Hospodaření společenství vlastníků jednotek

Property management flat owners

Student: Bc. Milena Filipiová
Vedoucí diplomové práce: Ing. Šárka Kryšková, Ph.D.

Ostrava 2010
„Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci včetně všech příloh vypracovala samostatně.“

Datum odevzdání diplomové práce: 28.4.2010

Podpis
OBSAH

1. Úvod................................................................................................................................. 1

2. Charakteristika společenství vlastníků jednotek................................................................. 4
   2.1. Vznik vlastnictví jednotek............................................................................................. 4
       2.1.1. Prohlášení vlastníka............................................................................................. 4
   2.2. Vznik společenství ........................................................................................................ 5
       2.2.1. Členství ve společenství........................................................................................ 6
       2.2.2. Práva a povinnosti vlastníků jednotek................................................................. 6
       2.2.3. Práva a povinnosti vlastníků jednotek jako členů společenství......................... 6
       2.2.4. Práva a povinnosti společenství ke členoví......................................................... 7
       2.2.5. Povinnosti společenství vůči třetím osobám......................................................... 8
   2.3. Stanovy......................................................................................................................... 8
   2.4. Orgány společenství...................................................................................................... 9
       2.4.1. Shromáždění......................................................................................................... 9
       2.4.2. Výbor .................................................................................................................. 10
       2.4.3. Kontrolní komise ................................................................................................. 12
   2.5. Činnost společenství..................................................................................................... 13
       2.5.1. Správa domu....................................................................................................... 13
       2.5.2. Další činnosti ..................................................................................................... 13
           2.5.2.1. Zabezpečení služeb spojených s bydlením............................................. 14
           2.5.2.2. Další činnosti.......................................................................................... 15
   2.6. Rozsah způsobilosti společenství .............................................................................. 15

3. Hospodaření společenství a vedení účetnictví ........................................................................ 17
   3.1. Výběr a založení běžného účtu .................................................................................... 17
   3.2. Software pro správu domu ......................................................................................... 17
   3.3. Společenství jako účetní jednotka .............................................................................. 18
       3.3.1. Otevření účetních knih ..................................................................................... 20
       3.3.2. Zahajovací rozvaha ......................................................................................... 20
       3.3.3. Účetní závěrka .................................................................................................. 21
       3.3.4. Stanovení a účtování záloh na služby spojené s bydlením............................... 21
       3.3.5. Stanovení a účtování příspěvků na úhradu správy domu............................... 23
       3.3.6. Vyúčtování plateb na služby a správu domu .................................................... 24
       3.3.7. Pronájem nebytových prostor a společných částí domu .................................... 25
       3.3.8. Výnosy společenství ............................................................................................ 26
           3.3.8.1 Příjmy z úroků ............................................................................................. 26
           3.3.8.2. Penále, úroky z prodlení........................................................................... 27
           3.3.8.3. Dotace ( na opravu panelového domu, na úhradu úroků z úvěru, na TZ) ... 28
   3.4. Daňové povinnosti společenství vlastníků jednotek.................................................... 30
       3.4.1. Daň z příjmů právnických osob ........................................................................ 30
       3.4.2. Daň z příjmů fyzických osob ............................................................................. 31
       3.4.3. Daň ze závislé činnosti, pojistné na sociální a zdravotní pojištění .................... 32
           3.4.3.1. Daň z příjmu stanovená zvláštní sazbou ............................................. 33
           3.4.4. Daň z nemovitosti ......................................................................................... 34
           3.4.5. Daň z přidané hodnoty ............................................................................... 34
           3.4.6. Silniční daň ................................................................................................. 34
   3.5. Pojištění domu................................................................................................................ 35

4. Financování oprav, rekonstrukce a modernizace domů ...................................................... 36
4.1 Fond oprav .................................................................................................................. 37
4.2 Možnosti financování oprav a rekonstrukcí ............................................................ 38
  4.2.1 Stavební spoření ................................................................................................... 39
  4.2.2 Bankovní úvěr ..................................................................................................... 39
  4.2.3 Dotace .................................................................................................................. 40
    4.2.3.1 Dotační programy MMR ................................................................................. 40
    4.2.3.2 Dotační programy SFRB ............................................................................... 41
    4.2.3.3 Dotační program MŽP .................................................................................. 46

5. Závěr ............................................................................................................................. 49

Seznam použité literatury
Seznam použitých právních předpisů
Seznam zkratek
Seznam příloh
1. Úvod

Rok 1989, který znamenal zásadní změnu v mnoha oblastech života, přinesl celou řadu nových možností. Jednou z nich se stala privatizace bytového fondu. Desítky let byla velká část obyvatel nájemníky státních a později obecních bytů. Všichni, kteří v těchto bytech bydleli, mají určitě stále v paměti spoustu problémů a starostí, kterým byli nuceni každodenně čelit. Většina nájemníků byla také zvyklá se o nic nestarat, čekat, až vzniklé problémy „někdo vyřeší“. Ale za situace, kdy nebylo možno nic ovlivnit, ani o nicem rozhodovat, to bylo logické.

Po zahájení privatizace se celá řada lidí začala zajímat o to, jak bydlí, jak bydlení zlepšit, jak si ho zpříjemnit, ale také třeba jak snížit náklady spojené s bydlením apod. S tímc vyplynula celá řada nových povinností. Jak se správně starat o dům, jak zajistit všechny služby, které jsou s bydlením spojené, jak splnit všechny povinnosti vyplývající z platných zákonů, je dosud pro mnoho nových majitelů domů nový a nelehký problém. S problematikou privatizace a poté se správou bytového fondu je spojeno velké množství právních předpisů.


V jiných případech začaly obce s prodejem bytového fondu nájemníkům, kteří v těchto domech bydlí. Možné jsou tyto způsoby prodeje:
• prodej jednotlivých bytů, na základě zákona č.72/1994 Sb.,zákon o vlastnictví bytů,
• prodej celých domů družstvům založeným nájemníky v domě.

Zájemci o privatizaci se mohou rozhodnout pro některou z variant, kterou nabízí právní řád České republiky. Možné je založení bytového družstva, vznik společenství vlastníků jednotek, podílového spoluvlastnictví, společnosti s ručením omezeným a sdružení s právní subjektivitou. Bytový dům může být rovněž ve vlastnictví fyzické osoby. Vždy je důležité zvážit všechny okolnosti, budoucí povinnosti, které jsou se zvažovanou možností spojeny.

Musím alespoň okrajově zmínit v poslední době stále častější situaci. V již zprivatizovaných domech, nejčastěji se jedná o malá bytová družstva, projeví členové zájem o převod bytů do osobního vlastnictví. Důvody jsou různé, pro mnohé je lákadlo, že jsou to právě oni, kdo bude uveden v katastru nemovitostí jako vlastník.

V zásadě převodům do osobního vlastnictví nic nebrání, zvlášť, pokud se na převodu dohodnou všichni členové bytového družstva. Řada problémů ale nastane, pokud tomu tak není. Obvykle si nikdo neuvědomí, že „pod jednou střechou“ budou dvě právnické osoby, a s tím spojené další povinnosti a další náklady. Už teď je problémem najít vhodné kandidáty jako členy statutárního orgánu.

Mnoho družstev v posledních letech provedlo rozsáhlé opravy nebo rekonstrukce, které financují z úvěru. Je důležité si uvědomit, že všechny tyto závazky bude potřeba nějakým způsobem vypořádat.

V případě, že k převodu bytových jednotek do osobního vlastnictví dojde, budou po určitou dobu vedle sebe existovat dva právnické subjekty. Společenství vznikne ze zákona, družstvo dle ustanovení obchodního zákona, tj. na základě usnesení členské schůze, zaniká z důvodu naplnění účelu, ke kterému bylo založeno. Vstoupí do likvidace, a do jeho úplného zániku bude potřeba učinit mnoho úkonů.

Obchodní zákonník sice nabízí možnost změny právní formy, ale v tomto konkrétním případě nelze tohoto využít, protože společenství zde není uvedeno jako možný právní nástupce. Vznik společenství vlastníků jednotek tímto způsobem je problematika, která by značně přesáhla možnosti práce.

V rámci této práce se budu zabývat právní úpravou, daňovými a účetními povinnostmi, a zejména hospodařením společenství vlastníků jednotek. Spolu
s bytovými družstvy se jedná o dvě nejčastěji vznikající právnické osoby při privatizaci bytového fondu.

Cílem práce je poskytnout informace o základních krocích spojených s privatizací a vznikem SVJ a následně všemi povinnostmi a úkoly, se kterými se bude společenství potýkat, zejména v oblasti hospodaření.

Pro nová i stávající společenství může být pomocníkem zejména při rozhodování, zda a v jakém rozsahu provést rekonstrukci či revitalizaci domu, jakým způsobem zajistit financování těchto prací, čeho se vyvarovat apod.
2. Charakteristika společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek je podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorám (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popř. vykonávat činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým a právnickým osobám. Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty a nebytové prostory pouze k uvedeným účelům.

2.1. Vznik vlastnictví jednotek

Ke vzniku vlastnictví jednotek může dojít dvěma způsoby. Ve stávajících stavbách vzniká vlastnictví jednotek na základě právních úkonů vlastníka budovy učiněných dle § 4 a 5 ZoVB, kterými se vlastnictví budovy podle § 137 a násl. ObčZ změní na vlastnictví nebo spoluvlastnictví jednotek. Druhou možností je výstavba nových jednotek na základě smlouvy o výstavbě uzavřené dle § 17 a 18 ZoVB.

Vznik vlastnictví jednotek ve stávajících budovách je stále aktuální. Řada měst a obcí, ale i firem a bytových družstev dává možnost převodu jednotek do osobního vlastnictví stávajícím nájemníkům, případně jiným zájemcům.

2.1.1. Prohlášení vlastníka

Prvním a výchozím krokem vedoucím ke vzniku vlastnictví jednotek ve stávající budově je sestavení prohlášení vlastníka budovy. Je to jednostranný písemný úkon, v němž vlastník nebo spoluvlastníci budovy vymezí v budově jednotky, společné části budovy, stanoví velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech budovy příslušejících k vlastnictví jednotek, práva a závazky týkající se budovy, jejich společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek, a další náležitosti dle § 4 odst.2 a 3 ZoVB. Přesné vymezení společných částí je velmi důležité z důvodu následné povinnosti vlastníků jednotek podílet se na jejich opravách a údržbě.
Prohlášení se sepisuje vždy samoamatně pro jednu budovu a musí obsahovat náležitosti uvedené v § 4 odst. 2 a 3 ZoVB (viz příloha č.1). Povinnou přílohou jsou vždy půdorysy všech podlaží, příp. jejich schémata, která určují polohu jednotek a společných částí domu, vč. podlahových ploch jednotek.

Listina musí být stávajícím vlastníkem budovy (prohlašovatelem) podepsaná. Pokud by neobsahovala zákonem předepsané náležitosti, katastrální úřad při řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí vklad nepovolí. Od obsahu prohlášení vlastníka se bude také odvozovat návrh kupní smlouvy o prodeji jednotlivých jednotek. Prohlášení vlastníka nemá vliv na dosavadní vlastnické poměry k nemovitosti. Právní skutečností, která v souvislosti s prohlášením vlastníka vede k převodu vlastnictví jednotky, je smlouva o převodu vlastnictví. Ta může mít dle konkrétních podmínek formu smlouvy kupní, darovací, směnné apod.

2.2. Vznik společenství

Společenství vzniká přísně účelově ke správě společných částí domu a dalším činnostem dle zákona. Vznikne okamžikem, kdy jsou splněny podmínky dané zákonem, tj. 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 katastrální orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto vlastníků. Jedná se o obecný princip vzniku společenství, výjimkou je vznik společenství u budovy vlastněné družstvem dle § 9 odst. 4 ZoVB. V tomto případě společenství vznikne, pokud:

- původním vlastníkem budovy rozdělené na jednotky je
  - o bytové družstvo uvedené v § 24 odst.1 ZoVB nebo
  - o bytové družstvo uvedené v § 24 odst. 2 ZoVB nebo
  - o bytové družstvo vyčleněné z původního družstva dle § 29 ZoVB;
- bytové družstvo bylo a je správcem,
- spoluvlastnický podíl bytového družstva na společných částech domu se snížil na méně než jednu čtvrtinu.
2.2.1. Členství ve společenství

Členství ve společenství vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnictví jednotky a je dle § 9 ZoVB členstvím povinným. Spoluvlastníci jednotky jsou společnými členy společenství.

