícího účetního období. (12, s. 59)

Průběh uzávěrkových prací lze graficky znázornit takto:



Graf 1: Průběh uzávěrkových prací na konci účetního období.
Zdroj: (12, s. 59)

Uzavírání účetních knih

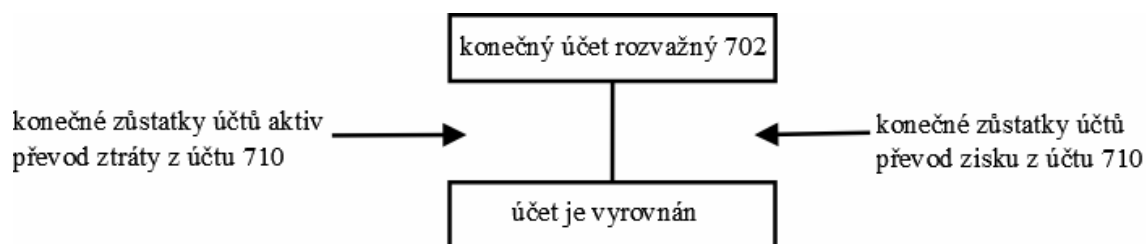
K vlastnímu uzavření účtu může dojít až po *daňové analýze* (viz kap. 1.3), výpočtu daně z příjmů a zaúčtování této daně (MD 591/D 341).

Při uzavření účetních knih se postupuje dle Českého účetního standardu č. 002 – Otevírání a zavírání účetních knih. Postup je následující:

- a) Uzavření výsledkových účtů (náklady, výnosy) → převod zůstatků jednotlivých účtů na účet 710 – Účet zisku a ztrát

- b) Uzavření rozvahových účtů (aktiva, pasiva) → převod na účet 702 – Konečný účet rozvažný
- c) Výsledek hospodaření účetního období → představuje zůstatek na účtu 710, který se přeúčtuje na 702 (MD – ztráta, D – zisk)

Schematicky lze uzavírání účetních knih na konci účetního období znázornit následujícím grafem:



Graf 2: Uzavírání účetních knih na konci účetního období.
Zdroj: (12, s. 65)

Účetní závěrka je celek skládající se ze tří částí: (27, § 18 odst. 1)

- a) rozvahy (bilance),
- b) výkazu zisku a ztráty,
- c) přílohy, která doplňuje a objasňuje informace uvedené ve výkazu zisku a ztrát a rozvaze.

Účetní závěrka u bytových družstev nemusí být ověřena auditorem a může se tedy sestavovat ve zjednodušeném rozsahu.

1.3 Daňová povinnost družstev – vlastníků bytových domů

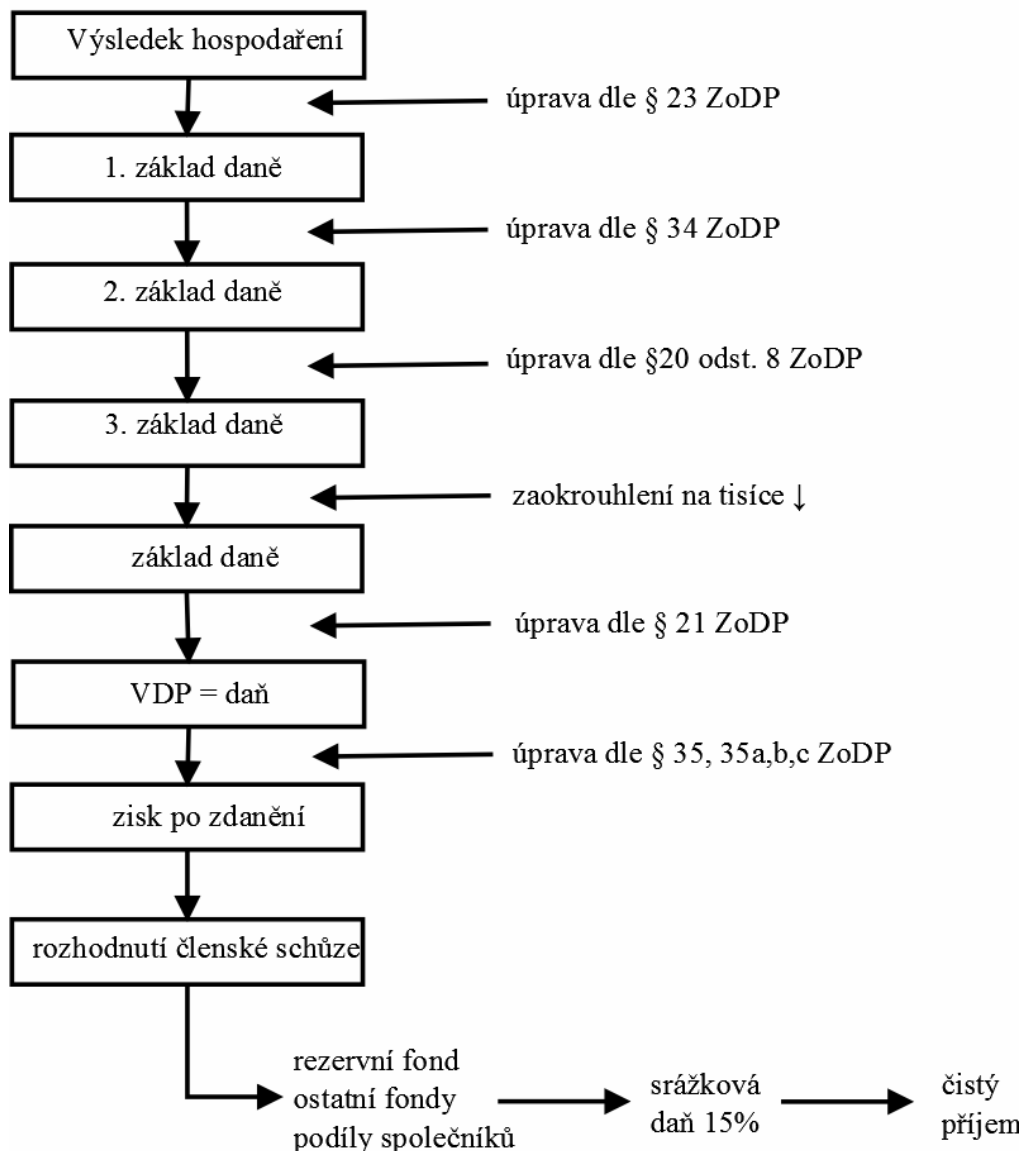
V prvé řadě je nutné si uvědomit, že na družstva se vztahují daňové zákony jako na každého daňového poplatníka. (12, s. 63)

Daň z příjmů je účtována jako náklad v účtové třídě 5 – Náklady (*účet 591 – Daň z příjmů z běžné činnosti splatná*), proto vlastnímu uzavření knih na konci účetního období předchází *daňová analýza*. Ta vychází z pojetí daňové povinnosti bytových družstev, jejichž činnost je pronájem bytů a garáží členům. Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (konkrétně § 19), „*příjmy, jež plynou těmto družstvům z nájemného za byty, za garáže a z úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytů a garáží plynoucím společníkům, členům nebo poplatníkům vzniklým za účelem, aby se stali vlastníky domů, od daně z příjmů osvobodil.*“ (12, s. 64)

V souvislosti s tímto osvobozením je potřeba upozornit na § 38m odst. 1 ZDP, který říká, že „*daňové přiznání se podává i v případě, kdy je vykázán základ daně ve výši nula nebo je vykázána daňová ztráta.*“

Při založení bytového družstva se může stát, že o koupi domu neprojeví zájem všichni současní nájemci (např. při privatizaci stačí, aby bytový dům chtělo koupit více než 50% nájemců). V takovémto případě se pronajímání bytů těmto nájemcům, kteří se nestali členy družstva, považuje za podnikání. Příjem z nájemného za tyto byty podléhá zdanění.

Výsledek hospodaření bytového družstva před zdaněním se zjistí jako rozdíl součtu všech nákladových účtů a součtu všech výnosových účtů. Takto zjištěný VH je dle § 23 odst. 2 ZDP podkladem pro výpočet daňového základu. Je potřeba poté nezapomenout na to, že do daňového základu se nezahrnují příjmy a výdaje nedaňového charakteru, resp. příjmy od daně osvobozené, což se týká příjmů z nájemného od členů družstva. (12, s. 65)



Graf 3: Schéma výpočtu daně z příjmů družstva.

Zdroj: zpracováno autorkou dle (13)

Registrace k dani z příjmů

Povinnost registrace vyplývá ze zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků. Daňový poplatník, v tomto případě družstvo, je povinen podat přihlášku k registraci do 30 dnů od zápisu do obchodního rejstříku. (24, § 33)

Povinnost podat daňové přiznání

Daňové přiznání k dani z příjmů právnických osob se podává spolu s účetní závěrkou do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, kdy skončilo zdaňovací období, za které je daňové přiznání podáváno, tedy do 31. března. Po dni odevzdání DP již není možno znovu otevírat a dodatečně opravovat v účetních knihách uplynulého účetního období. (12, s. 73) V tomto kontextu je potřeba znovu připomenout, že družstvo je povinno podat daňové přiznání, i když je vykázán základ daně ve výši 0,-, nebo je vykázána daňová ztráta.

Daňové povinnosti členů

Členové družstva jsou pouze nájemci družstva, z toho důvodu jim nejsou vypláceny příjmy. V případě kladného výsledku hospodaření bytového družstva může být zisk po zákonném přidělu do nedělitelného fondu družstva a na základě ustanovení stanov rozdělen mezi členy. Podíly na zisku z členství v družstvu patří mezi příjmy z kapitálového majetku (§ 8 odst. 1 písm. a) ZDP), ale jsou zdaněny zvláštní sazbou daně ve výši 15 % podle § 36 ZDP.

