

---

# OBSAH

1.	ÚVOD .....	9
2.	ÚČTOVÁ OSNOVA PRO BYTOVÁ DRUŽSTVA .....	11
3.	MAJETEK DRUŽSTVA .....	21
3.1	Založení a vznik právnické osoby bytového družstva .....	21
3.2	Základní kapitál, ostatní kapitálové fondy a nedělitelný fond bytových družstev .....	23
4.	POŘÍZENÍ DRUŽSTEVNÍHO MAJETKU .....	24
4.1	Pořízení družstevního bytového domu koupí z obecního bytového fondu .....	24
4.2	Pořízení družstevního bytového domu výstavbou .....	25
5.	TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ .....	26
5.1	Technické zhodnocení na budově správy družstva .....	26
5.2	Účtování technického zhodnocení v domě s 50 % nájemců a 50 % vlastníků .....	27
5.3	Účtování úvěru na technické zhodnocení .....	27
5.4	Účtování úvěru na opravy .....	30
6.	ÚČTOVÁNÍ STAVEBNÍHO SPOŘENÍ S ÚVĚREM .....	33
7.	PŘEVODY BYTŮ, NEBYTOVÝCH PROSTOR A POZEMKŮ DO VLASTNICTVÍ .....	40
7.1	Převody bytů, nebytových prostor do vlastnictví .....	40
7.2	Převody pozemků do osobního vlastnictví .....	44
8.	ÚČETNICTVÍ DVOU PRÁVNICKÝCH OSOB (BYTOVÉHO DRUŽSTVA A SVJ) V JEDNOM DOMĚ .....	47
8.1	Vznik samostatné právnické osoby SVJ ze zákona č. 72/1994 Sb. a vyčlenění v průběhu roku do samostatné účetní jednotky .....	47

8.2	Účtování společenství vlastníků jednotek (právnícké osoby) při správě zajišťované bytovým družstvem . . . . .	49
8.3	Účtování SVJ při správě zajišťované družstvem, kdy SVJ dosud nezřídilo běžný účet . . . . .	56
8.4	Příklad účtování SVJ a družstevního bytu při správě prováděné BD – účtování služeb vlastníků zůstalo u BD . . . . .	57
8.5	Příklad účtování SVJ při správě BD . . . . .	62
8.6	Příklad účtování úvěru SVJ, v domě ve kterém má BD majetek (správu provádí SVJ) . . . . .	67
<b>9.</b>	<b>ÚČTOVÁNÍ DLOUHODOBÉHO FINANČNÍHO MAJETKU . . . . .</b>	<b>69</b>
9.1	Vklad družstva do společnosti s ručením omezeným . . . . .	69
9.2	Cenné papíry pořízované bytovými družstvy . . . . .	70
<b>10.</b>	<b>VYBRANÉ PŘÍKLADY ÚČTOVÁNÍ TYPICKÉ PRO BYTOVÁ DRUŽSTVA . . . . .</b>	<b>76</b>
10.1	Účtování bonifikací od pojišťovny . . . . .	76
10.2	Účtování účasti na projektech SČMBD . . . . .	77
10.3	Úhrada oprav společných částí domu hotově nájemcem a následné inkaso náhrady škody od pojišťovny se spoluúčastí družstva . . . . .	77
10.4	Příklad účtování exekuce na členský vklad (členský podíl) . . . . .	77
10.5	Účtování vypořádacího podílu za byt po členovi – nájemci bez dědiců . . . . .	79
10.6	Účtování směny pozemků mezi městským úřadem a bytovým družstvem . . . . .	79
10.7	Zhotovení parkovacích míst u bytového domu . . . . .	80
10.8	Zápočet závazku a pohledávky při přidělení společných prostor novému stavebníkovi v bytovém domě – § 58 odst. 3 vyhlášky č. 500/2002 Sb. . . . .	80
10.9	Dispozice s uvolněným bytem . . . . .	81
10.10	Předplacení nájemného od nájemce nebytového prostoru technickým zhodnocením domu . . . . .	83

10.11	Účtování splátky investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu	83
10.12	Účtování vyřazení příslušenství bytového domu	83
10.13	Účtování přerozdělení výnosu z pronájmu nebytových prostor členovi – nájemci družstva v domě spravovaném SVJ	84
10.14	Příklad účtování změny cyklu při vyúčtování služeb (elektřiny, vody)	
10.15	Účtování vnitropodnikové půjčky	85
10.16	Účtování půjčky od městského úřadu na opravy družstevního majetku	86
<b>11.</b>	<b>ZÚČTOVÁNÍ SE ZAMĚŠTNANCI A INSTITUCEMI</b>	<b>87</b>
11.1	Zúčtování mezd	87
11.2	Odměny statutárních a jiných orgánů po roce 2008	88
11.3	Účtování pojištění odpovědnosti členů statutárních orgánů	90
<b>12.</b>	<b>ÚČTOVÁNÍ DPH</b>	<b>92</b>
12.1	Způsoby účtování přijatých záloh	92
12.2	Způsoby účtování vydaných záloh	95
12.3	Účtování předpisů záloh spojených se správou domu	97
12.4	Účtování služeb ve smyslu vyhlášky č. 85/1997 Sb.	98
12.5	Účtování nákladů na služby pomocí nákladových a výnosových účtů (nebylo uplatněno ustanovení § 36 odst. 11)	99
12.6	Účtování oprav	103
12.7	Účtování správy bytového fondu na střediscích bytového hospodářství	106
12.8	Účtování poplatků souvisejících s převody bytů do vlastnictví	108
12.9	Účtování poplatků souvisejících s převody bytů do vlastnictví vybírané zálohově	108
12.10	Účtování tepla ve vlastní režii – plynová kotelna	109
12.11	Uplatnění daně na vstupu u dlouhodobého nehmotného (hmotného) majetku, pořízeného před změnou režimu (§ 74 ZDPH)	114

12.12	Úprava odpočtu (§ 78 ZDPH) .....	114
12.13	Vybrané příklady účtování DPH .....	115
<b>13.</b>	<b>ÚČETNÍ LIKVIDACE BYTOVÉHO DRUŽSTVA .....</b>	<b>117</b>
<b>14.</b>	<b>ÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ A VÝNOSŮ .....</b>	<b>120</b>
14.1	Účtování nájemného a služeb poskytovaných s užíváním bytů .....	120
14.2	Krátkodobé přijaté zálohy .....	122
14.3	Dlouhodobé zálohy na opravy a technická zhodnocení .....	124
<b>15.</b>	<b>ÚČETNÍ ZÁVĚRKA V BYTOVÉM DRUŽSTVU .....</b>	<b>131</b>
15.1	Inventarizace bytových domů a pozemků .....	132
15.2	Časové rozlišení nákladů a výnosů .....	133
15.3	Účtování dohadných položek .....	137
15.4	Účtování opravných položek .....	138
15.5	Rozdělení ostatních příjmů družstva vlastníkům bytů a nebytových prostor .....	142
<b>16.</b>	<b>VNITŘNÍ PŘEDPISY BYTOVÉHO DRUŽSTVA .....</b>	<b>144</b>