2.2.2. Práva a povinnosti vlastníků jednotek


Vlastnictví jednotky je právem absolutním a je s ním spojeno:
- právo držby,
- právo užívání a požívání,
- dispoziční oprávnění.

S právem držby je spojeno právo mít byt ve faktické moci. Právo užívat byt je právem užívat jej k bydlení. Vlastník nemusí byt užívat sám se svou rodinou, ale dle svého rozhodnutí může přenechat k užívání jiným osobám, Do takového rozhodnutí není nikdo třetí (společenství) oprávněn zasáhnout. V tomto případě je vlastník povinen dodržovat ustanovení občanského zákoníku o nájemní smlouvě a o nájmu bytu.

Dispoziční oprávnění zajišťuje vlastníkovi jednotky možnost realizovat směnnou hodnotu.

2.2.3. Práva a povinnosti vlastníků jednotek jako členů společenství

Práva vlastníků jednotek jako členů společenství jsou upravena jednak ZoVB, jednak vzorovými stanovami. Stejně tak povinnosti jsou podrobně popsány zákonem i vzorovými stanovami. Znalost těchto ustanovení je velmi důležitá pro správný chod společenství. Budou-li vlastníci jednotek řádně seznámeni s právy a povinnostmi
vyplývajícími z členství, lze předejít budoucím problémům a sporům. V běžném životě se stejně jako v mnoha jiných oblastech stává, že řada lidí zná pouze svá práva, ale povinnosti neznají nebo nerespektuji. Pokud pak dojde např. k soudnímu sporu, ohánějí se neznalostí či nevědomostí. Rozsah práv a povinností je popsán v přílohách č. 5 - 8.

2.2.4. Práva a povinnosti společenství ke členovi

Jestliže mají vlastníci jednotek svá práva povinnosti vůči společenství, tak i společenství má v opačné pozici vůči svým členům odpovídající práva a povinnosti. Mezi práva společenství vůči vlastníkům patří:

- rozhodovat o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
- vymáhat plnění povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem společenství dle zákona a stanov (§ 9a odst. 3 ZoVB),
- podat návrh na nařízení prodeje jednotky soudem (§ 14 ZoVB),
- podat žalobu na plnění vůči vlastníkům jednotky, jenž nesplnil povinnost přispět na náklady spojené se správou domu a pozemku (§ 15 odst. 1 ZoVB),
- se souhlasem vlastníka sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce včetně příslušných spoluúčastníckých podílů na společných částech domu.

Hlavní povinnosti společenství vůči vlastníkům jsou tyto:

- konat shromáždění z podnětu příslušných osob (§ 11 odst. 1 ZoVB),
- rozúčtovat ceny služeb,
- pojistit dům,
- zajistit dodávky služeb spojených s užíváním jednotky,
- po oznámení nabytí vlastnictví jednotky nakládat s nabyvatelem jako s vlastníkem jednotky.

2.2.5. Povinnosti společenství vůči třetím osobám

Povinnosti společenství jsou dány závazkovými vztahy, tzn., že musí plnit své povinnosti ze závazků a dále povinnosti vůči státním orgánům dané zákonem. Mezi nejdůležitější povinnosti vůči státním orgánům patří:

- učinit příslušné zákonem stanovené úkony vůči rejstříkovému soudu, tzn.,
- podat návrh na zápis, resp. zápis změn nebo založit listinu do sbírky listin,
• předložit přihlášku k registraci příslušnému správci daně do 30 dnů ode dne, kdy společenství začalo pobírat příjmy podléhající dani nebo mu vznikla povinnost srážet daň nebo zálohy na ni,
• oznamit do 30 dnů katastrálnímu úřadu všechny změny, které se týkají označení jednotek a velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

2.3. Stanovy

Stanovy jsou základním dokumentem společenství jako právnické osoby. I když společenství vlastníků neprochází fází založení, lze je svým významem přiřadit k zakladatelským dokumentům.


- shromáždění neschválilo konkrétní stanovy,
- nejsou schváleny stanovy účinné,
- stanovy neobsahují některou z obligatorních náležitostí,
- stanovy byly schváleny a jsou účinné, ale jsou v části nebo zcela neplatné (neplatné v otázkách, které jsou upraveny vzorovými stanovami), vzorové stanovy se použijí v příslušném rozsahu neplatnosti,
- přijaté účinné stanovy neobsahují některé otázky či skutečnosti (které jsou upraveny vzorovými stanovami), v rozsahu těchto neupravených otázek a skutečností.

Stanovy mohou obsahovat další, nepovinné náležitosti (viz příloha č.3 ).
Sestavení stanov není jednoduchou záležitostí. Jednak je nutné pamatovat na součásti předepsané zákonem, ale je také žádoucí je sestavit tak, aby pro činnost společenství nebyly příliš svazující. Při tomto procesu bych doporučila poradit se s již zavedeným a fungujícím společenstvím, případně firmou vykonávající správu společenství nebo notářem. Setkala jsem se se situací, kdy společenství mělo ve stanovách, že se výročního shromáždění bude účastnit notář. Pokud se ale shromáždění nezabývá např. změnou stanov, není vůbec účast notáře nutná. Další negativní stránkou této skutečnosti je finanční náklad na přítomnost notáře.

2.4. Orgány společenství

Společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba musí mít své orgány. Upraveny jsou v ustanovení § 9 odst.7 ZoVB. Povinnými orgány jsou:

- shromáždění vlastníků jednotek,
- výbor společenství nebo vlastník, kterého v případě, že není zvolen výbor, shromáždění pověří výkonem funkce výboru (pověřený vlastník),
- další orgány podle stanov společenství (kontrolní komise).

2.4.1. Shromáždění

Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění. Je to kolektivní orgán, který vyjadřuje vůli jednotlivých vlastníků. Působnost shromáždění není v zákoně vysloveně určena, výčet činností patřících do výlučné působnosti je obsažen ve vzorových stanovách. Do výlučné pravomoci obecně spadají věci zásadního významu, u kterých je zákonem požadována kvalifikovaná většina pro přijetí rozhodnutí. Jedná se o:

- schválení nebo změnu stanov (ke schválení je potřeba 3/4 přítomných hlasů),
- volbu orgánů společenství (potřebná je nadpoloviční většina přítomných hlasů)
- rozhodnutí o věcech, které jsou obsahem prohlášení podle § 4 (k rozhodnutí je potřeba 3/4 přítomných hlasů),
- uzavření zástopní smlouvy k jednotkám (k rozhodnutí je potřeba 3/4 přítomných hlasů),
způsob rozúčtování služeb na jednotlivé vlastníky, pokud není rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu (3/4 většinou přítomných hlasů),
změnu účelu užívání stavby, změnu stavby, jakož i podstatné změny týkající se společných částí domu (dohodou všech vlastníků nebo 3/4 většinou všech vlastníků),

rozhodnutí o výši záloh, které jsou povinni kládat vlastníci jednotek ke krytí nákladů spojených se správou domu a pozemku (nadpoloviční většinou hlasů),
v případě, kdy není zvolen výbor nebo pověřený vlastník, rozhoduje o výši částek k úhradě stanovených záloh a jejich splatnosti nadpoloviční většinou všech vlastníků jednotek.

Rozhoduje-li společenství o změně stavby, kdy dojde ke změně spoluvlastnických podílů na společných částech domu, je zapotřebí souhlasu všech vlastníků.

Je na společenství, jak často bude shromáždění svolávat. Dle zákona se musí konat alespoň jednou ročně.

Výjimkou je první schůze shromáždění, kterou svolává původní vlastník budovy a musí se konat nejpozději do 60 dnů po vzniku společenství. Tato první schůze schvaluje stanovy a volí orgány společenství. O jejím průběhu, volbě a složení orgánů společenství je pořízen zápis, jehož přílohou jsou stanovy společenství, který je poté osvědčen přítomným notářem.

2.4.2. Výbor

Výbor je dle § 9 odst. 11 a 13 ZoVB výkonným a statutárním orgánem. Musí být alespoň tříčlenný. Délku funkčního období určují stanovy, nesmí však přesáhnout pět let. Za výbor jedná navenek předseda, kterého zvolí výbor ze svých členů. Pokud jde o písemný právní úkon, musí být spolu s předsedou podepsán další člen výboru. Dle § 10 odst. 2 ZoVB je výbor povinen do 60 dní od svého zvolení podat návrh na zápis do rejstříku společenství. Dle § 11 odst. 1 svolává alespoň jednou ročně shromáždění.

Výbor nemá oprávnění rozhodovat ve věcech, které jsou ve výlučné působnosti shromáždění, anebo ve věcech které si shromáždění vyhradí. Ustanovení o výboru platí obdobně i pro pověřeného vlastníka.
Pověřený vlastník je mimořádným orgánem společenství, plní funkci výboru, tj. výkonného a statutárního orgánu. Činí právní úkony a podepisuje se jménem společenství, náleží mu vykonávat působnost a plnit úkoly v rozsahu v jakém přísluší dle ZoVB a stanov výboru. Je volen tehdy, když není zvolen výbor společenství. Neplatí to však při vzniku společenství. Pokud by se po vzniku společenství nesešlo shromáždění k volbě orgánů, pak tuto funkci plní ten vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, není-li takový, pak ji plní vlastníci, kteří se stali členy společenství dnem vzniku. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy.

Pověřený vlastník má být zvolen tehdy, jestliže se za trvání společenství sešlo shromáždění k volbě výboru, ale výbor zvolen nebyl. Důvody bývají různé, např. nepodaří se sestavit kandidátku, navržení kandidáti nedostanou potřebnou většinu hlasů. Pokud skončí funkční období stávajícího výboru a jeho členové nejsou opět zvoleni, není možné, aby dosavadní výbor nadále pracoval. Volba pověřeného vlastníka je v tomto případě povinná. Pro volbu pověřeného vlastníka platí stejná pravidla jako pro volbu členů výboru.

Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby - člena společenství. Je ke dni volby starší 18 let a má způsobilost k právním úkonům. Členem nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.


V současné době se stále častěji vyskytuje velmi zásadní problém a začíná se s ním potýkat mnoho vlastníků. V řadě domů se nenajde nikdo, kdo by měl zájem
pracovat ve výboru. Při vzniku společenství to takový problém nebývá, mnozí jsou nadšeni novou situací a tak se ochotně podílí na správě domu. Ale práce ve výboru je náročná a odpovědná, a i když je velmi často odměňována, nenajdou se při ukončení funkčního období výboru další zájemci o tuto činnost. Bezvládí by mohlo mít pro všechy vlastníky fatální následky. Výbor rozhoduje o všech věcech, které jsou spojeny se správou domu, pokud si rozhodnutí nevymínilo shromáždění, a jedná za společenství i navenek. Pokud nestane situace, že není zvolen výbor ani se nenajde žádný zájemce, který by vykonával funkci pověřeného vlastníka, existuje možnost, kdy končící výbor udělí zmocnění k jednání jménem společenství i jiné osobě k vyřizování neodkladných záležitostí.

Vždy je lepší, pokud se o dům stará osoba, která k domu patří, ale pokud se toto nepodaří zajistit, je nezbytné, aby se o dům staral někdo jiný. V současnosti se jedná o návrhu změny ZoVB, která by pomohla řešit tyto stále častější stavy. Návrh předpokládá, že v případě nezvolení výboru či pověřeného vlastníka by mohl být do funkce zvolen člověk, který není vlastníkem bytu v domě. Byl by v podstatě manažerem, a namísto výboru by byl statutárním orgánem. Za svoji činnost by měl nárok na odměnu. V návrhu se počítá i s tím, že pokud by nebyl zvolen pověřenec z řad nevlastníků, mohl by soud na návrh některého vlastníka jmenovat tzv. opatrovníka, který by vykonával činnost statutárního orgánu za stejných podmínek jako pověřený vlastník.

2.4.3. Kontrolní komise

Zvolení kontrolní komise není nezbytné. Vzhledem k oprávněním, která jsou kontrolní komisi dána, ale může pro členy společenství znamenat do určité míry pojištění, že s prostředky všech vlastníků je nakládáno hospodárně a v souladu s předpisy i stanovami.

2.5. Činnost společenství

Společenství není podnikatelem, neprovozuje žádnou podnikatelskou činnost, předmět činnosti plyne z účelu a funkce stanovené zákonem. Vykonávat může pouze:

- správu domu, tj. činnosti související se společnými částmi domu,
- další činnosti, tj. činnosti související s jednotkami,
- činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám.