2 ANALYTICKÁ ČÁST PRÁCE

Praktická část bakalářské práce bude zpracována na základě součinnosti a informací poskytnutých Bytovým družstvem U Lesa, se sídlem v Karviné. Družstev na ulici U Lesa existuje v Karviné více. Konkretizace podle čísla popisného, o které družstvo se v práci jedná, nebude provedena, a to na přání družstva.

Toto družstvo vzniklo po jedné z vln privatizací obecních bytů, o níž zastupitelé města Karviná definitivně rozhodli v červenci roku 2008. Během této privatizace bylo do prodeje dáno okolo 5500 z 8000 městských bytů. Ty se nacházely přesně v 394 vchodech a na rozdíl od dřívějšíka se prodávaly výhradně po celých domech. Menší část obecních bytů si město ponechalo pro sociální účely. Byty byly stávajícím nájemníkům k prodeji poskytnuty za cenu 2 000,- Kč za metr čtvereční. K této ceně byly navíc připočteny náklady na modernizace za posledních deset let snížené o amortizaci za každý rok.

V Karviné je průměrná cena obytné plochy vypočtená Ministerstvem financí více než 8 300,- Kč za metr čtvereční, cena tržní se pohybuje ještě výše. Proto prodej bytů za 2 000,- Kč nebyl pro město ekonomicky nejvýhodnější. Zastupitelé však vyšli vstříc občanům a poskytli jim cenu v okolí nejnižší, i když i ta se některým zdála vysoká. Pro srovnání – v prvních etapách privatizace, které probíhaly od roku 1995, vyšel standardní dvoupokojový byt nájemníka na 50 000,- Kč. Během současné privatizace přibližně na 100 000,- Kč. Kdyby se městu podařilo prodat všechny byty, které se nabízely k odprodeji, utřžilo by přibližně 840 milionů korun. Ty má v plánu použít pro další rozvoj města, především na dobudování infrastruktury a občanské vybavenosti.

Na zakázku prodeje bytového fondu vyhlásilo město Karviná veřejnou soutěž. Vyhrála ji společnost ISA CONSUL, s.r.o. se sídlem ve Frýdku Místku. Ta pověřila a zplnomocnila společnost BYTASEN, s.r.o. se sídlem v Brně. Tato společnost v Karviné zřídila kontaktní místo, kde zabezpečila bezplatnou pravidelnou poradenskou službu a servis pro nájemce prodávaných domů, zpracovala harmonogram a postup prodeje bytů a zprostředkovala všechny nezbytné úkony vedoucí až k samotnému prodeji domů.

2.1 Právní forma prodeje nemovitosti

Statutární město Karviná při odprodeji bytového fondu stanovilo základní podmínku, a to že se vždy prodá celá nemovitost najednou, tzn. ne po jednotlivých číslech popisných, ale po stavebních a funkčních celcích, které mohou samostatně fungovat. S bytovým domem se vždy prodával i pozemek k němu příslušející (stavební pozemek). Přednostní právo odkupu měli stávající nájemníci domů. Dostali dvě možnosti, jakou formou dům odkoupit.

První byla prodej nemovitosti po jednotkách (bytech) dle zákona č. 72/1994 Sb. do osobního vlastnictví. Pro tuto variantu museli obyvatelé domu splnit tři základní podmínky, a to:

- v domě nežil dlužník ani nikdo ve sporu s městem, kdy předmětem sporu je nájemné,
- všichni oprávnění nájemci měli zájem o koupi svého bytu či nebytového prostoru či garáže,
- všichni oprávnění nájemci disponovali dostatkem zdrojů na financování koupě.

Splněním těchto podmínek mohla vzniknout právnická osoba – společenství vlastníků jednotek (dále SVJ), která zastupuje vlastníky jednotek (bytů) vůči třetím osobám. (16)

Když nájemníci předpoklady pro založení společenství vlastníků jednotek nesplní, následuje možnost založení družstva.

Tato situace nastala u nájemníků domu U Lesa. Už během předběžné schůze nájemníků vyšlo najevo, že několik jich zájem o koupi bytu mít nebude (ať už z nedostatku finančních zdrojů či jiného důvodu). Nadpoloviční většina nájemníků ovšem vyjádřila vůli získat byt do osobního vlastnictví. Proto bylo do programu první členské schůze nájemců domu U Lesa o tomto začleněno jednání a jednotlivě mohli získat byt do osobního vlastnictví i cestou bytového družstva.

2.2 Založení družstva

Budova, o kterou se při koupi domu a zakládání družstva jednalo, je panelový dům o dvanácti patrech, kde na každém patře se nachází pět bytových jednotek, čtyři třípokojové byty a jedna garsoniéra. V přízemí se nachází sklepní prostory - kóje, společná nevyužívaná prádelna a sušárna, a dva nebytové prostory.

Velikost bytu	Počet
1 + 0	12
3 + 1	48
Nebytový prostor - 25,28 m ²	1
Nebytový prostor - 21,6 m ²	1
Celkem	62

Tabulka 1: Soupis bytů a NP.

Zdroj: zpracováno autorkou.

Nájemníci se tedy po nesplnění základních podmínek rozhodli založit právnickou osobu – *bytové družstvo*, za účelem koupě domu jako celku.

Družstvo U Lesa bylo ustavující schůzi založeno dne 27. července 2009. Schválilo na ní koupi nemovitosti a zvolilo způsob financování. Jmenovalo představenstvo družstva, které tvoří 3 členové (předsedkyně, místopředsedkyně a jeden další člen) a schválilo stanovy. Základní kapitál nově vznikající družstvo stanovilo na 82 500,- Kč. Výše členského podílu činila 1 500,- Kč. (25, čl. 69) Dále při svém vzniku zřídilo nedělitelný fond ve výši 10% zapisovaného základního kapitálu. Stanovilo, že jej bude povinně doplňovat nejméně 10% ročního čistého zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se minimálně polovině základního kapitálu. Zdroje nahromaděné v nedělitelném fondu budou používány na úhradu ztráty z hospodaření družstva. Vše se uskutečnilo za přítomnosti notářky. (25, čl. 70)

Před zapsáním do obchodního rejstříku se družstvo muselo postarat o některé náležitosti. V první řadě si aktivovalo běžný účet, konkrétně u České spořitelny. Dále se registrovalo u místně příslušného finančního úřadu k dani z příjmu právnických osob. K dani z nemovitosti se zaregistrovalo v následujícím roce (2010) podáním daňového přiznání.

Další povinností, kterou muselo družstvo splnit, bylo podání žádosti o koupi domu a složení jistiny na účet města. Výše jistiny se pro jednotlivé nájemce lišila dle velikosti bytu. Byla vypočtena na základě zásad stanovených prodávající společností BYTASEN, s.r.o. (16) a činila

- | | |
|------------------------------|--------------|
| – pro bytovou jednotku 1 + 0 | 3 000,- Kč |
| – pro bytovou jednotku 3 + 1 | 7 000,- Kč |
| – pro nebytovou jednotku | 10 000,- Kč. |

Na účet města tedy za celou budovu putovala jistina ve výši 392 000,- Kč.

Dále muselo družstvo vyřešit provozní záležitosti nemovitosti. Zvolilo si správce domu a to stavební bytové družstvo DRUBYD Karviná. To se družstvu stará o vedení podvojného účetnictví dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví a o administrativní servis. Zpracovává účetní závěrku, vede kompletní evidenci nákladů vzniklých při zajišťování správy domu, zpracovává nájemní smlouvy, eviduje nájemníky a členy družstva, hlídá potřebné revize, zajišťuje smluvní dodávky médií, na stavebním úřadě sjednává povolení pro rekonstrukce bytů apod. (3)

Nezbytným aspektem pro nabytí vlastnictví k domu bylo také pojištění nemovitosti. Ke dni podání žádosti na katastr nemovitostí již město nemělo dům v rámci své pojistky, proto se smlouva o uzavření pojištění musela uzavřít od tohoto dne.

V neposlední řadě družstvo U Lesa podepsalo se statutárním městem Karviná zastoupeným společností BYTASEN, s.r.o. kupní smlouvu. Tento akt proběhl dne 6. 11. 2009.

Bytové družstvo U Lesa vzniklo zápisem do obchodního rejstříku, který se uskutečnil dne 19. 8. 2009.

2.2.1 Stanovení ceny domu

Kupní cena domu, včetně přilehlých pozemků byla při privatizaci tvořena součtem následujících položek:

- a) Základní cena pro všechny byty činila 2 000,- Kč/m² celkové podlahové plochy bytu, kde podlahovou plochou bytu je součet všech místností bytu, včetně ploch balkonů, lodžii, sklepů, sklepních kójí a jiných prostor náležejících k bytu.
- b) Realizované opravy, investice, modernizace v bytech a nebytových prostorech za období 1. 1. 1998 do doby prodeje s tím, že tyto náklady byly sníženy o amortizaci ve výši 1/20 za každý rok od data realizované opravy nebo investice. Za tyto opravy se považují výměny oken nebo vchodových dveří, generální oprava střechy, zateplení štítu, rekonstrukce rozvodů teplé a studené užitkové vody, odpadů, zaizolování domu, zateplení suterénu, rekonstrukce plynu, výměna nároží na schodišti, modernizace a generální opravy výtahů, modernizace a generální opravy balkonů, fasády.
- c) Základní cena pro pozemek, zastavěnou plochu i tvořící jeden funkční celek s domem – 100,- Kč/m²
- d) Cena za nebytový prostor sloužící k podnikání pro stávající nájemce činil 15 násobek ročního nájmu platnému v roce, ve kterém bylo odesláno písemné oznámení o prodeji domu. (16)

Ke stanovení kupní ceny bylo potřeba zjistit rozlohu podlahových prostor bytů a nebytových prostor. Dále pak rozlohu pozemku, na které je dům postaven.

