

Přehled použitých právních předpisů .....	7
V textu použité zkratky .....	7
Autoři.....	8
Úvodem.....	9
<b>I. Z HISTORIE BYTOVÉ PROBLEMATIKY .....</b>	<b>12</b>
1. Právní úprava privatizace bytového fondu .....	12
2. Právní osoby - noví vlastníci domů s byty .....	13
2.1 Právní postavení vlastníků domů s byty a nebytovými prostory od 1. 1. 2014 .....	14
2.1.1 Bytové družstvo .....	14
2.1.2 Společnost s ručením omezeným.....	15
<b>II. ÚČETNICTVÍ VLASTNÍKŮ BYTOVÝCH DOMŮ .....</b>	<b>17</b>
1. Účetní předpisy .....	17
2. Účetní metody .....	18
2.1 Založení a vznik právnické osoby .....	18
2.2 Zřizovací výdaje.....	19
3. Účtování vzniku bytového družstva (s. r. o.) .....	20
4. Účtování změny základního kapitálu .....	20
5. Pořízení domu, pozemku a ostatních nemovitých věcí .....	21
6. Hospodaření vlastníka bytového domu .....	22
6.1 Technicko-organizační stránka správy bytového domu .....	23
6.2 Ekonomická stránka správy bytového domu .....	24
6.3 K jednotlivým položkám nákladů.....	25
7. Účtování nákladů a výnosů bytového družstva (s. r. o.) .....	29
7.1 Náklady vlastníka bytového domu .....	30
7.2 Výnosy vlastníka bytového domu.....	32
7.2.1 Zálohové nájemné.....	33
7.2.2 Věcná a časová souvislost nákladů a výnosů .....	36
8. Financování oprav bytového domu .....	38
9. Financování rekonstrukcí a modernizací .....	41
<b>III. DAŇOVÁ PROBLEMATIKA BYTOVÝCH DRUŽSTEV .....</b>	<b>47</b>
1. Registrace daňového subjektu.....	47
2. Daň z příjmů právnických osob.....	47

2.1	Nájemné v případě bytových družstev zřízených po roce 1958, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních právních předpisů (tzv. stavební bytová družstva) .....	49
2.2	Nájemné v případě lidových bytových družstev .....	50
2.3	Nájemné v případě ostatních typů bytových družstev (tzv. nová bytová družstva) a dále v případech společností s ručením omezeným (tzv. „bytová“ s. r. o.) .....	51
2.4	Daňové posouzení nákladů .....	53
2.5	Poznámka k daňovým odpisům, rezervám a technickému zhodnocení .....	55
3.	Daň z přidané hodnoty .....	57
4.	Daň z nemovitých věcí .....	59
<b>IV.</b>	<b>ÚČETNÍ POSTUPY V ZÁVĚRU ÚČETNÍHO OBDOBÍ .....</b>	<b>61</b>
1.	Inventarizace .....	61
2.	Účetní postupy před konečným uzavřením účetních knih .....	63
2.1	Uzavření účetních knih .....	64
2.2	Účetní závěrka .....	65
2.3	Výsledek hospodaření .....	67
2.4	Zveřejnění účetní závěrky .....	68
<b>V.</b>	<b>ÚČETNICTVÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ .....</b>	<b>69</b>
1.	Právní postavení .....	69
2.	Vznik společenství vlastníků – právnické osoby .....	69
3.	Společenství vlastníků – účetní jednotka .....	70
4.	Účetní předpisy .....	70
5.	Účetní metody .....	71
6.	Základní princip účtování o hospodaření společenství vlastníků .....	72
6.1	Náklady na správu společenství vlastníků .....	73
6.2	Výnosy společenství vlastníků .....	74
6.2.1	Příspěvek na náklady vlastní správní činnosti .....	74
6.2.2	Finanční výnosy .....	75
6.2.3	Přijaté sankce a další výnosy .....	75
6.2.4	Aktivace vnitropodnikových služeb .....	76
6.2.5	Příjmy vlastníků jednotek .....	76
6.3	Vyúčtování nákladů na vlastní správní činnost .....	77
6.3.1	K výsledku hospodaření .....	78
7.	Majetek společenství vlastníků .....	79
7.1	Pořízení drobného dlouhodobého majetku .....	79
7.2	Pořízení dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku .....	79