2.5.1. Správa domu

Správou domu rozumíme výkon práva a možnost zavazovat se ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (§ 9 odst. 1 ZoVB). Ty jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek a realizace správy přímo vlastníky by byla velmi obtížná. Pro vlastníky je samozřejmostí starat se o své, ale o společné části by se měl „někdo“ postarat.

**Společné části** domu jsou ty, které jsou určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, svislé a vodorovné konstrukce, chodby, komíny, kanalizace, výtahy, rozhodky tepla, teplé a studené vody atd. (viz příloha č. 4). Přesné a konkrétní určení musí být uvedeno v prohlášení vlastníka. Správa společných částí je tedy hlavní funkcí společenství.

2.5.2. Další činnosti

Mezi další činnosti řadíme zajištění služeb. Jsou to služby související jednak se společným částmi domu a jednak s jednotlivými jednotkami.

Společenství zajišťuje přímo nebo prostřednictvím smluv uzavřených s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu. Patří zde zajištění dodávek tepla a teplé užitkové vody, pitné vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, elektřiny a další. V rámci této činnosti společenství musí zajistit:

- vybírání úhrad za zajišťované služby,
způsob rozúčtování plateb za služby na jednotlivé členy, pokud není rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, vyúčtování přijatých záloh,

vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami.

2.5.2.1. Zabezpečení služeb spojených s bydlením

Užívání bytových jednotek je podmíněno využíváním služeb, které jsou s bydlením bezprostředně spojeny. V současné době neexistuje žádný právní předpis, který by tuto problematiku komplexně upravoval. Právní úprava úhrad za poskytované služby vychází z obecných právních předpisů, kterými jsou především občanský zákoník, zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů (ten upravuje podmínky cen služeb poskytovaných s bydlením, jejich sjednávání a rozúčtování v § 2, odst.1), rozhodnutí cenových orgánů (ministerstvo financí a Energetický regulační úřad) a smluvní ujednání mezi pronajímateli a nájemci. Ustanovení těchto předpisů a dokumentů upravují sjednávání a regulaci cen, cenové kontroly včetně porušení cenových předpisů, řízení a sankci při porušení cenových předpisů a zásady a postupy potřebné ke stanovení úhrad za služby spojené s bydlením. U některých druhů služeb platí vedle obecných předpisů i speciální prováděcí právní předpisy.

Dodávku tepla a teplé užitkové vody upravuje:

- vyhláška MPO č. 224/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozdělení nákladů na dodávky tepelné energie na jednotlivá odběrná místa,
- vyhláška MMR 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.

Vodné a stočné upravuje:

- zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích),
- vyhláška MZ č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích).
U cen některých služeb je uplatňována podle rozhodnutí cenového orgánu cenová regulace (výměr MF č. 01/200x). V těchto případech může pronajímatel účtovat nájemcům ceny, na nichž se dohodnou, ale jen do výše vyplývající z cenové regulace. Mezi tyto služby patří dodávka tepla a teplé užitkové vody, elektrické energie a plynu pro domácnosti.

Služby, u nichž není uplatňována cenová regulace, které pronajímatel sám nakupuje nebo sám poskytuje, je pronajímatel povinen sjednávat s dodavateli ve výši cen obvyklých v místě a čase plnění. Pronajímatel není povinen sjednávat cen sloužeb mezi pronajímatelem a jejich dodavateli, a je chráněn cenou obvyklou před sjednáním nepřiměřené ceny.

2.5.3. Činnosti související s provozováním společných částí domu

K těmto činnostem patří také, ve vztahu ke svým členům, vymáhání plnění povinností uložených členům společenství, ve vztahu ke třetím osobám pak činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám, zejména provozování technických zařízení. Ve vztahu k majetku je společenství povinno řádně hospodařit se svým majetkem, s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek, činit právní úkony směřující k nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků.

2.6. Rozsah způsobilosti společenství

Rozsah způsobilosti k právům, povinnostem a právním úkonům je úzce spjat s předmětem činností společenství. Společenství coby právnická osoba je oprávněno vlastním jménem činit právní úkony ve věcech předmětu své činnosti, zejména k:

- zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, pokud nejde o služby, které si členové společenství zajišťují sami,
- pojištění domu,
- nájmu společných částí domu,
- nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech členů,
- zajištění kontroly splnění uzavřených smluv,
• uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů,

Společenství je oprávněno:
• vymáhat včasné plnění povinností uložených jednotlivým členům společenství,
• rozhodovat o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
• činit právní úkony ve všech dalších věcech předmětu činnosti společenství.
Konkrétní úprava záleží také na stanovách. U některých služeb zákon hovoří o oprávnění společenství stanovit způsob rozúčtování cen. Proto je namísto schválení pravidel shromážděním vlastníků.
3. Hospodaření společenství a vedení účetnictví

Hospodaření společenství vlastníků je specifickou záležitostí. Společenství zpravidla nemá vlastní majetek a hospodaří s majetkem, který patří členům. Legislativně je hospodaření upraveno nedostatečně, ZoVB se tomuto problému věnuje jen okrajově. Zásadním dokumentem, který stanoví pravidla hospodaření, jsou stanovy společenství.

Základním právním předpisem, od něhož se odvíjí postupy účtování, je ZoVB, v návaznosti na účetní předpisy určené pro společenství vlastníků jednotek.

3.1. Výběr a založení běžného účtu

Jeden z prvních úkolů, kterého se musí některý z členů společenství ujmout, je výběr peněžního ústavu, u něhož bude veden společný účet. Tomuto kroku je potřeba věnovat pozornost, na účtu se budou shromažďovat platby všech vlastníků. Je dobré zvážit několik hledisek, od dostupnosti banky po podmínky a poplatky za vedení účtu. Nabídka je v současné době velmi dobrá, některé banky nabízí speciální programy určené neziskovým organizacím.


3.2. Software pro správu domu

Úkol, který je třeba pečlivě vyřešit, pokud se společenství rozhodne vést hospodaření a účetnictví vlastními silami, je výběr vhodného software. Zvolit z široké nabídky vyžaduje čas a určité znalosti a zkušenosti. I zde je namístě poradit se. Asi nejjednodušší možností je nahlédnout na internetový portál pro SVJ¹. Je zde celá

¹ www.PortalSVJ.cz
řada informací, včetně diskuse k problematice společenství vlastníků jednotek. Firmy nabízející software pro správu domů, na žádost anebo volně poskytují demoverze svých programů včetně popisu všech funkcí a možností, které konkrétní program umí.

Účetní agenda nezahrnuje jen samotné účetnictví, ale součástí je i evidence nákladů na opravy, včetně určení podílu připadajícího na jednotlivé spoluvlastníky, ale i evidence a odečty měřidel. Samozřejmě, by měla být provázanost obou oblastí, možnost přenosu údajů z jedné části do druhé. Příkladem může být zpracování vyúčtování služeb spojených s bydlením, kdy v účetnictví je náklad na jednotlivé služby, ale spotřebované jednotky jsou v druhém okruhu.

3.3. Společenství jako účetní jednotka


Povinnost vedení účetnictví vyvolává u mnoha, zvláště malých společenství, nespokojenost, neboť u laické veřejnosti je častý nepřátelský pohled na účetnictví. Vedením účetnictví může společenství pověřit některého ze svých členů, pokud má potřebné znalosti a je ochoten tuto činnost vykonávat.

V praxi převažuje možnost pověřit vedením účetnictví odbornou firmu či fyzickou osobu, která má k této činnosti oprávnění. Je to sice finančně náročnější, ale tyto firmy obvykle zajišťují nejen povinnosti vyplývající ze ZoÚ, ale celou řadu nezbytných činností spojených s existencí společenství, jako sestavování nebo kontrola smluv dodavatelských firem, zajištění technických činností, pravidelných revizí apod.

Jak již bylo zmíněno, je nutné se při vedení účetnictví řídit příslušnými legislativními ustanoveními, spočívajícími v povinnosti věst pohledávky a závazky v účetnictví nejen v celkových hodnotách, ale i v členění podle jednotlivých dlužníků a věřitelů. Aby byl splněn tento zákonný požadavek, používá se kniha analytických účtů. Důraz na tuto stránku účetnictví je nutno klást i z důvodu zdroje informací pro zdanění členů SVJ, případně vedení jejich účetnictví, pokud jsou účetními jednotkami.

Ať účetnictví SVJ vede jeho člen nebo jiná osoba, je nutné zpracování účetní závěrky, včetně inventarizace majetku a závazků, ale i zpracování:

- účetních knih, kterými jsou dle ZoÚ deník, hlavní účetní kniha či knihy analytických účtů; tyto nemohou být nahrazeny žádnou jinou evidencí z jiného než účetního systému,
- vysvětlení, jakým způsobem je zajištěno zaúčtování účetních případů z hlediska jejich odsouhlasení statutárním orgánem, tzn, zda nemohou být zaúčtovány neschválené operace,
- vysvětlení, jak je zajištěna průkaznost, zda všechny operace na základě předložených dokladů byly zúčtovány,
- vysvětlení, jak jsou vedeny knihy analytických účtů nejen technicky, ale i metodicky, zejména je nutné doložit, že jednotlivé pohledávky a závazky jsou na jednotlivé vlastníky členěny analyticky tak, že jsou dodrženy zásady podílu jednotlivých vlastníků na nákладech a ostatních výdajích a výnosech a ostatních příjmech,
- vysvětlení použitých zkratek, hlavním požadavkem legislativy je srozumitelnost výstupů z účetnictví pro jeho uživatele.


Vzhledem ke zvláštnímu charakteru této účetní jednotky, která je založena výhradně ke správě společných částí domu, je problematiké použití některých účetních metod, které spoolečenství nemůže použít, např. pokud provede technické zhodnocení s přijetím úvěru, pořízení dlouhodobého majetku pro činnost.
společenství. U účetní veřejnosti se objevují rozdílné názory na vyjádření aktiv a pasiv a zejména na náklady a výnosy. Pokud takovéto případy nastanou a nejsou upraveny zvláštním předpisem, je zvláštní postup potřeba zahrnout do vnitřního předpisu a uvést v příloze k účetní závěrce.

3.3.1. Otevření účetních knih

Účetní jednotky otevírají účet knihy dle ustanovení § 17 odst.1 ZoÚ ke dni vzniku povinnosti věst účetnictví. Den vzniku společenství vlastníků jednotek coby právnické osoby se datuje dnem, kdy nastaly skutečnosti podle § 9 ZoVB. V případě společenství je problematické dodržet striktně ustanovení zákona. V den vzniku totiž společenství nemá žádný dokument, který by právní existenci této právnické osoby dokazoval, s výjimkou notářského zápisu ze schůze shromáždění.

Pokud se nevyskytnou žádné překážky v postupu dle ustanovení ZoVB a registrace společenství u příslušného rejstříkového soudu proběhne bez průtahů, a podaří se celý postup časově sladit, je zpětná rekonstrukce účetnictví společenství pracná, ale reálná, a dle účetních předpisů správná.

Možností, kterou dává § 4 odst. 1 ZoÚ a využívá ji mnoho vzniklých společenství, je otevření účetních knih až po zahájení činnosti. V návrhu novely ZoVB je již obsažena úprava, dle které by podobně jako u obchodních společností, byl považován za den vzniku den zápisu do rejstříku společenství.

3.3.2. Zahajovací rozvaha

Prvním úkonem při otevírání účetních knih je sestavení zahajovací rozvahy. V případě společenství má tento krok svá specifiká. Protože společenství vzniká ze zákona, zřizovací náklady vztahující se ke vzniku společenství, tj. notářské a soudní poplatky, poplatky za poradenské služby, pronájem sálu apod. vznikají až po vzniku právnické osoby.

Náklady na pořízení podkladů pro sestavení prohlášení vlastníka s vkladem na list vlastnictví jsou nákladem původního vlastníka budovy. Pokud vzniknou výdaje přímo související se založením společenství do dne vzniku právnické osoby, pak se zaúčtují jako první účetní zápisy po otevření účetních knih a zaúčtují se do nákladů, kterých se

20
týkají. Stejně se zaúčtují případné výdaje uhrazené původnímu vlastníkovi, pokud je uhradil za vlastníky v době, kdy společenství nemělo vlastní finanční prostředky.

Před vznikem společenství je vztah původního vlastníka a vlastníků bytů účtován pouze jako zúčtovací vztah, tzn. jako pohledávky a závazky. V okamžiku splnění podmínek vzniku právnické osoby, lze sestavit zahajovací rozvahu dle protokolu o převodu položek na společenství vlastníků jednotek z účetnictví původního vlastníka.