Cena tedy byla dle předešlých parametrů vypočtena následujícím postupem.

ad a)

ad d)

Popis domu		
Ulice	velik.	plocha všech jednotek m ²
U Lesa	60 + 2	4 257,68
	60	4210,8
	2	46,88

Tabulka 2: Plocha všech jednotek v domě v m².
Zdroj: zpracováno autorkou.

– cenu za jednotlivé byty lze získat vynásobením jejich plochy sazbou 2 000,- Kč. Plocha nebytových prostor byla nutno vynásobit 15 násobkem ročního nájmu placeného v roce 2008, a to právě z důvodu, že jsou používány pro podnikání. Tímto způsobem vypočtená cena činí 8 782 212,- Kč.

ad b)

Zhodnocení 1			Zhodnocení 2		
typ	cena/Kč	rok	typ	cena/Kč	rok
střecha lepenková	257 119	2003	STVUV	632 646	2004
Zhodnocení 3			Zhodnocení 4		
typ	cena/Kč	rok	typ	cena/Kč	rok
výtah	151 073	2002	výtah	436 937	2003

Tabulka 3: Opravy provedené na domě od roku 1998 do data prodeje.

Zdroj: zpracováno autorkou dle (16).

– z nákladové sumy cen za opravy na domě ve výši 1 447 775,- Kč bylo potřeba odečíst amortizaci za každý rok od data opravy. Výše opotřeбенí realizovaných investic domu činila k datu prodeje 389 253,80 Kč.

ad c)

Ulice	Pozemek parc.číslo	Výměra pozemků
U Lesa	501/337	465 m ²

Tabulka 4: Výměra pozemků.

Zdroj: zpracováno autorkou dle (16).

– jak již bylo uvedeno výše, cena za pozemek se získala vynásobením výměry přílehlých pozemků cenou 100,- Kč. Tím bylo dosaženo ceny 46 500,- Kč.

Ceny				
Základní cena bytů	Cena investic v bytech a NP	Cena investic v domě	Cena pozemků	Cena nezaokrouhlená celkem
8 782 212	29 618,90	1 058 521,20	46 500	9 916 852,10

Celková cena domu zaokrouhlená	9 916 900
---------------------------------------	------------------

Tabulka 5: Celková cena domu.

Zdroj: zpracováno autorkou dle (16).

2.2.2 Koupě domu

Se stanovením celkové kupní ceny domu bylo nutností rozpočítat ceny jednotlivých bytových a nebytových prostor (dále jen NP). Ty pak nájemníci skládali na účet družstva. Podrobný přehled bytů, nebytových prostor, jejich podlahových ploch, cen a zhodnocení na nich navyšující cenu je uveden v tabulce, jež je součástí přílohy č. 1.¹

Přehled základního ocenění bytů, NP, podílů na investicích domu a podíl na pozemku je zřejmý z tabulky 6. V cenách bytů a NP se neprojevují investice v jednotlivých bytech, jako např. oprava oken, dveří. Tato informace je k nalezení ve výše zmíněné podrobné tabulce.

Velikost bytu	Výměra bytu [m ²]	Základní cena bytu	Podíl na investicích domu	Podíl na pozemku
1 + 0	33,30	66 600,-	8 278,90	363,70
3 + 1	79,40	158 800,-	19 740,-	867,20
NP 1	25,28	201 852,-	6 285,-	276,10
NP 2	21,60	158 760,-	5 370,10	235,90

*Tabulka 6: přehled základního ocenění bytů a NP
Zdroj: zpracováno autorkou dle (16)*

Zájem o koupi bytu neprojevili nakonec čtyři nájemci, tzn. čtyři bytové jednotky. Po založení se tedy členy družstva stalo padesát šest nájemců, popř. společných nájemců, tedy manželů. Všichni koupili byt do osobního vlastnictví. Zbývajícím čtyřem nečlenům zůstaly byty v pronájmu. Jedná se o dvě garsoniéry a dva třípokojové byty.

Dva nebytové prostory měly v pronájmu nájemnice dvou bytových jednotek. Využívaly je a nadále využívají k podnikatelské činnosti. Při prodeji nemovitosti ovšem jedna z nich používaný prostor odkoupit odmítla. Koupilo jej tedy družstvo, stalo se tak jeho majetkem. Po převodu vlastnických práv k domu jej začalo člene pronajímat.

¹ Příloha č. 1 - Výpočet kupní ceny bytů a nebytových prostor dle zásad o prodeji domů při privatizaci v Karviné

Ke dni prodeje jedna nájemnice garsoniéry nedisponovala potřebným obnosem ke splacení ceny svého bytu, i když o jeho vlastnictví stála. Stala se členkou družstva, protože splatila potřebnou jistinu a základní členský vklad. Zbývající cenu bytu dofinancovalo družstvo formou úvěru, který byl vyrovnán v domluvené lhůtě.

Nájemci, kteří chtěli získat byt do osobního vlastnictví formou založení bytového družstva, museli tedy složit odpovídající obnos za svůj byt na účet družstva. Zbývající částku za byty a nebytový prostor muselo družstvo dofinancovat úvěrem. Ten si sjednalo u České spořitelny. Jeho výše se vypočítala následujícím způsobem:

- Cena dvou třípokojových bytů činila po zaokrouhlení 359 000,- Kč.
- Cena dvou garsoniér činila po zaokrouhlení 150 600,- Kč.
- Cena nebytového prostoru činila 164 400,- Kč.
- Cena garsoniéry, na kterou se nájemníci nepodařilo získat potřebný obnos, činila 66 800,- Kč.

Celková výše úvěru, kterým družstvo dofinancovalo koupi celé nemovitosti, se vyšplhala na 740 800,- Kč.

Na účet družstva vedený u České spořitelny také členové splatili členské vklady na základní kapitál ve výši 82 500,- Kč. O tuto částku při skládání kupních cen snížili nájemci odváděnou sumu.

K prodeji domu družstvu došlo 7. prosince 2009. Tento den také byla uhrazena kupní cena nemovitosti v celkové výši 9 916 900,- Kč a družstvo se stalo oprávněným majitelem této nemovitosti.

2.3 Provoz družstva

2.3.1 Nájem nečlenů

S nájemci bytů, kteří neprojevíli zájem o koupi bytu a nestali se členy družstva, družstvo uzavřelo smlouvy o nájmu. Pro ně to znamenalo pouze změnu vlastníka bytu z obce na družstvo. Pro družstvo, konkrétně pro předsedkyni, která si vzala tuto věc na starost, to znamenalo začít kontrolovat včasné placení, s čímž bývá problém.

Výši nájemného si chtělo družstvo stanovit samo a mělo v plánu řídit se tržním nájemným obvyklým ve městě Karviná. Od 1. 1. 2010 chtělo nájemné navýšit, a to na základě příslušných ustanovení zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvýšení nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., ObchZ.

Do konce roku 2009 bylo placené tržní nájemné za 1m² podlahové plochy bytu 31,08 Kč měsíčně. Hodnota měsíčního nájemného za 1m² v souladu se zákonem č. 107/2006 Sb., byla dle vzorců uvedených v příloze zákona vypočtena na 50,02 Kč/měs. To představuje zvýšení o 60,94%. Celková výše nájemného měla činit pro třípokojový byt 3 972,- Kč a pro garsoniéru 1 666,- Kč.

Bohužel nastala situace, kdy jeden z nečlenů podal žádost na městském úřadě a ten stanovil nečlenům družstva výjimku. A to takovou, že mohou až do konce roku 2012 platit stejné nájemné jako doposud, tedy 31,08Kč/měs za 1m². Od roku 2013 se ovšem navýšení nevyhnou. Výše měsíční platby, kterou za nájem družstvu odvádí, je za třípokojový byt 2 468,- Kč měsíčně, plus zálohy, a za garsoniéru 1 035,- Kč, plus zálohy. Zálohy jsou počítány stejně jako pro členy družstva (viz Tabulka 7).

Jeden z nečlenů mající v nájmu garsonku v domě už nějakou dobu nebydlel a ani o to nejevil další zájem. Vznikl mu na ní dluh. Představenstvo mu pomohlo se s dluhy vypořádat, vystěhovali za něj byt a vyřídili všechny nezbytných náležitostí k tomu, aby byt zůstal družstvu k dispozici. Rozhodli se jej pronajmout studentům. Docílili tedy zvýšení příjmů z pronájmu bytu. Studenti družstvu za garsonku platí 4500,- Kč/měs včetně služeb a energií.

Celkový příjem družstva z nájmu bytů nečlenům v roce 2010 činí:

Velikost bytu	Výše nájemného
1 + 0 (nečlen)	1 035,-
1 + 0 (2 studenti)	2 896,-
3 + 1 (3 osoby)	2 468,-
3 + 1 (5 osob)	2 468,-
Celkem	8 867,-

*Tabulka 7: Příjem družstva z nájmu nečlenů.
Zdroj: zpracováno autorkou.*

Na členské schůzi bylo rozhodnuto, že z nájmu nečlenů bude splácen úvěr, který si družstvo vzalo na dofinancování koupě domu, a to z důvodu, aby splátky nezatěžovaly členy družstva. Vzhledem ke snížení očekávané částky, jež je směřována na splátky úvěru, se délka splácení úvěru prodloužila, čímž se taktéž zvýšila suma úroků.

2.3.2 Platby členů

K zajištění hospodaření družstva se členové na ustavující schůzi dohodli na tvorbě dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice do bytového fondu, tzv. *fondu oprav*. Výši měsíčních plateb do fondu stanovili na 2000,- Kč za člena vlastnického byt o velikosti 3 + 1 a 850,- Kč za člena vlastnického byt 1 + 0. Měsíčně se tedy na účet fondu připisuje $48 \cdot 2000,- + 12 \cdot 850,-$ Kč; tedy 106 200,- Kč. Tyto prostředky družstvo používá na financování oprav, revizí, údržby, havárií, případně dalších provozních nákladů. V případě, že nedojde k vyčerpání zdrojů zálohy, převádí se do dalšího roku. (15, čl. 72)

Úhrady za služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor platí jak členové, tak i nečlenové na účet družstva. O samotné platby služeb se za družstvo stará SBD DRUBYD Karviná.