7.3	Technické zhodnocení společných částí domu.....	81
7.4	Finanční majetek .....	81
8.	Účetní postupy v závěru účetního období.....	82
<b>VI. DAŇOVÁ PROBLEMATIKA SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ .....</b>		<b>83</b>
1.	Registrace daňového subjektu k dani z příjmů.....	83
2.	Daň z příjmů právnických osob.....	83
3.	Daň z přidané hodnoty.....	93
4.	Daň z nemovitých věcí .....	93
<b>VII. SPOLEČNÁ PROBLEMATIKA BYTOVÝCH DRUŽSTEV A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ .....</b>		<b>94</b>
1.	Převody jednotek z majetku bytových družstev .....	94
1.1	Převody jednotek z majetku stavebních bytových družstev .....	94
1.1.1	Účtování.....	95
1.1.2	Daňová problematika.....	95
1.2	Převody jednotek z vlastnictví všech ostatních typů bytových družstev.....	96
1.2.1	Daňová problematika - daň z příjmů právnických osob .....	97
1.2.2	Daňová problematika - daň z nabytí nemovitých věcí .....	98
2.	Problematika odvodů z různých druhů odměn vyplácených bytovými družstvy, společnostmi s ručením omezeným a společenstvími vlastníků .....	101
2.1	Dohody o provedení práce .....	101
2.1.1	Odvody .....	102
2.2	Pracovní smlouvy a dohody o pracovní činnosti.....	109
2.2.1	Odvody .....	110
2.3	Odměny vyplácené za činnost v orgánech právnických osob .....	111
2.3.1	Odvody .....	112
2.3.1.1	Bytové družstvo .....	113
2.3.1.2	Společnost s ručením omezeným.....	114
2.3.1.3	Společenství vlastníků.....	115
3.	Bytové družstvo jako člen společenství vlastníků.....	117
4.	Daňové aspekty vzniku nové jednotky v budově formou nástavby, přístavby nebo stavební úpravy .....	120
4.1	Vznik nové jednotky v budově formou nástavby, přístavby nebo stavební úpravy, kde nejsou dosud vymezeny jednotky.....	121
4.2	Vznik nové jednotky v budově formou nástavby, přístavby nebo stavební úpravy, kde již jsou jednotky ve vlastnictví jednotlivých vlastníků.....	122

5. Daňová problematika nájmu a prodeje bytů ve vlastnictví fyzických osob .....	124
5.1 Zdanění příjmů plynoucích z nájmu a prodeje nemovitých věcí zařazených do obchodního majetku .....	124
5.2 Zdanění příjmů plynoucích z nájmu nemovitých věcí nezařazených do obchodního majetku.....	127
5.3 Zdanění příjmů z prodeje nemovitých věcí nezařazených do obchodního majetku.....	129
5.4 Zdanění příjmů plynoucích z podílového spoluvlastnictví nemovitých věcí.....	135
6. Plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostorů v domech s byty .....	136

**PŘÍLOHOVÁ ČÁST .....** 139

**Vyhláška č. 500/2002 Sb.,**

kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví .....	140
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

**Návrh účtového rozvrhu pro účetní jednotky,**

<b>které jsou vlastníky bytových domů .....</b>	202
-------------------------------------------------	-----

**České účetní standardy pro podnikatele**

(vybrané standardy pro bytová družstva a společnosti s ručením omezeným) .....	207
-----------------------------------------------------------------------------------	-----

**Vyhláška č. 504/2002 Sb.,**

kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, pokud účtují v soustavě podvojného účetnictví.....	260
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

**Návrh účtového rozvrhu pro účetní jednotky,**

<b>u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání .....</b>	309
------------------------------------------------------------------	-----

**České účetní standardy pro účetní jednotky,**

které účtují podle vyhlášky č. 504/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů (vybrané standardy pro společenství vlastníků) .....	314
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----