3.3.3. Účetní závěrka

Účetní závěrku sestavenou dle ZoÚ tvoří rozvaha, výkaz zisku a ztráty a příloha. Poskytuje základní informace o majetkovém stavu a finančním postavení SVJ. V příloze pak uveďe údaje, které nejsou vyčísleny ve výkazech, zejména podrozvahové účty.

Před sestavením účetní závěrky musí společenství provést inventarizaci majetku a závazků, tj. i takového majetku, který SVJ nevlastní a je zachycen na podrozvahových účtech.

Za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky odpovídá zpravidla štědro přední majetek, který SVJ nevlastní a je zachycen na podrozvahových účtech.

3.3.4. Stanovení a účtování záloh na služby spojené s bydlením

Zajištění dodávek služeb spojených s bydlením je pro společenství upraveno v § 9a ZoVB. Aby mohly být tyto služby zajištěny, jsou vlastníci bytů a nebytových prostor povinni hradit pravidelné zálohy. Způsob stanovení a placení záloh vychází ze stanov. Předpisují se jako 1/12 předpokládaného ročního nákladu na jednotku, bez ohledu na to, zda je či není služba dodávána po celý rok. Typickým příkladem jsou zálohy na dodávku tepla.

Společenství je pouze zprostředkovatelem mezi dodavateli služeb a jednotlivými vlastníky. V účetnictví se dodávané služby účtují jako zúčtovací vztahy mezi dodavateli a odběrateli.

Úprava rozúčtování cen služeb poskytovaných s bydlením je určena rozhodnutím cenového orgánu nebo zvláštním právním předpisem. Není-li v předpisech tato úprava obsažena, je o způsobu rozúčtování cen některých služeb oprávněno...

Mezi nejvýznamnější předpisy, které upravují ceny služeb, patří již jednou zmíněná 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 příslušný výměr Ministerstva financí.

Důležitým předpokladem pro správné stanovení nákladů na dodávku tepla a vody, jsou odečty měřidel. Ta jsou dnes nainstalována v naprosté většině bytových jednotek na rozvodech teplé a studené vody, měření tepla takovou samozřejmostí ještě není. Zde je nutné zmínit, že měřidla v bytech jsou poměrně, tzn., že náklad na danou službu je rozpočítán dle poměru bytové měřidlo / patní měřidlo. Měřidlo na patě domu je přesnější a je měřidlem fakturačním.


Při rozpočítání nákladů na dodávku teplé užitkové vody je složitější, cena je dvousložková. Je součtem nákladu na dodanou studenou vodu pro ohřev a vlastní ohřev. Vedoměry teplé užitkové vody jsou majitelé domu povinni jednou za 6 let.
Určení nákladu na teplo závisí na skutečnosti, zda v jednotlivých bytech jsou nebo nejsou nainstalovány indikátory tepla. V případě, že měřiče či indikátory nainstalovány nejsou, účtuje se náklad na vytápění dle plochy pro vytápění. Ta je stanovena jako součet podlahových ploch jednotlivých místností upravených koeficienty dle vyhlášky č. 372/2001 Sb. Pokud jsou nainstalovány indikátory tepla, stanoví se náklad poměrem 50 : 50 nebo 40 : 60; 50, resp.40 % celkového nákladu je stanoveno dle podlahové plochy, druhá část, tj. 50, resp.60 % je rozpočítáno dle měřidel. Protože se náklady na dodávku tepla v posledních letech velmi výrazně zvýšily, je častým problémem, stejně jako u odběru vody, snaha o ovlivnění měřidel či znemožnění odečtu. Majitelé domů mají v těchto případech oporu v legislativě, která stanoví, jak postupovat.

Neumožní-li konečný spotřebitel instalaci měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění nebo přes opakování a prokazatelné upozornění znemožní jejich odečet nebo měřídlá ovlivní, činí (dle přílohy č. 2 k vyhlášce. 372/2001 Sb.) spotřební složka nákladů v daném období u tohoto spotřebitele 1,6 násobek průměrné hodnoty spotřební složky připadající na 1 m² započítatelné podlahové plochy.

Tab. 3.1 Účtování záloh a nákladů na služby

<table>
<thead>
<tr>
<th>Č.</th>
<th>Účetní případy</th>
<th>MD</th>
<th>D</th>
<th>Částka</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1.</td>
<td>Předpis zálohy na teplo</td>
<td>311 AE</td>
<td>324 AE</td>
<td>75 000,00</td>
</tr>
<tr>
<td>2.</td>
<td>Předpis zálohy na TUV</td>
<td>311AE</td>
<td>324 AE</td>
<td>30 000,00</td>
</tr>
<tr>
<td>3.</td>
<td>Předpis zálohy na studenou vodu</td>
<td>311 AE</td>
<td>324 AE</td>
<td>20 000,00</td>
</tr>
<tr>
<td>4.</td>
<td>Předpis zálohy na el.en.spol.prostor</td>
<td>311 AE</td>
<td>324 AE</td>
<td>2 500,00</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Celkem předepsané zálohy</td>
<td></td>
<td></td>
<td>127 500,00</td>
</tr>
<tr>
<td>5.</td>
<td>Přijaté faktury za teplo</td>
<td>315 AE</td>
<td>321 AE</td>
<td>90 000,00</td>
</tr>
<tr>
<td>6.</td>
<td>Přijaté faktury za TUV</td>
<td>315 AE</td>
<td>321 AE</td>
<td>32 000,00</td>
</tr>
<tr>
<td>7.</td>
<td>Přijaté faktury za studenou vodu</td>
<td>315 AE</td>
<td>321 AE</td>
<td>18 000,00</td>
</tr>
<tr>
<td>8.</td>
<td>Přijaté faktury za el.en.spol.prostor</td>
<td>315 AE</td>
<td>321 AE</td>
<td>2 300,00</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Celkem náklady na služby</td>
<td></td>
<td></td>
<td>142 300,00</td>
</tr>
</tbody>
</table>

3.3.5. Stanovení a účtování příspěvků na úhradu správy domu

V souladu s § 15 ZoVB jsou vlastníci povinni přispívat na náklady spojené se správou domu v rozsahu, který odpovídá velkosti jejich spoluvlastnického podílu na

Tab. 3.2 Účtování záloh a nákladů na správu domu

<table>
<thead>
<tr>
<th>Č.</th>
<th>Účetní případy</th>
<th>MD</th>
<th>D</th>
<th>Částka</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1.</td>
<td>Předpis zálohy na opravy</td>
<td>311 AE</td>
<td>955</td>
<td>80 000,00</td>
</tr>
<tr>
<td>2.</td>
<td>Předpis zálohy na pojištění</td>
<td>311 AE</td>
<td>324 AE</td>
<td>14 000,00</td>
</tr>
<tr>
<td>3.</td>
<td>Předpis zálohy na správu domu</td>
<td>311 AE</td>
<td>324 AE</td>
<td>25 000,00</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td><strong>Celkem předepsané zálohy</strong></td>
<td></td>
<td></td>
<td><strong>119 000,00</strong></td>
</tr>
<tr>
<td>4.</td>
<td>Přijaté faktury celkem za opravy</td>
<td>315 AE</td>
<td>321 AE</td>
<td>90 000,00</td>
</tr>
<tr>
<td>5.</td>
<td>Přijatá faktura za pojištění</td>
<td>315 AE</td>
<td>321 AE</td>
<td>32 000,00</td>
</tr>
<tr>
<td>6.</td>
<td>Přijaté faktura za správu domu</td>
<td>315 AE</td>
<td>321 AE</td>
<td>18 000,00</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td><strong>Celkem náklady na správu</strong></td>
<td></td>
<td></td>
<td><strong>140 000,00</strong></td>
</tr>
</tbody>
</table>

3.3.6. Vyúčtování plateb na služby a správu domu


Podle § 7 odst. (2) písm. f) vyhlášky 372/2001 Sb. ve vyúčtování společenství uvede podíly nákladů připadající na konečné spotřebitele s uvedením základních složek, spotřebních složek a celkových nákladů v Kč, a to zvláště na tepelnou energii na vytápění, na tepelnou energii na ohřev užitkové vody a na vodu spotřebovanou na poskytování teplé užitkové vody. Dále pak na základě stejné vyhlášky společenství seznámí spotřebitele na jeho žádost s podklady, ze kterých vyúčtování vychází, případně se způsobem rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění.
a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi ostatní konečné spotřebitele v zúčtovací jednotce.

Vyúčtování je citlivá záležitost, jednotliví vlastníci často chtějí znát víc údajů, než na které mají právo. Pro kontrolu vyúčtování je možné pouze znát náměr fakturačního vodoměru, součet náměrů bytových vodoměrů a stav vodoměrů uživatelova bytu. Pokud se neúčtuje podle vodoměrů, má spotřebitel právo znát celkové údaje, údaje svého bytu a tabulky spotřeb podle kterých bylo rozpočítáváno. Vzhledem k právu vlastníka na kontrolu veškeré činnosti SVJ lze říci, že vlastníkovi by nemělo být bráněno v přístup k těmto údajům. V rámci vyúčtování má právo znát hodnoty všech bytů - nikoliv však konkrétní náměry, ale částky v Kč pro všechny byty v domě. Bylo by chybou odmítnutí tyto hodnoty uvést, přestože jde o informaci povinnou.

Jednotliví vlastníci nemají právo znát, která hodnota je přiřazena kterému konkrétnímu bytu. Součástí vyúčtování tedy bude tabulka spotřeb všech bytů (v Kč), avšak bez uvedení čísel bytů nebo jmen spotřebitelů.

Konečný spotřebitel by měl na svou žádost obdržet i další informace, neobsažené ve vyúčtování a to v rozsahu potřebném pro kontrolu celého výpočetního postupu.

**Tab. 3.3 Vyúčtování záloh na služby a správu domu**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Č.</th>
<th>Účetní případy</th>
<th>MD</th>
<th>D</th>
<th>Částka</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1.</td>
<td>Předepsané zálohy na služby cellkem</td>
<td>324 AE</td>
<td>324VYÚ</td>
<td>127 500,00</td>
</tr>
<tr>
<td>2.</td>
<td>Předepsané zálohy na správu cellkem</td>
<td>324AE</td>
<td>324VYÚ</td>
<td>39 000,00</td>
</tr>
<tr>
<td>3.</td>
<td>Náklady na služby cellkem</td>
<td>315VYÚ</td>
<td>315AE</td>
<td>142 300,00</td>
</tr>
<tr>
<td>4.</td>
<td>Náklady na správu domu cellkem</td>
<td>315VYÚ</td>
<td>315AE</td>
<td>50 000,00</td>
</tr>
<tr>
<td>5.</td>
<td>Vyúčtování záloh</td>
<td>324VYÚ</td>
<td>315VYÚ</td>
<td>166 500,00</td>
</tr>
<tr>
<td>6.</td>
<td>Předpis výsledku vyúčtování</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>- doplatek (zálohy jsou nižší)</td>
<td>311 AE</td>
<td>324VYÚ</td>
<td>25 800,00</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>- přeplatek (zálohy jsou vyšší)</td>
<td>324VYÚ</td>
<td>311</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>7.</td>
<td>Vyúčtování nákladů na opravy</td>
<td>955</td>
<td>315AE</td>
<td>90 000,00</td>
</tr>
</tbody>
</table>

3.3.7. Pronájem nebytových prostor a společných částí domu

Je mnoho domů, které mají možnost a využívají pronajímání společných prostor. Mohou to být nebytové prostory pro podnikání, fasády či střechy pro reklamu apod. Pokud je takový pronájem v praxi uskutečněn, je třeba si znovu uvědomit, že tyto
společné prostory nepronajímá společenství, ale jednotliví vlastníci. Uzavřením smlouvy je pověřeno společenství po předchozím odsouhlasení shromážděním. Přijem z těchto pronájmů je pro jednotlivé vlastníky příjem z pronájmu dle § 9 ZDP.

Společenství příjmy z pronájmu rozúčtuje podle objektivního kritéria, kterým je obyčejné velikost spoluvelkostních podílů podle § 8 odst. 2 ZoVB.

Shromáždění vlastníků se také musí dohodnout, zda tyto příjmy jednotlivým vlastníkům vyplatí či je ponechá ve společenství jako finanční zdroj na opravy. V obou případech je povinností vlastníka zahrnout tento příjem do svého daňového přiznání (viz kapitola 3.4.2.). Vlastníci tak učiní na základě oznámení o výši příjmu částky.

Jsou-li prostředky ponechány ve společenství, přeúčtuje se celková částka na účet dlouhodobých záloh na opravy.