Jak již bylo zmíněno, všichni obyvatelé domu platí za služby spojené s užíváním bytu a NP stejné zálohy. Ty se rozpočítávají buď dle velikosti bytu, nebo počtu členů domácnosti. Měsíční výše záloh pro rok 2010 byla stanovena následovně:

Výše zálohy dle velikosti bytu	1 + 0	3 + 1
- úhrada za dodávku tepla pro ústřední topení	383,-	913,-
- úhrada za elektrickou energii STA (anténa)	3,-	7,-
Výše záloh dle počtu osob v domácnosti	1 osoba	
- úhrada teplé užitkové vody	300,-	
- úhrada za studenou vodu a stočné	184,-	
- úhrada el. energie společných prostor	40,-	
- úhrada za úklid	25,-	
- úhrada za výtah	60,-	

Tabulka 8: Stanovená výše měsíčních úhrad za služby spojené s užíváním bytu a NP.
Zdroj: zpracováno autorkou.

Zálohy byly stanoveny dle spotřeby v předchozím roce. Započítán byl také vliv meziročního zdražení. Měsíčně se konkrétní úhrady za energie liší dle aktuální spotřeby, např. v topné sezóně jsou platby za teplo vyšší než v letních měsících, a společnosti si je fakturují podle toho. Na konci účetního období se provádí roční vyúčtování.

V domě aktuálně žije 191 osob, z nichž 17 jich bydlí v garsoniérách a 174 v třípokojových bytech. Jedenáct jich žije v domácnostech nečlenů - nájemců družstva a sto osmdesát v bytech, které jsou v osobním vlastnictví členů. Výše záloh, která se měsíčně připisuje na účet družstva, činí:

Výše zálohy dle velikosti bytu	1 + 0	3 + 1	CELKEM
- úhrada za dodávku tepla pro ústřední topení	383,-	913,-	48 420,-
- úhrada za elektrickou energii STA (anténa)	3,-	7,-	372,-
			48 792,-

Výše záloh dle počtu osob v domácnosti	1 osoba	CELKEM
- úhrada teplé užitkové vody	300,-	57 300,-
- úhrada za studenou vodu a stočné	184,-	35 144,-
- úhrada el. energie společných prostor	40,-	7 640,-
- úhrada za úklid	25,-	4 775,-
- úhrada za výtah	60,-	11 460,-
		116 319,-

Celková měsíční výše záloh pro rok 2010	165 111,-
--	------------------

Tabulka 9: Skutečná výše měsíčních záloh odváděných (ne)členy družstva.
Zdroj: zpracováno autorkou.

2.3.3 Náklady/výdaje, výnosy/příjmy

Výdaje, které družstvu vznikají, se měsíčně liší. Výše určitých plateb, které družstvo uskutečňuje, zůstává stejná. Existují však takové, jejichž měsíční výše se neustále mění.

Mezi neměnicí se náklady družstva patří splátky úvěru, jež byl použit na dofinancování koupě domu, měsíčně 8 000,- Kč. Další je potom částka pojištění domu – roční hodnota činí 28 800,- Kč. Měsíční paušální částku platí družstvo za služby Stavebnímu bytovému družstvu DRUBYD – 4 200,- Kč. Také odměny předsedkyni, která je krom funkce také zaměstnankyní družstva – 1 500,- Kč. Mezi pravidelné náklady patří také odpisy zřizovacích výdajů. Zřizovací výdaje ve výši 23 000,- Kč družstvo odepisuje rovnoměrně, životnost byla stanovena na 24 měsíců s tím, že se začalo odepisovat od měsíce následujícího. Budovu, resp. byty, které družstvo vlastní, neodepisuje. Jedenkrát ročně také vzniká výdaj na daň z nemovitosti.

Jednorázový výdaj, který byl nevyhnutelně potřeba, zapříčinila oprava střechy domu, konkrétně kvůli zatékání. Stála 155 000,- Kč. V brzké době družstvo provede rekonstrukci vchodových dveří a schránek. Cena této investice je odhadnuta přibližně na 450 000,- Kč. Určitou část ceny se pokusí splatit z prostředků nahromaděných ve *fondu oprav*, na zbytek si vezme úvěr.

Mezi měsíčně se lišící výdaje patří zálohy na energie, teplo. Počítejme, že průměrná roční výše se rovná sumě přijímaných záloh, což v praxi s největší pravděpodobností nenastane. Pro potřeby výpočtu ale bude tato situace nejvýhodnější. Nepravidelně se vyskytují nutnosti oprav, revizí, řešení havárií, občasné deratizace, sklení oken či dveří, apod. K nákladům jsou potřeba připočítat také poplatky bance za vedení účtů a úroky z úvěru.

Jak již bylo zmíněno v předešlých kapitolách mezi příjmy, které družstvo vykazuje, náleží nájem a služby, který platí nečlenové družstva. Dále jsou to prostředky plynoucí od členů do fondu oprav a na zálohy na služby spojené s užíváním bytu. Vyčísleny byly výše, pro rekapitulaci: nájem od nečlenů družstva činí 8 867,- Kč, příspěvek do fondu oprav dosahuje měsíční výše 106 200,- Kč, zálohy na služby spojené s užíváním bytu 165 111,- Kč. K dalším výnosům je potřeba připočítat úroky na běžném bankovním účtu.

Další částka družstvu plyne od členky, již je pronajímán nebytový prostor. Měsíčně je to 1 080,- Kč. K této částce se dospělo vynásobením výměru podlahové plochy nebytového prostoru (21,60 m²) a tržní ceny nájemného za m², tedy 50,02 Kč.

Pro zpřehlednění příjmů a výdajů na rok 2010, které budou potřeba pro výpočet výsledku hospodaření a daňové povinnosti družstva, uvádím následující tabulku:

Příjmy/výnosy BD	Měsíčně	Ročně
- příjem plynoucí z nájemného od nečlenů družstva	8 867,-	106 404,-
- příjem plynoucí z nájmu NP	1 080,-	12 960,-
- fond oprav	106 200,-	1 274 400,-
- platby na zálohy na služby spojené s užíváním bytu	165 111,-	1 981 332,-
- úroky z BÚ		732,-
CELKEM	281 258,-	3 375 828,-
Výdaje/náklady BD	Měsíčně	Ročně
- splátky úvěru (úroky)	8 000,-	96 000,-
- náklady na opravy a údržbu domu	20 500,-	246 000,-
(2010 - oprava střechy, oprava vchodů)		605 000,-
- náklady na správu družstva	4 200,-	50 400,-
- náklady na pojištění domu	2 400,-	28 800,-
- daň z nemovitosti (pozemek, stavba)	1 601,50	19 218,-
- odpisy	959,-	11 508,-
- odměna zaměstnanci (DPČ)	1 500,-	15 300,-
- platby záloh za služby spojené s užíváním bytu	165 111,-	1 981 332,-
- poplatky bance	350,-	4 200,-
- další výdaje z „fonde oprav“		325 000,-
CELKEM	204 621,50	3 382 758,-

Tabulka 10: Přehled příjmů a výdajů družstva.

Zdroj: zpracováno autorkou.

3 Návrhy a doporučení

Obsahem této kapitoly bude předvedení nájemcům obecních bytů, zda je pro ně výhodné přijímat nabídky magistrátů měst k odkupu bytového domu, ve kterém žijí, či o odkup domu přímo žádat. Srovnám výhody nájemního bydlení a bydlení v osobním vlastnictví. Samotné hodnocení výhod je individuální, každý má jiné potřeby, proto konečné rozhodnutí, co je lepší, je na každém jedinci. Popíši náležitosti u dvou právních forem, konkrétně u bytových družstev a společenství vlastníků jednotek (SVJ), jež byly jedinými možnostmi pro odkup domů během privatizace bytového fondu v Karviné. To ovšem není jediný důvod, proč jsem vybrala konkrétně tyto dvě formy. Důležitým aspektem byl fakt, že tyto dvě formy koupě domu jeho nájemci jsou v České republice nejběžnější. Následně srovnám daňové zatížení těchto právních forem a doporučím nájemcům obecních domů výhodnější variantu z tohoto pohledu. Prakticky situaci předvedu na bytovém domě U Lesa, jež byl podrobně popsán v druhé kapitole. Nejprve ze zjištěných údajů spočítám výsledek hospodaření a daňovou povinnost bytového družstva na rok 2010. Následně za použití stejných hodnot vypočtu daňovou povinnost bytového domu U Lesa za situace, kdy by nezaložil bytové družstvo ale společenství vlastníků jednotek. Tyto dvě varianty srovnám. Nakonec zdůvodním, která z variant, zda bytové družstvo, či SVJ, je pro nájemce domů z daňového hlediska výhodnější. Na ostatní hlediska, ať už právní, administrativní, apod. těchto dvou právních forem při doporučeních nebudu brát zřetel.

3.1 Důvody pro přijetí nabídky ke koupi domu z pohledu nájemců

(18)

Bydlení je základní lidskou potřebou, o kterou se každý dospělý jedinec musí postarat. Nejčastěji volenými variantami jsou *nájemní bydlení* v bytech či nemovitostech vlastněných obcemi, popř. jinými osobami, jimž za pronájem náleží měsíční odměna, jejíž výše od roku 2012 přestane být regulována, nebo *bydlení v osobně vlastněném bytě, nemovitosti*.

Výhody nájemního bydlení v domech vlastněných obcí

– Nájemce byt užívá, ale správu domu, pravidelné revize a pojištění nemovitosti zajišťuje pronajímatel, tedy obec.