V některých domech se nachází kotelná, která je dle prohlášení vlastníka ve spoluvelkostním členů, zajišťující dodávku tepla a teplé vody i pro jiné subjekty, platí zde cenové předpisy.

Tab. 3.4 Účtování příjmů z pronájmu

<table>
<thead>
<tr>
<th>Č.</th>
<th>Účetní případy</th>
<th>MD</th>
<th>D</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1.</td>
<td>Předpis příjmu z pronájmu společných prostor</td>
<td>311 AE</td>
<td>379 AE</td>
</tr>
<tr>
<td>2.</td>
<td>Příjem z pronájmu společných prostor</td>
<td>221, 211</td>
<td>311 AE</td>
</tr>
<tr>
<td>3.</td>
<td>Vyplacení příjmu vlastníkům</td>
<td>379 AE</td>
<td>221, 211</td>
</tr>
<tr>
<td>4.</td>
<td>Převod příjmu na dlouhodobé zálohy na opravy</td>
<td>379 AE</td>
<td>955</td>
</tr>
</tbody>
</table>

3.3.8. Výnosy společenství

3.3.8.1 Příjmy z úroků

Komu náleží úrokové příjmy je otázka, na kterou je na první pohled jednoduchá odpověď. Právní výklady uvádějí, že jsou příjemem osoby, na jejíž jméno je účet zřízen bez ohledu na zdroj uložených peněz. Úroky z běžného účtu společenství, které nebylo založeno za účelem podnikání, nejsou dle § 18 odst. 4 písm. c) ZDP předmětem daně z příjmů. Vzhledem k tomu, že společenství spravuje cizí prostředky, pak existuje názor, že příjmy z bankovního účtu (úroky) po odpočtu nákladů s tímto příjemem spojených jsou příjemem vlastníků bytových jednotek. Nutný je předpoklad, že se na tomto všichni vlastníci dohodnou a tato skutečnost je
upravena smluvně. V současné době je tato otázka neaktuální, neboť úrokové příjmy jsou velmi nízké a nepřevyšují náklady na vedení účtu. Pokud by nastala situace, kdy na vlastníky připadnou příjmy z úroků, zaúčtují se do nákladů společenství jako závazek vůči členům. Rozvrhová základna by měla být upravena ve vnitřní směrnici, bývá to velikost spoluúvlastnického podílu, roční částka záloh apod. Bankovní poplatky vyší než úroky jsou pohledávkou za členy společenství.

Obdobě jako u běžného účtu mohou být přijmem úroky z termínovaného vkladu. V účetnictví společenství se o přijatých úročích účtuje jako u každé jiné právnické osoby. Pokud se společenství dohodne, že úroky budou vyplaceny vlastníkům, pak se úrokové příjmy zaúčtují do výnosů na základě bankovního výpisu a současně do nákladů se zaúčtuje závazek vůči členům společenství snížený o náklady. V účtovém rozvrhu je žadoucí pro účet 644-Úroky zavést analytické členění pro úroky z běžného účtu a úroky z termínovaného vkladu, které jsou pro společenství přijmem podléhajícím DPPO (pokud není rozhodnuto, že úroky jsou přijmem členů).

Tab. 3.5 Úrokové příjmy, vedení účtu

<table>
<thead>
<tr>
<th>Č.</th>
<th>Účetní případy</th>
<th>MD</th>
<th>D</th>
<th>Částka</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1.</td>
<td>Přijaté úroky</td>
<td>221</td>
<td>644 AE</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>2.</td>
<td>Bankovní poplatky</td>
<td>549 AE1</td>
<td>221</td>
<td>85,00</td>
</tr>
<tr>
<td>3.</td>
<td>Závazek vůči členům společenství</td>
<td>549 AE2</td>
<td>379</td>
<td>15,00</td>
</tr>
<tr>
<td>4.</td>
<td>Úhrada příjmu z úroků členům</td>
<td>379</td>
<td>221</td>
<td>15,00</td>
</tr>
</tbody>
</table>

3.3.8.2. Penále, úroky z prodlení

Dle zákona o vlastnictví bytů má společenství oprávnění vlastním jménem vymáhat plnění povinností svých členů. Je oprávněno vymáhat rovněž povinnosti jiných osob (např. dodavatelé služeb), s nimiž vlastním jménem uzavřelo smluvní vztah. U společenství se jedná prakticky jen o přijaté penále od dodavatelů služeb, neboť společenství služby jiným subjektům obvykle neposkytuje. Jako příjem společenství se považují i úroky z prodlení za opožděné platby jednotlivých vlastníků.

Jiná situace nastává u přijatých poplatků z prodlení za opožděné platby jiných dlužníků. Tyto poplatky, např. za nájemné nebytových prostor nebo jiných společných
částí domu jsou příjmem jednotlivých vlastníků jednotek. Pokud jednotliví vlastníci ponechají tento příjem společenství, postupuje se dále stejně jako v případě nájemného z nebytových prostor.

Tab. 3.6 Účtování penále a úroků z prodlení

<table>
<thead>
<tr>
<th>Č.</th>
<th>Účetní případy</th>
<th>MD</th>
<th>D</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1.</td>
<td>Předpis úroku z prodlení vlastníka jednotky</td>
<td>378</td>
<td>641</td>
</tr>
<tr>
<td>2.</td>
<td>Předpis penále, úroku z prodlení dodavatelům služeb</td>
<td>378 (315 AE)</td>
<td>379 AE</td>
</tr>
<tr>
<td>3.</td>
<td>Předpis poplatku z prodlení za nájemné společných částí domu</td>
<td>378 (315 AE)</td>
<td>379 AE</td>
</tr>
</tbody>
</table>

3.3.8.3. Dotace (na opravu panelového domu, na úhradu úroků z úvěru, na TZ)

Účtování přijatých dotací na opravy domu je vzhledem k charakteru společenství problematické. Je možné postupovat dvěma způsoby.

Postup účtování oprav dle tabulky č. 3.7 je možný obhájit na základě úvahy o udržování, ke kterému má účetní jednotka právo vlastnické nebo jiné právo k majetku a je povinna o něm účtovat dle § 28 ZoÚ. “

Tab. 3.7 Dotace na opravy 1.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Č.</th>
<th>Účetní případy</th>
<th>MD</th>
<th>D</th>
<th>Částka</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1.</td>
<td>Vyučtování dodavatele oprav</td>
<td>511</td>
<td>321</td>
<td>1 000,00</td>
</tr>
<tr>
<td>2.</td>
<td>Vyučtování dotované opravy</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>- celková výše nákladů opravy</td>
<td>649</td>
<td>1 000,00</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>- dotace</td>
<td>346</td>
<td>500,00</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>- vyúčtování s fondem oprav</td>
<td>955</td>
<td>500,00</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>3.</td>
<td>Příjem dotace</td>
<td>221</td>
<td></td>
<td>500,00</td>
</tr>
<tr>
<td>4.</td>
<td>Úhrada dodavateli opravy</td>
<td>321</td>
<td>1 000,00</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Společenství může účtovat i způsobem uvedeným v tabulce č.3.8. Dle tohoto pojetí je nákladem společenství jen oprava majetku, který společenství pořídilo pouze pro účely správy domu a nikoliv opravy společných částí domu, protože se nejedná o majetek členů společenství.
Společenství může účtovat i způsobem uvedeným v tabulce č.3.8. Dle tohoto pojetí je nákladem společenství jen oprava majetku, který společenství pořídilo pouze pro účely správy domu a nikoliv opravy společných částí domu, protože se nejedná o majetek členů společenství.

Z obou účetních způsobů vyplývá, že vzhledem k charakteru společenství je striktní dodržení účetních předpisů problematické. Společenství může postupovat dle § 7 odst. 2 ZoÚ a zvolený postup popíše v příloze účetní závěrky.

Dlouhodobé programy státní podpory oprav bytového fondu jsou jednou z možností, kterou se majitelům bytových domů usnadní přístup k dlouhodobým výhodným úvěrům na financování oprav, možností mohou být i nenávratné dotace. Podmínky a rozsah poskytnutí dotace na úhradu úroků z úvěru jsou upraveny vládním nařízením č. 299/2001 Sb., o použití prostředků SFRB. Tento druh dotace je blíže popsán v kapitole 4.2.3.2.
prospěch vlastního jmění, nepostupuje se dle ČÚS 413 - Vlastní zdroje a závazky. Dotace se zaúčtuje ve prospěch zdroje, ze kterého byla oprava uhrazena.

3.4. Daňové povinnosti společenství vlastníků jednotek

SVJ jako právnické osobě vznikají daňové povinnosti. Jsou dány specifickou činností. Je to nezisková organizace, výnosy a náklady z hlavní činnosti nejsou předmětem daně z příjmů, protože se přeúčtovávají jednotlivým vlastníkům. Daně, ke kterým se musí společenství registrovat a odvádět je uvedeno v následujících kapitolách.

3.4.1. Daň z příjmů právnických osob

SVJ má povinnost zaregistrovat se u místně příslušného správce daně dle § 10 ZoVB do 30 dnů, pokud mu vzniknou příjmy, které jsou předmětem daně. V tomto případě ale nejde o daň z příjmů ve vztahu k vlastnictví nemovitostí, protože SVJ dům s byty a nebytovými prostory nevlastní.

Zdanitelné příjmy z hlavní činnosti nevznikají. Mohou vznikat z činností souvisejících s provozováním společných částí domů a nakládání s věcmi, právy a jinými majetkovými hodnotami, byty a nebytovými prostorami, které nabývají při plnění svého poslání. Zdanitelnými příjmy mohou být:

- úroky z termínovaných vkladů, pokud SVJ rozhodne dohodou s jednotlivými vlastníky, že tyto nebudou podléhat zdanění jednotlivým vlastníkům,
- penále a úroky z prodlení za opožděné platby jednotlivým vlastníkům,
- příjmy z nájemného za společné prostory (pronajaté např. k podnikání nebo reklamě),
- příjmy z činností souvisejících s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým a právnickým osobám,
- penále a úroky z nájemného uplatněné společenstvím za neplnění povinnosti dlužníka,
- příjmy z prodeje majetku, který je součástí společného zařízení.

Úroky z běžného účtu nejsou předmětem daně z příjmů.
Základ daně vychází z výsledku hospodaření, tj. rozdílem účtových tříd 5 a 6. Pokud výsledek hospodaření nevznikne (všechny výnosy jsou příjmem vlastníků a jsou jim přeúčtovány), nevzniká ani základ daně z příjmů a SVJ nemá povinnost předložit přiznání k dani z příjmů právnických osob. Sestavení účetní závěrky se ale určitě osvědčí. Při jejím zpracovávání jsou zkontrolovány pohyby na účtech a současně došlé platby od jednotlivých vlastníků, jsou zkontrolovány a vyčleněny náklady na jednotlivé služby spojené s bydlením. Další povinnost společenství, a to provedení vyúčtování služeb spojených s bydlením, pak lze vyhotovit bez dalších průtahů. Provedení účetní uzavření a sestavení daňového přiznání se v posledních letech také ukázalo jako potřebné při žádosti o poskytnutí úvěru, zejména na modernizace a rekonstrukce domů.

Pokud SVJ vznikne základ daně, může postupovat dle § 20 odst.7 ZDP a základ daně snížit až o 30 %, maximálně však 1 000 000 Kč. Pokud 30 % snížení činí méně než 300 000 Kč, lze odečíst částku až do této výše. Podmínkou pro uplatnění daňové úspory je použití uspořených prostředků ve 3 bezprostředně následujících obdobích ke krytí nákladů hlavní činnosti.

3.4.2. Daň z příjmů fyzických osob

Pokud SVJ plynou příjmy z pronájmu společných částí domu, jsou toto příjmy spoluvlastníků a rozdělují se v poměru jejich spoluvlastnických podílů. Tyto příjmy jsou pro jednotlivé spoluvlastníky dílčím základem daně dle § 9 zákona o daních z příjmů - příjmy z pronájmu. Samotné zdanění tohoto příjmu závisí na ostatních příjmech konkrétního člena SVJ. Povinnost podat přiznání k dani z příjmů fyzických osob a současně povinnost zdanit příjem z pronájmu nevzniká, pokud:

- člen SVJ po celý rok pobíral pouze příjmy od zaměstnavatele, u kterého podepsal tzv. prohlášení k dani z příjmů ze závislé činnosti, a jeho ostatní zdanitelné příjmy včetně příjmu z pronájmu nepřesáhly částku 6 000 Kč,
- celkové roční příjmy člena SVJ kromě příjmů osvobozených a příjmů zdaňovaných srážkovou daní nepřesáhly 15 000 Kč.