– Nájemce nenese odpovědnost za technický stav budovy, nemusí se finančně podílet na opravách domu, jako jsou například oprava střechy, fasády, rozvodů, výtahů, apod.

– Kvůli koupi vlastního bydlení se nájemce nemusí zadlužit a několik let splácet dluh i s úroky.

– Nájemce se nemusí angažovat (v družstvu nebo společenství vlastníků jednotek), nemusí se účastnit schůzí, starat se o vzniklé problémy, atd.

Nájemce obecního bytu se tak prakticky nestará o nic jiného než placení nájmu a záloh mu z bydlení plynoucích.

Výhody bydlení v bytě v osobním vlastnictví

– Vlastník bytu s ním může nakládat dle svého uvážení. Ke stavebním úpravám je všem nutné povolení stavebního úřadu.

– Vlastník může byt kdykoliv prodat, zastavit, vyměnit, pronajmout.

– Vlastník bytu neplatí nájemné, pouze přispívá do „fondu oprav“ a na náklady spojené se správou domu, ve kterém se byt nachází.

– Vlastníci bytových jednotek v družstvu mají právo hlasovat na členské schůzi a rozhodovat tak o volbě správce domu, způsobu využití nebytových prostor, jejich pronájmu, plánování oprav nemovitosti, výběru dodavatele na větší investice, obsahu stanov, domovním řádu.

Dle mého názoru je pro člověka stěžejní snažit se zajistit si bydlení vlastní. Existuje totiž jistota, že o něj z nečekaných důvodů nepříjde či se pro něj stane ekonomicky nezvladatelným. U této formy bydlení nehrozí vystěhování za neplacení nájemného, jako u nájemce družstevního bytu nehrozí vyloučení z družstva, skončení a neprodloužení smlouvy o nájmu, neakceptovatelné zvýšení nájmu a podobně.

3.2 Volba druhu právní formy

Přímého vlastnictví nebo spoluvlastnictví celých bytových domů existuje několik variant. Mezi těmito druhy vlastnictví je potřeba rozlišovat, protože mají zásadní vliv na práva a povinnosti uživatelů bytů v těchto domech pod společnou správou, různé podle toho kterého druhu vlastnictví. V úvahu přicházejí tři typy právnických osob: společnost s ručením omezeným, družstvo nebo společenství vlastníků jednotek. V průběhu času se ukázalo, že s.r.o. není vhodnou variantou správy a vlastnictví bytového domu, a to z důvodu administrativní náročnosti jakýchkoliv změn. Společníci s.r.o. nejsou majiteli bytové jednotky, jsou nájemníky s.r.o. a hradí jí nájemné za užívání bytu, nemohou byt prodat. Nejen tedy z podmínek privatizace ve městě Karviná, od které se odvíjel prodej konkrétního domu na ulici U Lesa, ale také z tohoto důvodu se zaměřím pouze na družstvo a SVJ. (17)

3.2.1 Bytové družstvo

Všechny náležitosti byly podrobně popsány v první kapitole.

3.2.2 Společenství vlastníků jednotek (25)

O společenství se zmíním pouze stručně, demonstrativně, protože není hlavním předmětem této práce. Je ovšem potřeba si o této právní formě udělat představu.

Právní úprava SVJ se nachází v zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Některé skutečnosti se řídí občanským zákoníkem a jinými předpisy vztahujícími se k nemovitostem.

SVJ je právnickou osobou, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, povelzem a opravami společných částí domu. Z tohoto lze vyčíst nepodnikatelský charakter této PO, jejíž hlavní činností je tedy správa domu. Vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků. Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotky jsou společnými členy společenství. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady

poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu. Nejvyšším orgánem je shromáždění vlastníků jednotek. Společenství se zapisuje do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného soudem.

3.2.3 Porovnání bytového družstva a SVJ

Srovnání nejdůležitějších bodů týkajících se fungování bytových družstev a SVJ je patrné z tabulky.

Bytové družstvo	
Datum vzniku	Dnem zápisu do obchodního rejstříku.
Právní subjektivita	Ano - je právnickou osobou.
Upraveno zákonem	Zák. 513/1991 Sb. obchodní zákoník, §§ 221-260.
Orgány	Členská schůze – nejvyšší orgán. Představenstvo nebo předseda a další člen pověřený členskou schůzí – jednají za družstvo navenek. Kontrolní komise.
Zápis právnické osoby	V obchodním rejstříku.
Katastr nemovitostí	V katastru nemovitostí je zapsáno družstvo jako vlastník nemovitostí.
Konstituční listina	Stanovy.
Členská schůze	
- schopnost usnášet se	Musí být přítomna nadpoloviční většina členů bytového družstva.
- schválení nebo změna stanov	Souhlas většiny přítomných hlasů.
- platnost usnesení	Souhlas většiny přítomných členů družstva.
- hlasování	Každý člen má jeden hlas, v případě společného členství manželů mají manželé dohromady jeden hlas.
Podstatné změny společných částí domu (opravy, stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace)	Souhlas většiny přítomných členů družstva na členské schůzi.
Přijetí úvěru pro opravu společných částí domu, zřízení zástavního práva k nemovitosti	Souhlas většiny přítomných členů družstva na členské schůzi.
Pohledávky za členy bytového družstva	Nástroje k vymožení: platební rozkazy, žaloby na dlužné částky, vyloučení z družstva, nařízení výkonu rozhodnutí postižením čl. práv a povinností.
Závazky bytového družstva	Družstvo ručí za své závazky celým svým majetkem – tedy i domem (byty) a pozemkem.
Účetnictví	Povinnost vést účetnictví.

SVJ	
Datum vzniku	Vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce.
Právní subjektivita	Ano - je právnickou osobou.
Upraveno zákonem	Zákon č. 72/1994 Sb. v platném znění, o vlastnictví bytů.
Orgány	Shromáždění vlastníků – nejvyšší orgán.
	Výbor nebo pověřený vlastník – jednájí za společenství navenek.
	Kontrolní komise nebo revizor.
Zápis právnické osoby	v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeném Krajským soudem.
Katastr nemovitostí	V katastru nemovitostí jsou zapsáni jednotliví vlastníci jednotek (buď výlučné vlastnictví nebo společné jmění manželů nebo podílové spoluvlastnictví).
Konstituční listina	Stanovy.
Shromáždění vlastníků	
- schopnost usnášet se	Musí být přítomni vlastníci, kteří mají dohromady více než 50% všech podílů.
- schválení nebo změna stanov	Souhlas 3 většiny přítomných hlasů.
- platnost usnesení	Souhlas nadpoloviční většiny přítomných hlasů.
- hlasování	Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnického podílu, 1 hlas je roven velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky (1 hlas).
Podstatné změny společných částí domu (opravy, stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace)	Souhlas 3 všech vlastníků jednotek, pokud se nemění vnitřní uspořádání domu a velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
Přijetí úvěru pro opravu společných částí domu, zřízení zástavního práva k nemovitosti	Úvěr bez zástavy jednotek - souhlas 3 většiny přítomných hlasů na shromáždění úvěr se zástavou jednotek – souhlas všech vlastníků jednotek.
Změna účelu užívání nebo změna stavby	Je třeba souhlas všech vlastníků jednotek. Všechny změny týkající se označení jednotek a velikosti spol. podílů na společných částech domu, je společenství povinno do 30 dnů oznámit katastrálnímu úřadu.
Pohledávky za vlastníky jednotek	Nástroje k vymožení: platební rozkazy, žaloby na dlužné částky, zástavní právo na jednotku.
Závazky společenství vlastníků	Za závazky ručí vlastníci dle velikosti svých podílů.
Účetnictví	Povinnost vést účetnictví.

Tabulka 11: Srovnání bytového družstva a SVJ.
Zdroj: FILLREAL (6).

Nakládání s bytem

Člen bytového družstva:

- Předmětem vlastnictví člena družstva je členské právo spojené s užíváním bytu.
- Převod členských práv v družstvu nepodléhá souhlasu orgánů družstva.
- V případě úmrtí člena získává právo nájmu dědic, kterému připadl členský podíl.
- Další pronájem bytu není možný, protože nemovitost není majetkem člena.
- Pronájem bytu, stejně jako výměna bytu jsou možné pouze se souhlasem bytového družstva (vlastníka domu).
- Člen družstva neručí za závazky. (6)

Vlastník jednotky:

- Vlastník je vždy výlučným vlastníkem jednotky a podílovým spoluvlastníkem společných částí domu a pozemku.
- Vlastník může jednotku a spoluvlastnický podíl na společných částech domu kdykoliv prodat, pouze to oznámí společenství.
- V případě úmrtí vlastníka lze i zdědit do spoluvlastnictví.
- Další nájem bytu je možný, protože je jeho vlastníkem.
- Podnájem bytu není možný, protože vlastník není nájemcem, nýbrž majitelem.
- Výměna bytu je možná – jedná se o výměnu nemovitosti.
- Za závazky ručí vlastníci dle velikosti svých podílů.
- Vlastník si může k bytové jednotce zřídit zástavní právo. (6)

Kdyby nebyly vymezeny podmínky, kterými se domy v Karviné při privatizaci měly řídit, mohli obyvatelé bytového domu U Lesa založit společenství vlastníků jednotek. Zákonnou podmínku minimálně pěti jednotek, z nichž minimálně tři jsou v osobním vlastnictví různých vlastníků, by splnili, protože o byty mělo zájem jednotek padesát šest.

Obvyklá situace družstevního bydlení, kdy byty nejsou v osobním vlastnictví družstevníků, v našem případě taktéž nenastala. Členové družstva se stali majiteli

bytových jednotek, nestali se nájemci bytového družstva. Tím se družstevní bydlení v konkrétním případě privatizace bytového domu U Lesa silně přiblížilo vlastnickému.

I v případě, že by o koupi bytu projeví zájem všichni nájemci, zvolila bych u takto velké nemovitosti čítající šedesát bytových jednotek založení družstva. Při rozhodování o činnostech v domě se členové družstva více zapojují, starají se o problémy chodu. Členové družstva jsou také lépe postižitelní, když neplní povinnosti, které jim vyplývají.

3.3 Daňový režim společenství vlastníků jednotek

Náplní této práce je bytovým domům, které buď na vlastní popud, nebo z důvodu privatizace, zakládají právnickou osobu za účelem koupě domu, předvést, jak se zdaňují bytová družstva. Pro lepší znázornění následně předvedu, jak by vypadal daňový režim bytového domu U Lesa, kdyby dům koupilo jako společenství bytových jednotek.

Zákon o daních z příjmů jmenuje v § 18 odst. 3 příjmy, které jsou předmětem daně u poplatníků, kteří nejsou zřízeni za účelem podnikání. Jsou jimi vždy příjmy z reklam, z členských příspěvků a příjmy z nájemného (s výjimkou uvedenou v § 18 odst. 4 písm. d) ZDP, která se nevztahuje na společenství).

§ 18 odst. 4 ZDP uvádí příjmy, které pro SVJ předmětem daně nejsou. Patří mezi ně příjmy z činností vyplývajících z poslání, jestliže náklady (výdaje) vynaložené podle tohoto zákona v souvislosti s prováděním těchto činností jsou vyšší za celé zdaňovací období, dále příjmy z úroků z vkladů na běžném účtu, příjmy z dotací, příspěvků a jiných státních, krajských a obecních podpor.

U neziskových organizací je základ daně (pro daň příjmu právnických osob) zjišťován za jednotlivé činnosti zvlášť. Příjmy ze ziskových činností, i když vyplývají z posláních neziskové organizace, jsou předmětem zdanění. Z omezeného okruhu příjmů, jež jsou předmětem daně, je patrné, že výše základu daně u SVJ nebude v řadě případů příliš vysoká. Společenství jako nepodnikatelský subjekt má dle § 20 odst. 7 ZDP možnost využít odečitatelnou položku. Tato položka umožňuje snížit základ daně až o 30%, maximálně však o 1 000 000,- Kč. Aby mohla být tato daňová úleva využita, musí být takto získané prostředky použity ke krytí nákladů (výdajů) souvisejících se

správou domu (hlavní předmět činnosti SVJ), a to nejpozději ve 3 následujících zdaňovacích obdobích. Nesplnění této podmínky by podle § 23 odst. 3 písm. a) bod 9 ZDP vedlo k navýšení základu daně v následujícím zdaňovacím období o částku odpovídající hodnotě prostředků nepoužitých v souladu s podmínkou pro snížení základu daně. (23, § 18, § 20, § 23)

V následující tabulce je na základě výše uvedených skutečností přehledně uveden zkrácený postup výpočtu daně z příjmu právnických osob u společenství vlastníků.

Výsledek hospodaření
- položky snižující základ daně (tj. příjmy, které nejsou dle § 18 odst. 4 ZDP předmětem daně)
+ položky zvyšující základ daně (tj. daňově neuznatelné výdaje dle § 25 odst. 1 písm. i) ZDP)
= Základ daně
- snížení základu daně (tj. odečitatelná položka dle § 20 odst. 7 ZDP)
= Základ daně po snížení
· sazba daně
= Daň

*Tabulka 12: Zkrácený postup při výpočtu daně z příjmů právnických osob u SVJ.
Zdroj: zpracováno autorkou dle (7, s. 83).*

Registrace k dani z příjmů PO

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů určuje 30 denní lhůtu pro podání přihlášky k registraci daně z příjmů právnických osob ode dne, kdy společenství začalo vykazovat příjmy podrobené dani nebo mu vznikla povinnost srážet daň nebo zálohy na ni. (25, §10)

Povinnost podat daňové přiznání

Společenství vlastníků jednotek nemusí podávat daňové přiznání v případě, že během zdaňovacího období nepobírá příjmy, které jsou předmětem daně, nebo má pouze příjmy od daně osvobozené a příjmy, z nichž je daň vybíraná srážkou, anebo nemusí zvýšit základ daně dle § 23 odst. 3 písm. a) bodu 9 ZDP. (23, § 38m)

Daňové povinnosti vlastníků bytů (členů SVJ)

Příjmy plynoucí z majetku ve spoluvlastnictví jsou rozdělovány mezi jednotlivé vlastníky. Ti je musí zdanit sami daní z příjmu fyzických osob. Není přitom podstatné, zda byly tyto příjmy mezi vlastníky rozděleny, nebo zda byly ponechány ve společenství. Zřejmě nejčastější budou příjmy z pronájmu společných prostor, které budou zdaněny jednotlivými vlastníky v rámci dílčího základu daně podle § 9 ZDP. V rámci tohoto dílčího základu daně jsou příjmy z pronájmu sníženy o související výdaje nebo o paušální částku ve výši 30 % z příjmů z pronájmu, pokud nejsou vynaložené výdaje na pronájem evidovány. (23, § 9)

Jelikož bývají příjmy z pronájmu po rozdělení mezi vlastníky velmi nízké, je pravděpodobné, že vlastníci nemusí zvlášť kvůli těmto příjmům podávat daňové přiznání. V § 38g ZDP je totiž stanovena povinnost podat daňové přiznání zejména, jestliže má příjmy ze závislé činnosti a funkčních požitků od jednoho zaměstnavatele, ale výše ostatních příjmů podle § 7 až § 10 není vyšší než 6 000,- Kč. V některých případech se mohou vlastníci dohodnout na jiném rozdělení nákladů na opravy, údržbu a technické zhodnocení společných částí domu než odpovídá jejich spoluvlastnickým podílům. Za předpokladu, že vlastník přispívá podle dohody méně než kolik by odpovídalo jeho spoluvlastnickému podílu, vzniká mu nepeněžní prospěch. Tento nepeněžní prospěch je ovšem ustanovením v § 4, odst. 1, písm. zi) bodu 2 ZDP osvobozen od daně a v daňovém přiznání se vůbec neuvádí

3.4 Srovnání výpočtu daně u bytového družstva a SVJ

Postup výpočtu daňové povinnosti bytového družstva byl popsán v podkapitole č. 1.3 této práce.

Srovnání postupů při výpočtu daně z příjmů právnických osob u podnikatelských a nepodnikatelských subjektů (aplikováno na bytové družstvo a SVJ) je obsahem tabulky 13. Postup je odlišný od toho v podkapitole č. 1.3. Kurzívou je zvýrazněna specifická daňová úprava družstva a společenství.

Bytové družstvo (podnik. subjekt)	SVJ (nepodnik. subjekt)
Účetní VH před zdaněním	Účetní VH před zdaněním
- příjmy, které nejsou předmětem daně	- příjmy, které nejsou předmětem daně u všech daňových subjektů, a navíc: - příjmy z neziskových hlavních činností - příjmy z dotací - příjmy z úroků z vkladů na běžném účtu
- osvobozené příjmy - příjmy z nájemného z bytů a garáží od členů bytových družstev	- osvobozené příjmy
- příjmy zdaňované zvláštní sazbou - ostatní příjmy nezahrnované do ZD + účetní náklady, které nejsou daňově uznatelné - mimoúčetní náklady +/- ostatní úprava vnosů a nákladů	- příjmy zdaňované zvláštní sazbou - ostatní příjmy nezahrnované do ZD + účetní náklady, které nejsou daňově uznatelné - mimoúčetní náklady +/- ostatní úprava vnosů a nákladů
= Základ daně	= Základ daně
POLOŽKY ODČITATELNÉ OD ZD - daňová ztráta - odčitatelné položky (výzkum a vývoj, vypořádání majek. podílu, ..) = mezisoučet - dary na veřejně prospěšné účely	POLOŽKY ODČITATELNÉ OD ZD - daňová ztráta (jen z hosp. činnosti) - odčitatelné položky (výzkum a vývoj, výuka učňů, ..) = mezisoučet - 30% základu daně sníženého o ztrátu a odečitatelné položky, tj. z mezisoučtu (min. 300 000Kč, max 1 mil Kč)
= Snížený základ daně (zaokrouhlený na celé tisíce dolů) · sazba daně (v roce 2010 19%)	= Snížený základ daně (zaokrouhlený na celé tisíce dolů) · sazba daně (v roce 2010 19%)
= Daň	= Daň
- sleva na dani	- sleva na dani
= Daň po slevě	= Daň po slevě

*Tabulka 13: Schéma výpočtu daně z příjmů PO s důrazem na rozdíly mezi DB a SVJ.
Zdroj: zpracováno dle (7, s. 80, s. 83).*

Rozdíl při výpočtu daně z příjmů se objevuje hned v okruhu příjmů, které nejsou předmětem daně. SVJ jsou v tomto ohledu zvýhodněny. V případě srovnání těchto dvou subjektů - BD a SVJ – je tato výhoda relativní. Zdanění u SVJ nepodléhají hlavně příjmy plynoucí z hlavní činnosti, tedy platby vlastníků určené na úhradu nákladů na správu domu, příjmů z dotací a úroků z běžného účtu. U bytových družstev existuje obdobné zvýhodnění týkající se příjmů z nájemného z bytů a garáží, i když v podobě příjmů osvobozených od daně. Jak již bylo řečeno, od daně jsou osvobozeny příjmy z nájemného od členů. Proto má společenství v porovnání s bytovým družstvem v této oblasti jistou výhodu, jejíž důležitost přímo úměrně závisí na výši úroků z běžného účtu, jelikož ty jsou u bytového družstva na rozdíl od společenství zdaňovány.