Odlišná situace nastává u osob, které musí z jakéhokoliv důvodu daňové přiznání podat, např. OSVČ nebo osoby se dvěma souběžnými pracovními poměry. V tomto případě ke zdanění příjmu z pronájmu u vlastníků jednotek dochází.
3.4.3. Daň ze závislé činnosti, pojistné na sociální a zdravotní pojištění

Pokud SVJ vyplácí odměny členům statutárního orgánu, členům kontrolní komise (pokud je stanovami zřízena jako další orgán) nebo má zaměstnance vykonávající činnosti na základě pracovní smlouvy či dohody, stává se platcem daně z příjmů ze závislé činnosti, stejně jako jiný zaměstnavatel. Odměny členům statutárního orgánu jsou považovány za příjmy ze závislé činnosti dle § 6 ZDP a daň je odváděna z tzv. superhrubé mzdy, tj.mzdy včetně 9 % zdravotní pojištění. Dle daňové reformy z roku 2008 patří členové výboru mezi osoby, které jsou povinné platit zdravotní pojištění. Člen výboru odvádí 4,5 % z odměny, 9% odvádí SVJ. Pojistné na sociální pojištění se z odměn statutárních orgánů neodvádí.

U člena statutárního orgánu, který nepodepsal Prohlášení k dani podle § 38 k odst. 4 ZDP, se při výpočtu zálohy nepřihlíží k měsíční slevě na dani podle § 35ba.

Člen statutárního orgánu - důchodce, který nepodepsal Prohlášení, ale nemá jiné příjmy než za výkon funkce ve výši do 15 tisíc korun ročně, nemá povinnost podávat daňové přiznání (viz § 38 odst. 1 zákona o daních z příjmů). Pokud má člen orgánu již podepsané Prohlášení u svého hlavního zaměstnavatele, dostane potvrzení o příjmech, pojištění a sřazené dani a je povinen podat daňové přiznání příslušnému správci daně daně v místě bydliště ze všech svých příjmů. Hlavní zaměstnavatel mu také vydá potvrzení.

Člen statutárního orgánu - OSVČ, který má příjmy podle § 7 ZDP, podává daňové přiznání i z příjmů podle § 6 (ze závislé činnosti, kam se řadí i příjem statutárních orgánů). Během roku může tento poplatník podepsat u SVJ Prohlášení k dani, protože nemá souběžně jiný příjem než ze závislé činnosti, vyplácený měsíčně; po ukončení zdaňovacího období dostane potvrzení, které zahrne do svého daňového přiznání.

I v případě, že odměny budou vyplaceny nepravidelně, musí být členové výboru po dobu výkonu funkce, z niž plynou odměny, přihlášení u zdravotní pojišťovny jako zaměstnanci a také musí být přihlášeno společenství jako zaměstnavatel.

Společenství vlastníků jako zaměstnavatel má povinnost přihlásit své zaměstnance do osmi dnů od vzniku zaměstnání. Tím je považován den zvolení do výboru.

Oznámení je třeba provést u všech zdravotních pojišťoven, u kterých jsou členové výboru SVJ pojištění. V každém měsíci je pak SVJ povinno předkládat každé zdravotní pojištění, u níž jsou evidováni jeho zaměstnanci, formulář Přehled
3.4.3.1. Daň z příjmů stanovená zvláštní sazbou

Daň z příjmů stanovená zvláštní sazbou (srážková daň) je odváděna z dohod o provedení práce. Tyto dohody jsou v praxi velmi často využívány, např. pro zajištění drobných oprav v domě, úklidu domu, úklidu sněhu atd. Jsou využívány také, pokud chce společenství provést kontrolu účetnictví nebo hospodaření, může touto činností někoho pověřit a uzavřít DPP.

DPP lze za určitých okolností využít v případě, že společenství, zejména ta menší, chtějí vypлатit odměnu členům orgánů společenství. Skutečnost, že by z odměny mělo být odváděno pojistné a s tím související povinnosti, je neseno s velkou nelibostí. Aby mohlo SVJ se členy statutárního orgánu uzavřít DPP, pak musí:

- ve stanovách mít výslovně uvedeno, že členství ve výboru je čestná funkce a s jejím výkonem není spojeno pobírání žádných odměn,
- ve stanovách mít přesně a výslovně definovány povinnosti členů výboru; tyto povinnosti pak člen výboru musí skutečně vykonávat zdarma,
- v případné smlouvě se správcem mít jasně definované povinnosti správce,
- ve stanovách mít klauzuli ve smyslu článku XI. vzorových stanov, hlavně odstavce 1 a 4: „Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanici) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce“ a „Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru nebo pověřenému vlastníkovi“. Uzavírat DPP pouze na činnosti, které podle zákona nebo stanov nejsou povinnosti výboru nebo podle smlouvy se správcem nejsou povinnosti správce,
- mít uvedené DPP odsouhlasené shromážděním a uvedené v zápise
Pokud společenství vyplácí odměny na základě DPP, odvede místně příslušnému FÚ daň ve výši 15 % do konce měsíce následujícího po měsíci, kdy došlo k vyplacení odměny. Netřeba připomínat, že i k této dani musí být společenství zaregistrováno. Za příslušný kalendářní rok je společenství povinno podat vyúčtování daně vybírané srážkou, a to do 30 dnů po poslední povinnosti odvest daň za předchozí kalendářní období. V roce 2010 to byl 2.březen.

3.4.4. Daň z nemovitosti

K dani z nemovitosti se společenství neregistrouje. Poplatníky jsou jednotliví vlastníci a daňové přiznání podávají do 31. ledna následujícího roku po roce, kdy se stali vlastníky. Rozhodující je tedy stav vlastnictví k 1.1. kalendářního roku. Daň je splatná k 31.5. a 30.11., pokud je výše daňové povinnost do 5 000 Kč, je splatná najednou v prvním termínu.

3.4.5. Daň z přidané hodnoty

Dle ustanovení § 4 zákona o dani z přidané hodnoty není společenství osobou povinnou k této dani. Patří mezi subjekty, které nevykazují činnost mající známky podnikání, jejich předmětem činnost je správa společných částí domu. Pokud se SVJ zavýbavá pouze touto činností, hospodaří s peněžními prostředky vlastníků jednotek, nejedná se pak o plnění, která jsou předmětem DPH.

Při přeúčtování služeb ze společenství jako neplátce DPH na vlastníky jednotek, nemohou tito jednotliví vlastníci, přestože jsou plátcí daně, uplatnit nárok na odpočet.

3.4.6. Silniční daň

Silniční vozidla používaná pro plnění hlavního předmětu činnosti nezakládají u SVJ povinnost platit silniční daň ani se k ní registrovat. Pokud by ale bylo vozidlo použito k činnosti, z níž plyne příjem podléhající daní z příjmů, pak je SVJ silniční daň zapлатit (toto platí i pokud se jedná o vynaložené cestovní náhrady zaměstnanci).
3.5. Pojištění domu

Důležitým úkolem je uzavření pojištění bytového domu. Je důležité zdůraznit, že se pojišťuje stavba jako taková, tzn., že nejsou pojištěny jednotlivé byty. V tomto ohledu často dochází k omylům. Bytové jednotky se pojišťují samostatně a je věcí vlastníků, zda si pojištění sjednají či nikoliv.

Pojištění bytových domů nabízí většina pojišťoven působících na trhu. V rámci programu pro bytové domy je možné sjednat živelné pojištění, pojištění ušlého nájemného a pojištění odpovědností za škodu způsobenou třetím osobám. K pojištění lze dále sjednat pojištění i dalších budov a staveb, které svou funkcí náleží k bytovému domu a nacházejí se na stejném místě pojištění. Nejčastěji se bude jednat o garáži, kotelně, vodárně, čistírní odpadních vod nebo dílny.

V rámci živelného pojištění je stavba obvykle pojištěna\(^2\) pro případ:

- požáru,
- výbuchu,
- úderu blesku,
- vichřice, krupobití aj.

Mezi doplňková patří pojištění proti pádu stromu, nárazu vozidla, tíze sněhu, záplavám či povodním a celá řada jiných.

Pojištění ušlého nájemného zahrnuje náhradu nájemné, případně zálohových plateb v případě poškození nebo zničení domu.

Z pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jiné osobě dochází k plnění v důsledku škod způsobených provozem výtahu, poruchou rozvodů plynu, vody, elektrické energie, odpadů aj. Toto pojištění lze rozšířit o připojištění za finanční škodu, škodu na věcech převzatých a užívaných, připojištění členů výboru společenství vlastníků jednotek.

V případě zničení nebo poškození domu pojišťovny vyplácejí plnění v nových cenách, tzn., že poškozený získá prostředky na opravu majetku nebo jeho znovuupravení.

---

\(^2\) Nabídka pojišťoven je u nejbohatších rizik téměř stejná. Pojišťovny dále nabízejí celou řadu doplňkových pojištění, které si vlastník sjedná podle svých požadavků. Je vhodné se seznámit s nabídkou více pojišťoven.
4. Financování oprav, rekonstrukce a modernizace domů


Po vzniku společenství je také potřeba smluvně zajistit pravidelný servis a opravy výtahu, havarijní službu, servis STA a jiné činnosti podle konkrétní potřeby, tzn. pravidelnou údržbu. V souvislosti s užíváním domu se také dříve či později vyskytne potřeba větších oprav nebo rekonstrukcí.³

Rozhodně-li se společenství k provedení rozsáhlejších oprav, rekonstrukci či modernizaci, musí respektovat příslušné právní předpisy, zejména stavební zákon. Hlavním přírodom novely zákona č.186/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu je, že slučuje územní rozhodnutí a stavební řízení a namísto stavebního povolení v určitých případech stačí ohlášení stavby stavebníkem. Znamená to, že k některým stavebním úpravám splňujícím stanovené charakteristiky postačí pouze ohlášení. Prováděcí vyhláška pak obsahuje ve své příloze vzory podání ve věcech různých staveb. Jedná se o ohlášení stavby, žádost o stavební povolení, oznámení stavby posuzované autorizovaným inspektorem, oznámení o užívání stavby, žádost o vydání kolaúdaciho souhlasu, oznámení změny užívání stavby a ohlášení odstranění stavby. Tyto vzory jsou závazné a docela zásadně usnadní práci stavebníka i stavebního úřadu v souvislosti s legalizací stavby.

Jednou z oblastí, se kterou se bude potýkat každé společenství, je zajištění a dodržení termínů pro kontroly a revize technických zařízení. Tyto revize je oprávněn provádět jen revizní technik s odpovídající odborností a platným osvědčením. V rozsahu práce není možné popsat všechny povinnosti v souvislosti s technickým vybavením, každý dům je specifický. Provoz technických zařízení a jejich bezpečnost je upravena v celé řadě předpisů a jen jejich výčet by znamenal několik stran práce. Musím zmínit alespoň ty, se kterými se musí seznámit každý vlastník domu:

- zákon č. 133/1985Sb., o požární ochraně,

³ Účtování všech činností týkajících se údržby a oprav domu je popsáno v kapitole č.3.
vyhláška č. 19/1979 Sb., o určení vyhrazených zdvihacích zařízení a stanovení některých podmínek k zajištění jejich bezpečnosti,
vyhláška č. 20/1979 Sb., o určení vyhrazených elektrických zařízení a stanovení některých podmínek k zajištění jejich bezpečnosti,
vyhláška č. 85/1978 Sb., o kontrolách, revizích a zkouškách plynových zařízení,
vyhláška č. 111/1981 Sb., o čištění komínů.


4.1 Fond oprav


Součástí některých bytových domů jsou garáže. Výše příspěvků do fondu oprav na 1 m² podílu závisí rovněž na rozhodnutí shromáždění, ale je obvyklé, že částka je nižší než u bytu. Velmi často bývá stanovena ve výši 50 % z částky připadající na 1 m² u bytu.


4.2 Možnosti financování oprav a rekonstrukců

U oprav a rekonstrukcí většího rozsahu mají majitelé domů několik možností, jak tyto akce financovat. Přístup k dlouhodobým výhodným úvěrům na financování oprav má usnadnit majitelům bytových domů dlouhodobý program státní podpory oprav bytového fondu.