V ZDP jsou vyjmenovány další osvobozené příjmy ziskových i neziskových organizací, ovšem kromě již zmíněného osvobození nájmu členů družstva, se žádné další osvobozené příjmy nevztahují k činnosti ani bytových družstev ani SVJ. Ostatní položky upravující VH na základ daně mohou být teoreticky použity pro oba subjekty. Příjmy zdaňované zvláštní sazbou a ostatní příjmy nezahrnované do základu daně se odečítají od VH u obou typů společností stejně. Příjmy zdaněné zvláštní sazbou daně jsou vyjmenovány v § 36 ZDP a příjmy nezahrnované do základu daně v § 23 odst. 4 ZDP.

Bytové družstvo i společenství zvyšují VH o výdaje, resp. náklady vynaložené na příjmy od daně osvobozené nebo nezahrnované do základu daně, neboť tyto výdaje nejsou daňově uznatelné. V případě bytového družstva se jedná zejména o náklady spojené s provozem a správou domu a bytů, z nichž plynoucí nájemné je daňově osvobozeno. U společenství to jsou náklady na správu domu. Rozdíl spočívá v tom, že bytové družstvo, pronajímá-li byty nebo nebytové prostory i nečlenům, nepřiřítá jako náklady vynaložené na příjmy od daně osvobozené celou výši nákladů na správu domu, ale pouze část odpovídající podlahové ploše bytů pronajímaným členům. Pokud při činnosti družstva vznikly další náklady daňově neuznatelné (např. odměny statutárním orgánům), pak jsou uplatněny jen částečně, a to pouze ve výši odpovídající podílu podlahové plochy pronajímané nečlenům. Společenství nic podobného řešit nemusí. Seznam dalších daňově neuznatelných nákladů je uveden v § 25, odst. 1 ZDP.

U odečitatelných položek se mezi bytovými družstvy, jako ziskovými organizacemi, a SVJ, jako neziskovými organizacemi, vyskytuje také rozdíl. Ziskové org. si mohou odečíst od základu daně hodnotu poskytnutých darů (jejich výše a použití jsou pro účely možného uplatnění omezené). Naproti tomu z obecného charakteru neziskových org. vyplývá, že jejich účelem je spíše dary přijímat než je poskytovat, proto odečitatelná položka spojená s hodnotou poskytnutých darů by u nich nebyla namístě. Neziskové org. mají naopak možnost využít odečitatelné položky, určené přímo jim. Tato položka poskytuje neziskovým organizacím výhodnější daňový režim než je tomu u ziskových organizací. Využití odečitatelné položky umožní snížit průměrné daňové zatížení základu daně společenství jako neziskové organizace.

3.5 Výpočet daňové povinnosti BD U Lesa

3.5.1 Zdanění bytového družstva

Pro výpočet daňové povinnosti bytového družstva U Lesa využívám informace zpracované v kapitole č. 2. Zpracovaná data vychází z poznatků bytového družstva, popřípadě z tržních cen služeb. Údaje o výši částek jsou pozměněné. Přesná výše nákladů, výnosů za zdaňovací období roku 2010 není zřejmá, ta vyplyne až na konci kalendářního roku. Proto budou k výpočtu použity hodnoty průměrné, uvedené v tabulce 10.

Výnosy	3 375 828,-
Náklady	3 267 240,-
Výsledek hospodaření	108 588,-
+/- položky (§§ 23, 24, 25)	0,-
- položky odečitatelné od ZD (§34)	0,-
- položky snižující ZD (§ 20 odst. 8)	0,-
Základ daně	108 588,-
zaokrouhlení na celé tisíce dolů	
Základ daně po zaokrouhlení	108 000,-
· sazba daně (v roce 2010)	19%
Daň	20 520,-

*Tabulka 14: Výpočet daně z příjmů právnických osob u bytového družstva.
Zdroj: zpracováno autorkou.*

Jelikož jsme počítali se stejnou výší záloh na služby spojené s užíváním bytů jak na straně příjmů, tak na straně výdajů, proto nebyl výpočet daňové povinnosti bytového družstva nijak zvlášť neovlivněn. Protože jsou všichni členové bytového družstva současně majiteli bytů, neplatí družstvu nájemné, které by bylo jinak od daně z příjmů osvobozeno. Příjmy fondu oprav se sice účtují na výnosových účtech, ale čerpají se na placení oprav, správu družstva, na pojištění, daně atd. a předpokládejme, že jeho výše promítnutá na nákladových účtech bude v roce 2010 stejná jako na účtech třídy 6. Kdyby vznikl přeplatek, převede se do dalšího roku. Na nákladové stránce se neprojevují splátky úvěru, jenž se účtuje na účtu 461 – Dlouhodobé bankovní úvěry a každá splátka se účtuje na stranu MD tohoto účtu. Ostatní výdaje družstva jsou ekonomicky uznatelné a vstupují do VH.

Kdyby byly hodnoty všech výdajů a nákladů stejné jako průměrné, tak by výsledná daňová povinnost družstva za rok 2010 činila 20 520,- Kč.

3.5.2 Zdanění společenství vlastníků jednotek

Dalším výpočtem demonstruji situaci, která by nastala, kdyby obyvatelé domu U Lesa při privatizaci založili společenství vlastníků jednotek. Hodnoty nákladů a výnosů u výpočtu společenství vlastníků jednotek jsem použila stejné jako u bytového družstva (i když by se v praxi zřejmě lišily) a to z důvodu jasnějšího porovnání. Pro výpočet jsem použila zkrácený, zjednodušený postup. Vypočtená daň se bude vztahovat k roku 2010.

Výnosy	
úroky z BÚ	732,-
správa domu	1 981 332,-
pronájem NP	12 960,-
Náklady	
mzdové náklady	15 300,-
poplatky bance	4 200,-
náklady na správu SVJ	50 400,-
Výsledek hospodaření	1 925 124,-
- položky snižující ZD (dle § 18 odst. 4)	1 982 064,-
+ položky zvyšující základ daně (§ 25 odst. 1 písm. i))	69 900,-
= Základ daně	12 960,-
- snížení základu daně (§ 20 odst. 7)	12 960,-
= Základ daně po snížení	0
· sazba daně (v roce 2010)	19%
= Daň	0

*Tabulka 15: Výpočet daně z příjmů právnických osob u SVJ.
Zdroj: zpracováno autorkou.*

3.5.3 Srovnání zdanění u bytového družstva a SVJ

Z předchozích výpočtů lze jednoznačně spatřit, že ve zdaňování bytových družstev a společenství, existuje rozdíl. Hodnocením vypočtených výsledků můžeme dospět k následujícím faktům.

Za použití výše zmiňovaných hodnot nákladů a výdajů bude bytový dům U Lesa v roce 2010 platit daň z příjmů. Podá daňové přiznání, protože mu to přikazuje zákon a odvede vypočtenou daň. Kdyby výsledná daňová povinnost vyšla jako daňová ztráta, taktéž by podalo DP, ale neodvedlo by žádnou hotovost. V následujících letech by se tato ztráta mohla projevit jako odčitatelná položka snižující základ daně dle § 34 ZDP. Aby toto zvýhodnění mohlo družstvo využít, muselo by v následujících maximálně 5 letech vykázat kladný základ daně. V případě, že by bytový dům U Lesa fungoval jako společenství vlastníků jednotek, daňové přiznání by také podal, a to z důvodu nájmu společného nebytového prostoru, který u SVJ není od daně osvobozen. Ovšem po využití výhody, kterou neziskové organizaci, jako je SVJ, poskytuje § 20 odst. 7 ZDP, bude výsledná daňová povinnost nulová. Jestliže by ale jako SVJ tuto ušetřenou částku nevyužilo na hrazení nákladů souvisejících se správou domu, bylo by o tuto částku povinno zvýšit základ daně po 3 letech.

Za předpokladu, že by bytový dům U Lesa založil společenství, soudím, že by každoročně vykazoval daň z příjmů ve výši 0,- Kč. Společenství by nikdy nemělo tak vysoké příjmy ze ziskové činnosti, aby se maximálně nerovnal výši částky, jež lze od základu daně odečíst dle § 20 odst. 7 ZDP. Dalším příjmem, který by mohl dům jako SVJ danit, by byl například příjem za reklamu umístěnou na společných částech domu. Tato situace u konkrétní nemovitosti není pravděpodobná, protože k tomuto účelu nedisponuje vhodnými plochami.

Jako bytové družstvo se častěji může dostat do situace, kdy bude vykazovat zisk podléhající zdanění. Vzhledem ke koncepci družstva U Lesa, kde většina obyvatel je majiteli bytů a členy družstva, ale může dle mého názoru jednoduše dospět k vykazování ztráty. Zda je to vhodné být ve ztrátě, či nikoliv, je otázka spekulativní. Dle mého názoru se každoroční ztráta nejeví dobře a nepůsobí dobře na věřitele, nové

potenciální členy. Avšak bytové družstvo je velmi specifickou ziskovou organizací. Příjmy na placení závazků má družstvo zajištěné a jsou víceméně jisté a stabilní, takže by se nemělo stát, že se dostane do platební neschopnosti, která by byla daleko horší a nebezpečnější.

Zvolení právní formy bytového družstva u bytového domu nebylo špatným rozhodnutím, v dané situaci bych pravděpodobně učinila totéž. Vzhledem k velikosti domu, vysokým částkám placeným na zálohách na energie a možnostech využívání pomoci zkušenějšího družstva (SBD DRUBYD), se jeví tato právní forma vhodnější. Z hlediska účetního, administrativního a především daně z příjmů právnických osob bych bytovým domům doporučila spíše společenství.

ZÁVĚR

Tato bakalářská práce je zaměřena na problematiku daňového zatížení bytových družstev, konkrétně na daň z příjmů právnických osob, jíž ze své podstaty podléhá.