---

4 Stavbami pro sociální bydlení je byt pro sociální bydlení, jehož celková podlahová plocha (součet ploch všech místností) včetně příslušenství nedosáhne 120 m². Nezapočítává se podíl na společných částech domu. Bytový dům pro sociální bydlení je bytový dům, v němž nejsou jiné než byty pro sociální bydlení.
4.2.1 Stavební spoření

Stavební spoření je jednou z možností, jak financovat opravy či modernizace většího rozsahu. V posledních letech si získalo značnou oblibu, je považováno za nejvýhodnější formu spoření a také za výhodnou možnost získání úvěru pro právnické osoby. I přes skutečnost, že právnické osoby nemohou počítat se státním příspěvkem, řada společenství volí tuto variantu spoření na opravy společných částí domů. Vklady se zhodnocují pouze formou úroků.

Některá společenství volí možnost stavebního spoření formou individuálního spoření svých členů s vinkulací naspořené částky na účet společenství. Z praktických důvodů je to určitě méně vhodná a náročnější varianta. Je nereálné, aby jednotliví vlastníci uzavřeli smlouvy o stavebním spoření zároveň, obvykle se nedomluví na cílových částkách, je složitější splácení úvěru.

Jednodušším způsobem, i z hlediska účetnictví, je stavební spoření s následným úvěrem, kdy účastníkem je přímo společenství vlastníků jednotek. Pokud pak společenství naspoří, v souladu s obchodními podmínkami stavební spořitelny, stanovenou část cílové částky, může požádat o překlenovací úvěr ze stavebního spoření.

Na trhu působí několik stavebních spořitelan. Ne všechny ale poskytují spoření s následným úvěrem právnickým osobám.

4.2.2 Bankovní úvěr

Téměř každý majitel domu se dostane k nutnosti rozhodnutí provést rozsáhlejší opravy nebo rekonstrukci.

4.2.3 Dotace

Opravy, rekonstrukce bytového fondu jsou akce finančně náročné. Pro většinu majitelů domů je nemožné na tyto práce našetřit. Stav už tak mnohdy zanedbaných bytů by se ještě zhoršil. Pomocí pro majitele bytových domů mohou být různé dotační programy. Jsou vyhlašovány Ministerstvem pro místní rozvoj a Státním fondem rozvoje bydlení a Ministerstvem životního prostředí.


4.2.3.1 Dotační programy MMR

Jednou z oblastí, která spadá do okruhu činnosti MMR je podpora rozvoje bydlení. Každoročně je ministerstvem vyhlašován okruh podpor. Pro rok 2010 byly s účinností od 11.11.2009 vyhlášeny tyto podpory na opravy a regeneraci bytového fondu a sídlišť:

- Podpora regenerace panelových sídlišť,
- Podpora výstavby technické infrastruktury,
- Podpora výstavby podporovaných bytů,
- Podpora oprav domovních olověných rozvodů.

Jednotlivé podpory nejsou určeny stejněmu okruhu příjemců. Pro vlastníky a spoluúčastníky domů je určen program „Podpora oprav domovních olověných rozvodů“. Cílem tohoto programu je zvýšení domovního fondu výměnou domovních olověných rozvodů a dosažení snížení obsahu olova v pitné vodě. Požadavek na snížení obsahu olova v pitné vodě vychází ze závazku České
republiky implementovat právní předpisy Evropských společenství v oblasti životního prostředí, které se týkají obsahu olova v pitné vodě.

4.2.3.2 Dotační programy SFRB

Dotační program SFRB patří již po několik let k nejvíce vyhledávanému dotačnímu programu v oblasti revitalizace bytového fondu. Program na podporu oprav a modernizací bytových domů „NOVÝ PANEL“ ⁵ nahradil původní program známý pod názvem „Panel“. O tuto možnost podpory financování oprav a modernizace bytových domů je značný zájem, přestože podmínky pro získání jsou složité. Původní program byl určen pro výhradně pro majitele panelových domů. V roce 2009, kdy vznikl program nový, může být tato forma podpory přiznána i majitelům nepanelových domů.

O dotaci mohou požádat fyzické nebo právnické osoby, které jsou vlastníky nebo spoluvlastníky bytového domu, fyzická nebo právnická osoba, která je vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytu nebo nebytového prostoru v bytovém domě podle ZoVB a společenství vlastníků jednotek vzniklé v domě podle ZoVB. Žádosti se podávají na pobočkách Českomoravské záruční a rozvojové banky.

V rámci tohoto programu je z dotace poskytnuta buď zvýhodněná záruka za úvěr nebo dotace na úhradu úroků.

Poskytovateli této podpory jsou:

- **Státní fond rozvoje bydlení** - pro dotace na úhradu úroků,
- **Českomoravská záruční a rozvojová banka, a. s.** - pro bankovní záruky.

Jako všechny dotační programy, má i tento své podmínky, které musí žadatelé splnit. Jsou jimi:

- dům musí být na území České republiky,
- předmětem opravy domu musí být vždy nejméně činnosti uvedené v části A přílohy č. 2 (Seznam oprav a modernizací, na které lze poskytnout podporu) tohoto programu; to neplatí, jestliže stav domu provedení těchto oprav prokazatelně nevyžaduje.

---

• v případě žádosti o podporu formou zvýhodněné záruky za úvěr musí rozpočtové náklady na financování oprav dle částí A, B, C a D přílohy č. 2 programu činit nejméně 50 % z výše úvěru, ke kterému je žadána podpora,
• žádost o podporu musí být podána před zahájením stavebních prací.

Je možné požádat současně nebo postupně o obě formy podpory, podmínky však musí být splněny u obou žádostí.

Nedílnou součástí žádosti je prohlášení žadatele, že oprava domu je prováděna v souladu s platnými právními předpisy a že nemá závazky po lhůtě splatnosti ke státnímu rozpočtu, státnímu fondu, zdravotní pojišťovně, kraji, obci, svazku obcí nebo bance. Je-li uzavřena dohoda o posečkání s úhradou závazků či o úhradě závazků se považují za vypořádané závazky.

K žádosti o podporu musí být ke dni jejího podání vždy přiloženy:
• výpis z katastru nemovitostí,
• příloha k žádosti vyplněná úvěrující bankou nebo uzavřená úvěrová smlouva (k žádosti o zvýhodněnou záruku za úvěr),
• uzavřená úvěrová smlouva (k žádosti o dotaci na úhradu úroků),
• stanovisko poradenského a informačního střediska k poskytnutí podpory.

Středisko vystaví stanovisko, pokud přijemce podpory předloží:
• projektovou dokumentaci navrhované opravy domu,
• položkový rozpočet, ve kterém musí být zvlášť uvedeny položky nákladů na činnosti, které jsou v rámci programu podporovány (příloha č. 2 programu),
• doklad o podlahové ploše bytů v domě, na jehož opravu byl poskytnut úvěr,
• v případě domů postavených v některé z typizovaných konstrukčních soustav (viz příloha č. 1 programu), u kterých je oprava prováděna změnou stavby podle stavebního zákona nebo větší změnou dokončené budovy podle zákona upravujícího hospodaření s energií, též zprávu o energetickém auditu a průkaz energetické náročnosti budovy.

Ve stanovisku střediska musí být v případě domů postavených v některé z typizovaných konstrukčních soustav uvedených v příloze č. 1 programu potvrzeno, že

6 Seznam fyzických a právnických osob pověřených výkonem činnosti středisek zveřejňuje Ministerstvo průmyslu a obchodu v Obchodním věstníku. Stanovisko střediska k žádosti bude vydáno do 30 dnů od předložení úplných dokladů.
Pokud dojde při opravě domu ke změně stavby podle stavebního zákona či k větší změně dokončené budovy podle zákona o hospodaření s energií, bude obvodový plášť budovy splňovat alespoň požadovanou hodnotu průměrného součinitele pro stanovu tepla.

Pokud je zákonem k provedení opravy vyžadováno stavební povolení, musí nabýt právní moci nejpozději v den podání žádosti (platí jen pro žádost o dotaci). Tento doklad nebo ohlášení stavebnímu úřadu či nařízení stavebního úřadu k údržbě stavby či k nezbytným úpravám je žadatel povinen předložit jako součást žádosti, nejpozději však před rozhodnutím o poskytnutí podpory.

Žadatel musí též prokázat uzavření smlouvy s dodavatelem stavby, který má zaveden systém řízení jakosti dle ČSN EN ISO 9001 nebo EN ISO 9001. Doklady týkající se dodavatele stavby mohou být v případě žádosti o záruku předloženy do 1 roku od poskytnutí podpory.

Po dobu poskytování podpory nesmí být provedena změna účelu užívání domu k jiným účelům než k bydlení.

Příjemce podpory je povinen do tří let od uzavření smlouvy o úvěru, ke kterému byla poskytnuta podpora, ukončit opravu domu a poté do šesti měsíců předložit Českomoravské záruční a rozvojové bance, a.s., poslední zápis o předání zhotoveného předmětu díla podepsaný zhotovitelem a příjemcem podpory.

Dotaci na úhradu úroků nelze poskytnout k té části úvěru, jenž byla či bude použita na činnosti, ke kterým již byla poskytnuta jiná dotace z prostředků státních a evropských fondů.

V rámci jedné žádosti může být poskytnuta dotace jen k jednomu úvěru.

Podpory jsou příjemcům poskytovány na základě smlouvy. Na poskytnutí podpory není právní nárok.

Příjemcům je možno poskytnout zvýhodněnou záruku za úvěr nebo dotaci na úhradu úroků.

**Zvýhodněnou záruku** za úvěr lze poskytnout ve výši maximálně 80 % jistiny úvěru. O poskytnutí záruk, její výši a době ručení rozhoduje ČMZRB. Cena za poskytnutí záruky hrazená žadatelem činí max. 0,4% p.a. z hodnoty záruky, čímž příjemce podpory získává veřejnou podporu formou finančního zvýhodnění. V případě, kdy má úvěrující banka s poskytovatelem podpory uzavřenu smlouvu o podmínkách poskytování záruk zjednodušeným způsobem, hradí příjemce podpory pouze
jednorázový poplatek ve výši 0,3 % z výše záruky. Výše zaručovaného úvěru je v tomto případě omezena částkou 10 mil. Kč.

Podmínky a rozsah poskytování dotace na úhradu úroků a postup výpočtu jsou upraveny nařízením vlády č. 299/2001 Sb. Výše podpořené části úvěru nesmí překročit částku 5 500 Kč na 1 m² podlahové plochy bytů v opravovaném domě.

Dotace se poskytuje ve výši rozdílu splátek úvěru, která odpovídá snížení úroku z úvěru proti sazbě uvedené ve smlouvě o úvěru o:

- 2,5 procentního bodu, nejvýše však do výše skutečně placené úrokové sazby, pokud předmětem opravy domu jsou minimálně všechny činnosti uvedené v části A přílohy č. 2 programu,
- 3 procentní body, nejvýše však do výše skutečně placené úrokové sazby, pokud předmětem opravy domu jsou minimálně všechny činnosti uvedené v částech A a B přílohy č. 2 k programu,
- 4 procentní body, nejvýše však do výše skutečně placené úrokové sazby, pokud předmětem opravy domu jsou minimálně všechny činnosti uvedené v částech A, B a C přílohy č. 2 programu,
- 4 procentní body, nejvýše však do výše skutečně placené úrokové sazby, pokud předmětem opravy domu jsou minimálně všechny činnosti uvedené v části A přílohy č. 2 programu a současně jsou splněny požadavky na energetickou náročnost budov platné pro třídu B podle zvláštního právního předpisu upravujícího energetickou náročnost budov.

Dotace je vyplácena postupně v pololetních splátkách po celou dobu splácení úvěru, nejvýše 15 let od data podání žádosti. V případě, že úvěr nebude do dvou let od data uzavření smlouvy o úvěru vyčerpán do podporované výše, výše dotace se přepočte podle skutečné výše čerpání a o zjištěný rozdíl se sníží poslední splátka nebo splátky dotace.

Jak již bylo zmíněno, podmínky poskytnutí dotace jsou striktní a je třeba mít na zřeteli možné sankce za nedodržení podmínek.

Pokud přijemce podpory ve formě záruky do jednoho roku od poskytnutí záruky nepředloží programem požadované doklady o dodavateli stavby nebo do tří let od uzavření smlouvy o úvěru, ke kterému byla poskytnuta záruka, neukońčí opravu domu a poté do šesti měsíců nepředloží zápis o předání zhotoveného předmětu díla nebo pokud bude provedena změna účelu užívání domu k jiným účelům než k bydlení, bude přijemce podpory povinen vrátit poměrnou část získané veřejné
podpory, která připadá na období od data porušení podmínky programu, nebo od data zjištění porušení podmínky programu pokud nelze stanovit datum porušení podmínky programu, do data ukončení doby ručení stanovené při jejím sjednání. Pokud byla záruka získána na základě nesprávných nebo neúplných údajů týkajících se naplnění podmínek uvedených v bodě 3 programu a sdělených příjemcem podpory, je příjemce podpory povinen vrátit celou získanou veřejnou podporu. Neposkytnutí informace nebo dokladu o naplnění podmínky je považováno za porušení podmínky. 