První kapitola se zabývá zákonnou úpravou družstev jako právnických osob, jež jsou primárně zakládány jako podnikatelské subjekty. Až sekundárně je připuštěna možnost, že by družstvo mohlo být založeno za jiným, nepodnikatelským, účelem, což je případ družstev bytových. Ty pouze zajišťují bytové potřeby svých členů. V textu se tedy nachází konkrétní legislativní úpravy týkající se pouze bytových družstev. Bývají buď odlišné, ale většinou jsou spíše doplňující, k úpravě ostatních družstev. Dále byly analyzovány některé stránky týkající se vedení účetnictví bytových družstev, objasňující situace, které nastaly u konkrétního bytového družstva. Tyto informace jsou totiž podstatné při sestavování účetního výsledku hospodaření. Následuje popis daňové povinnosti bytových družstev, postup výpočtu daně z příjmů právnických osob a povinnosti, které z tohoto titulu družstvu vznikají.

Další část práce analyzuje konkrétní bytové družstvo U Lesa, jež vzniklo v loňském roce po privatizaci bytového fondu města Karviná. Je zde stručně rozebrán postup založení družstva, koupě nemovitosti, převod majetkových práv k bytům na členy družstva. Stěžejní je ovšem podrobná charakteristika všech příjmů a výdajů, které družstvo vykazuje. Vzhledem k tomu, že družstvo ještě nefunguje celý kalendářní rok a přesné sumy příjmů a výdajů družstva známy nejsou (protože jejich výše bývá měsíčně odlišná) pracuje tato práce s čísly průměrnými. Tyto informace slouží jako podklad pro výpočet daňové povinnosti družstva v poslední části práce.

Zde jsou nejdříve rozebrány výhody vlastního a nájemního bydlení. Sumář výhod u obou forem bydlení může pomoci lidem rozhodujícím se, zda při privatizacích koupit obývaný byt do osobního vlastnictví, či nikoliv a zůstat tak nadále nájemcem. Nebo zda při shánění prvního bydlení sáhnout po té které z forem. Vzhledem k tomu, že založení bytového družstva není jedinou formou vhodnou a běžnou při odkupu bytových domů, ale je jí také společenství vlastníků jednotek, je část textu věnována také této právnické osobě. Popis je zaměřen na její zákonnou úpravu a především její zdaňování.

Konečně se dostáváme k výpočtu daňové povinnosti bytového domu U Lesa. V první řadě byla vypočtena daň v existující situaci, tedy v případě, že obyvatelé domu U Lesa založili bytové družstvo. Následoval výpočet daňové povinnosti domu U Lesa v případě, že by se při zakládání rozhodli pro společenství vlastníků jednotek. Z výpočtů je patrné, že v případě konkrétní bytové družstvo v roce 2010 daň z příjmu platit bude a jako společenství dosáhne daně ve výši 0,- Kč. U společenství nastane tato situace z důvodu existence položky snižující základ daně neziskových organizací, jakou společenství bezesporu je. Umocňuje to také fakt, že u společenství je omezenější okruh příjmů, jež jsou považovány za předmět daně z pohledu ZDP. U družstva za to může způsob účtování *fondu oprav*. Jeho tvorba se projevuje na výnosových účtech. Opravy, údržba, správa, apod. platící se z těchto prostředků se projevuje na účtech nákladových. Tím dochází k efektu, kdy se nákladová i výnosová stránka fondu oprav rovná a teoreticky na výši VH nemá vliv.

Užší okruh příjmů, které jsou předmětem zdanění, a možnost uplatnění odčitatelné položky pro neziskové organizace způsobuje, že daňový režim společenství je výhodnější než u bytového družstva. Také v případě zdanění příjmů z pronájmu společných prostor u vlastníků bytů, je vzhledem k výši daňové povinnosti výhodnější. Z toho důvodu bych nájemcům bytových domů, kteří se rozhodují o založení právnické osoby za účelem koupě bytového domu, z hlediska daně příjmů právnických osob doporučila založení společenství vlastníků jednotek.

Cílem této bakalářské práce bylo zmapovat a vypočítat daňovou povinnost u bytových družstev a na základě porovnání se společenstvím vlastníků jednotek zhodnotit a doporučit, která varianta založení právnické osoby je z pohledu nájemců bytových domů z hlediska daně z příjmů finančně výhodnější. Myslím, že se mi tohoto cíle podařilo dosáhnout.

POUŽITÁ LITERATURA

- [1] BusinessCenter. *Družstvo – shrnutí základních informací*. [online] [cit. 2009-11-25]
Dostupné z <http://business.center.cz/business/pravo/formypodn/druzstvo/shrnuti.asp>
- [2] BusinessInfo. *Obchodní společnosti – založení a vznik*. [online]. [2009-07-31]
[cit. 2009-11-04] Dostupné z <http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/orientace-v-pravnich-ukonech/obchodni-spolecnosti-zalozeni-vznik-opu/1000818/46132/#b6>
- [3] DRUBYD Karviná. [online]. Poslední úpravy 5. 2. 2010 [cit. 2009-04-07].
Dostupné z <http://www.drubyd.cz/>
- [4] DVOŘÁK, T. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*.
Praha: C. H. BECK. 2009. 342 s. ISBN 978-80-7400-127-7
- [5] DVOŘÁK, T. *Družstevní právo*. 3. vydání. Praha: C. H. BECK. 2006. 392 s.
ISBN 80-7179-551-8
- [6] FILLREAL. *Porovnání vlastnictví BD a SVJ*. [online] [cit. 2010-5-23]
Dostupné z http://www.fillreal.cz/index.php?id=pravni_porovnanivlastnictvi
- [7] FOJTÍKOVÁ, J. *Daňový systém*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita. 2007. 131 s.
ISBN 978-80-210-4285-8
- [8] HELEŠIC, F. *Družstevní právo v kostce*. Praha. 2006. 232 s. ISBN 80-86861-89-9
- [9] HELEŠIC, F. *První slovník českého družstevního práva*. Praha: PROSPEKTRUM.
2002. 264 s. ISBN 80-7178-108-1
- [10] KÜNZELOVÁ, B. *Účetnictví bytových domů*. Praha: SMDB. 2002. 44 s.
ISBN 80-86426-08-4
- [11] NEPLECHOVÁ, M. *Účetnictví pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek od A do Z*. ANAG. 2003. 324 s. ISBN 80-7263-165-9
- [12] NEPLECHOVÁ, M. *Účetnictví pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek od A do Z, včetně příkladů souvztažností*. 5. vydání. Jihlava: ANAG.
2009. 352 s. ISBN 978-80-7263-524-5
- [13] Poznámky z přednášek předmětu DPPO. (2009)
- [14] RABAN, P. *Obchodní zákoník*. 4. doplněné vydání. Praha: Eurounion. 2006. 768 s.
ISBN 80-7317-050-7
- [15] Stanovy družstva U Lesa

- [16] STATUTÁRNÍ MĚSTO KARVINÁ. *Zásady prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví statutárního města Karviná*. 2007. [cit. 2009-04-08]
- [17] TECHLOVSKÝ, T. Bytová družstvo, SVJ nebo s.r.o.?. *Vše pro bydlení*. [online]. 2006 [cit. 2010-5-23]. Dostupné z <http://www.vseprobydleni.cz/clanek.php?id=726>
- [18] TECHLOVSKÝ, T. Osobní vlastnictví versus družstevní byt. *Vše pro bydlení*. [online]. 2006 [cit. 2010-5-23]. Dostupné z <http://www.vseprobydleni.cz/clanek.php?id=727>
- [19] Vyhláška č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení č. 563/1991 Sb., zákona o účetnictví
- [20] Vyhláška Ministerstva financí č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů
- [21] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- [22] Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník ve znění pozdějších předpisů
- [23] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů
- [24] Zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků
- [25] Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
- [26] Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- [27] Zákon č. 563/1991 Sb., zákon o účetnictví ve znění pozdějších předpisů

POUŽITÉ ZKRATKY

ObčZ	Občanský zákoník
ObchZ	Obchodní zákoník
ÚčZ	Zákon o účetnictví
ZDP	Zákon o daních z příjmů
ZoKV	Zákon o konkurzu a vyrovnání
D	dal (ve prospěch)
DP	daňové přiznání
DPPO	daň z příjmu právnických osob
FO	fyzická osoba
MD	má dáti (na vrub)
NP	nebytový prostor
OR	obchodní rejstřík
PO	právnická osoba
SVJ	společenství vlastníků jednotek
VH	výsledek hospodaření

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Soupis bytů a NP

Tabulka 2: Plocha všech jednotek v domě v m²

Tabulka 3: Opravy provedené na domě od roku 1998 do data prodeje

Tabulka 4: Výměra pozemků

Tabulka 5: Celková cena domu

Tabulka 6: Přehled základního ocenění bytů a NP

Tabulka 7: Příjem družstva z nájmu nečlenů

Tabulka 8: Stanovená výše měsíčních úhrad za služby spojené s užíváním bytu a NP

Tabulka 9: Skutečná výše měsíčních záloh odváděných (ne)členy družstva

Tabulka 10: Přehled příjmů, výdajů družstva

Tabulka 11: Srovnání bytového družstva a SVJ

Tabulka 12: Zkrácený postup při výpočtu daně z příjmů právnických osob u SVJ

Tabulka 13: Schéma výpočtu daně z příjmů PO s důrazem na rozdíly mezi DB a SVJ

Tabulka 14: Výpočet daně z příjmů právnických osob družstva

Tabulka 15: Výpočet daně z příjmů právnických osob u SVJ

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Průběh uzávěrkových prací na konci účetního období.

Graf 2: Uzavírání účetních knih na konci účetního období.

Graf 3: Schéma výpočtu daně z příjmů družstva.

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1 – Výpočet kupní ceny bytů a nebytových prostor dle zásad o prodeji domů při privatizaci v Karviné.