Za prodlení s vrácením neoprávněně získané veřejné podpory je příjemce podpory povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši 24 % p.a. z dlužné částky po splatnosti. Celková výše tohoto úroku z prodlení je omezena výší neoprávněně získané veřejné podpory.

Pokud příjemce podpory v podobě dotace do dvou let od uzavření smlouvy o úvěru, ke kterému byla poskytnuta dotace, nepředloží potvrzení banky o výši čerpání úvěru nebo do tří let od uzavření smlouvy o úvěru, ke kterému byla poskytnuta dotace, neukončí opravu domu a poté do šesti měsíců nepředloží zápis o předání zhotoveného předmětu díla anebo se zjistí, že dotace byla získána na základě nesprávných nebo neúplných údajů, další výplata dotace se zastavuje. Příslušný finanční úřad může v takových případech rozhodnout o sankci podle zákona č. 337/1999 Sb. v platném znění.

Příjemce dotace ztrácí nárok na její další výplaty, pokud:

- příjemce podpory bude po dobu delší šesti měsíců porušovat své závazky vůči bance hradit v plné výši splatné splátky jistiny a splatné úroky z úvěru k němuž je podpora čerpána,
- dojde ke změně účelu užívání domu k jiným účelům než k bydlení, a to dnem, kdy nabyla právní moci rozhodnutí stavebního úřadu o změně účelu užívání stavby,
- bylo vydáno rozhodnutí stavebního úřadu o odstranění stavby (domu) na jejíž opravy byla dotace poskytnuta, a to dnem, kdy toto rozhodnutí nabyla právní moci,
- došlo k úplnému splacení jistiny úvěru.

45
4.2.3.3. Dotační program MŽP

Program Ministerstva životního prostředí „Zelená úsporám“ administrovaný Státním fondem životního prostředí ČR je program zaměřený na úspory energie a obnovitelné zdroje domácností v rodinných a bytových domech. Cílem programu je tedy zajistit realizaci opatření vedoucí k úsporám energie a využití obnovitelných zdrojů energie. Předpokládá se, že na této dotaci bude rozděleno celkem 25 miliard Kč.


SFŽP má v každém kraji své pracoviště, kde je možné podávat žádosti o dotaci. Pokud je podpora poskytnuta, obdrží žadatel vyrozumění o jejím poskytnutí. Po dokončení projektu předloží příjemce bance vyrozumění, doloží, že byla stavba dokončena spolu s fakturami a položkovým rozpočtem.

Maximální výše podpory pro jednoho žadatele je 30 mil. Kč a to za celé období trvání programu. Je možné žádat vícekrát po sobě - postupně na různé práce, například na dílčí zateplení a následně na zateplení komplexní.

Výše dotace je závislá na metréch čtverečních podlahové plochy bytu, do kterého chce žadatel investovat. Obvykle pokryje SFŽP až polovinu nákladů. V případě komplexního řešení, tedy zateplení a zároveň investice do nového zdroje tepla, se dá získat bonus až ve výši 20 tisíc korun.

Na dotace dosáhnu i žadatelé, kteří realizovali nějaký projekt (např. zateplení stěn) už před léty a nyní chtějí realizovat další (např. plastová okna v kombinaci se zateplením střechy) a zateplit tak zbytek domu. Dostanou dotaci nejen na aktuálně realizovaný projekt, ale zpětně získají dotaci na ten původní několik let starý. Časová lhůta není omezená, je třeba jen doložit provedení projektu fakturami. Přitom nároky na kvalitu provedených úprav nejsou stanoveny. Další změnou je tedy to, že rozhodovat se bude jen pouze podle toho, jak je stavba energeticky úsporná - rozhodující je celková roční spotřeba tepla.
Žádat o podporu z programu Zelená úsporám mohou vlastníci a stavebníci rodinných a bytových domů, které podléhají daňové povinnosti podle zákona o dani z nemovitostí (zákon č. 338/1992 Sb.). Žadateli mohou být:

- fyzické osoby (podporované opatření je určeno pouze pro domácnosti),
- společenství vlastníků bytových jednotek,
- bytová družstva,
- města a obce (včetně městských částí),
- podnikatelské subjekty,
- případně další právnické osoby.

Tzv. „zelenou dotaci“ lze získat na:

- Komplexní zateplení obálky budovy vedoucí k dosažení nízkoenergetického standardu,
- Kvalitní zateplení vybraných částí obytných domů (dílčí zateplení),
- Podpora novostaveb v pasivním energetickém standardu,
- Využití obnovitelných zdrojů energie pro vytápění a přípravu teplé vody,
- Výměna zdrojů na tuhá a kapalná fosilní paliva nebo elektrického vytápění za nízkoemisní zdroje na biomasu a účinná tepelná čerpadla,
- Instalace nízkoemisních zdrojů na biomasu a účinných tepelných čerpadel do novostaveb,
- Instalace solárně-termických kolektorů,
- Dotační bonus za vybrané kombinace opatření.

U komplexního zateplení je podmínkou pro přidělení podpory u bytových domů dosažení výpočtové hodnoty měrné roční spotřeby tepla na vytápění na úrovni nejvýše 55 kWh/m² podlahové plochy za rok. Pokud se podaří dosáhnout úrovně max.30 kWh/m² lze přidělit dotaci vyšší. O tuto dotaci mohou požádat majitelé domů postavených v některé z typizovaných konstrukčních soustav uvedených v Příloze č. 1 nařízení vlády č. 299/2001 Sb. Jedná se o převážně panelové domy.

Zároveň se vyžaduje snížení výpočtové hodnoty měrné roční potřeby tepla na vytápění po realizaci celkového zateplení alespoň o 40 % oproti stavu před realizací. U bytových domů se před podáním žádosti požaduje provedení stavebně-technického posouzení budovy.

Podpora je přidělována jako fixní částka na m² podlahové plochy zateplené budovy nebo její části, a to maximálně na 120 m² na bytovou jednotku v domě.
Částky dotace činí:

- 1 500 Kč při dosažení MRTP 30 kWh/m²,
- 1 050 Kč při dosažení MRTP 55 kWh/m².

Pro přiznání dotace na **dílčí zateplení** je požadováno snížení výpočtové hodnoty měrné roční potřeby tepla na vytápění po realizaci alespoň o 20 % oproti předchozímu stavu, dosáhne-li se snížení o 30 % kWh/m², je přiznána dotace vyšší.

I zde je dotace přiznána jako fixní částka na m² podlahové plochy, maximálně na 120 m² na bytovou jednotku.

Dotace činí:

- 600 Kč při dosažení snížení 30% kWh/m²,
- 450 Kč při dosažení snížení 20% kWh/m².

V rámci programu Zelená úsporám platí podmínka využití pouze výrobků, zařízení a technologií uvedených v Seznamu výrobků a technologií⁷. Tyto splňují legislativní požadavky a technické parametry zajišťující ekologickou šetrnost a ekologický přínos.

Navíc je možné získat ještě další podporu ve formě dotačního bonusu v případě, že žadatel zvolí kombinaci některých opatření. Toto ovšem platí pouze při současném podání žádosti a maximálně jednou pro daný objekt.

---

⁷ Seznam výrobků a technologií je k dispozici na www.zelenaúsporám.cz
5. Závěr

Privatizace bytového fondu je již řadu let probíhající a stále aktuální proces. Statistické údaje dokazují, že možnost bydlení ve „vlastním“ upřednostňuje stále více obyvatel. V roce 1990 bydlelo 43,5 % obyvatel v nájemních bytech a jen 2 % v bytech v individuálním vlastnictví. Po patnácti letech, v roce 2005 klesl počet obyvatel v nájemním bydlení na 22 %, v bytech v individuálním vlastnictví to bylo ji 17,8 % obyvatel. Znamená to, že se každoročně zvyšuje počet občanů, kteří jsou postaveni před nové problémy související s individuálním vlastnictvím bytu.

Každodenní praxe ukazuje, že problematika týkající se vzniku a fungování společenství vlastníků jednotek je velmi obsáhlá. Je celá řada situací a problémů, které jsou v této práci zmíněny jen okrajově. Problematika týkající se vzniku a fungování společenství vlastníků jednotek je velmi obsáhlá. Je celá řada situací a problémů, které jsou v této práci zmíněny jen okrajově. Pro založení a rozjezd účetní jednotky nejsou podstatné, ale během její existence se mohou vyskytnout. S problematikou bydlení je spojeno velké množství legislativy a je nemožné ji zde popsat. Každá účetní jednotka, ať společenství vlastníků jednotek nebo třeba bytové družstvo, má své specifické problémy, které je potřeba řešit individuálně.

V rozsahu této práce není možné zachytit veškerou problematiku, která je s touto oblastí spojená. Jednotlivé kapitoly této práce pomohou získat základní orientaci v oblasti existence společenství vlastníků jednotek, pomohou seznámit se s mnoha pojmy spojenými s vlastnictvím jednotky a členstvím ve společenství vlastníků jednotek.

Nelze také jednoznačně poradit, jakou právní formu vlastnictví bytového fondu při privatizaci zvolit. Při prodeji bytů si obce stanoví své podmínky, často bývá požadován následný vznik společenství vlastníků jednotek. U nás nejběžnější formy vlastnictví - společenství vlastníků jednotek a bytové družstvo, mají své celou řadu výhod i nevýhod, záleží na pohledu a konkrétní situaci. Stále více obyvatel upřednostňuje osobní vlastnictví. Uspokojuje je vědomí, že jsou vlastníky nějakého nemovitého majetku. Setkávám se i s takovými, kteří si jako vlastníci bytů myslí, že s vlastnictvím bytu jsou spojena jen práva, ale žádné povinnosti.

Ze zkušeností z posledního období je nutno zmínit jedno podstatné úskalí osobního vlastnictví, které je vzhledem ke stále probíhající krizi aktuální a které si mnoho lidí vůbec neuvědomuje. Tím je možnost, že jejich spoluvlastnický podíl může být předmětem exekuce v případě neuhrazení finančních závazků. Exekučním
rozhodnutím mohou být postižena rovněž členská práva k bytu v bytovém družstvu, ale v tomto případě člověk „nepřijde o střechu nad hlavou“, ale stává se nájemníkem.


Z pohledu správce, který obvykle zajišťuje administrativu a vedení účetnictví, je společenství vlastníků ta příjemnější varianta, zejména z důvodu menšího rozsahu účetních prací.

Toto je jen velmi stručný výčet výhod a úskalí té které formy vlastnictví bytového fondu. Každý člověk by se měl včas zajímat o svá budoucí práva a povinnosti spojená s privatizací bytového fondu. Každý by měl znát priority v oblasti bydlení.
Seznam použité literatury:

SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Správa a pronajímání bytových a nebytových prostor. Praha: VERLAG DASHÖFER, 2007. ISSN 1801-8114

Seznam použitých právních předpisů:

Zákon č. 72/1994Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 235/2004 Sb., o daní přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 338/1992 Sb., o daní z nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů
Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek
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
Seznam zkratek:

ČMZRB ............................. Českomoravská záruční a rozvojová banka
DPP ................................. Dohoda o provedení práce
KK ................................. Kontrolní komise
MMR ................................. Ministerstvo pro místní rozvoj
MPO ................................. Ministerstvo průmyslu a obchodu
MRTP ............................... Měrná roční potřeba na vytápění
MŽP ................................. Ministerstvo životního prostředí
OSVČ ............................... Osoba samostatně výdělečně činná
SFRB ............................... Státní fond rozvoje bydlení
SFŽP ............................... Státní fond životního prostředí
SVJ ................................. Společenství vlastníků jednotek
ZDP ................................. Zákon o daních z příjmů
ZoÚ ................................. Zákon o účetnictví
ZoVB ............................... Zákon o vlastnictví bytů
Příloha 3: Prohlášení o využití výsledků diplomové (bakalářské) práce

Prohlašuji, že

- jsem byl(a) seznámen(a) s tím, že na mou diplomovou (bakalářskou) práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. - autorský zákon, zejména § 35 - užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 - školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou (bakalářskou) práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová (bakalářská) práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové (bakalářské) práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové (bakalářské) práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užit své dílo, diplomovou (bakalářskou) práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat příměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne ............

.................................
jméno a příjmení studenta

Adresa trvalého pobytu studenta: