
Obsah

Předmluva	8
I. Vnitřní směrnice pro vedení účetnictví společenství vlastníků jednotek	11
Úvod	11
Vnitřní směrnice pro vedení účetnictví SVJ	17
<i>Stručná orientace v právních aj. předpisech</i>	<i>20</i>
1. Účtový rozvrh	24
<i>Analytické členění účtů</i>	<i>25</i>
<i>Zvláštnosti účtování SVJ</i>	<i>27</i>
1.1 Pohledávky SVJ za vlastníky a závazky SVJ k vlastníkům jednotek	32
1.2 Ostatní pohledávky a závazky SVJ, krátkodobý finanční majetek, jiná aktiva a jiná pasiva	33
1.3 Fondy, výsledek hospodaření, dlouhodobé úvěry a půjčky	35
1.4 Závěrkové a podrozvahové účty	36
1.5 Náklady a výnosy	37
2. Postupy účtování	38
2.1 Správa domu	39
2.1.1 Běžné náklady na správu domu	40
2.1.2 Finančně náročné opravy	42
2.1.2.1 Finančně náročné opravy hrazené z dlouhodobých záloh	42
2.1.2.2 Finančně náročné opravy hrazené z krátkodobých záloh	44
2.1.2.3 Finančně náročné opravy hrazené z úvěrů (půjček)	45
2.1.2.4 Opravy hrazené z provozní dotace	49

2.1.3	Přijaté úroky, penále z prodlení	50
2.1.4	Odměny členům statutárního orgánu	52
2.2	Služby	52
2.3	Technické zhodnocení společných částí domu	55
2.3.1	Technické zhodnocení hrazené z dlouhodobých záloh	56
2.3.2	Technické zhodnocení hrazené z krátkodobých záloh	59
2.3.3	Výdaje na technické zhodnocení hrazené některými vlastníky z úvěrů od stavební spořitelny	60
2.3.4	Technické zhodnocení hrazené z úvěrů (půjček)	63
2.4	Majetek v účetnictví společenství nevykazovaný v rozvaze	69
2.4.1	Dlouhodobý majetek	70
2.4.2	Zásoby	71
2.5	Zúčtovací vztahy mezi SVJ a správcem domu	72
2.5.1	Závazky SVJ ke správci	73
2.5.2	Pohledávky SVJ za správcem	74
2.5.3	SVJ si zřizuje vlastní běžný účet v průběhu účetního období	76
2.6	Krátkodobý finanční majetek	78
2.6.1	Poplatky SIPO	79
2.6.2	Způsoby připisování plateb na běžný účet SVJ	80
2.6.3	Rozúčtování úhrad záloh prováděných prostřednictvím SIPO	82
2.7	Účetní uzávěrka	85
2.7.1	Předuzávěrkové účetní případy	85
2.7.1.1	Účtování inventarizačních rozdílů	86
2.7.1.2	Účtování dohadných položek pasivních	87
2.7.2	Uzavírání účetních knih	88
2.8	Otevírání účetních knih v novém účetním období	88

3.	Účetní závěrka	91
3.1	Rozvaha	91
3.2	Výkaz zisku a ztráty	92
3.3	Příloha	95
4.	Seznam účetních knih, symbolů a zkratek	97
4.1	Seznam používaných účetních knih	97
4.2	Seznam používaných symbolů a zkratek	97
5.	Oběh a přezkušování účetních záznamů, úschova účetních záznamů	100
5.1	Vyhotovování účetních dokladů pro SVJ	100
5.2	Přezkušování účetních dokladů	101
5.3	Podklady a doklady předávané účtárně členy výboru SVJ	102
5.4	Způsoby předávání dokladů účtárně	103
5.5	Další ustanovení k vedení knihy dokladů aj. podkladů předávaných účtárně	104
5.6	Knihy přijatých účetních záznamů od správce	104
5.7	Úschova účetních záznamů u správce	105
5.8	Ochrana účetních záznamů, obnova průkaznosti účetních záznamů	106
6.	Opravy účetních záznamů	108
6.1	Opravy chyb v účetních dokladech a v účetních záznamech předávaných účtárně členem výboru SVJ	108
6.2	Kontrola správnosti účetních zápisů	109
6.3	Opravy chybných účetních zápisů	111
6.4	Členění oprav chybných účetních zápisů:	112
6.4.1	Opravy účetních zápisů běžného účetního období	112

6.4.2	Opravy účetních zápisů po uzavření účetních knih	113
6.4.3	Opravy účetních zápisů z minulých účetních období	114
6.5	Opravy chyb v účetní závěrce	115
7.	Inventarizace majetku a závazků	117
7.1	Druhy inventarizací	117
7.1.1	Inventarizace k datu sestavení zahajovací rozvahy	117
7.1.2	Řádná inventarizace	118
7.1.3	Mimořádná inventarizace	118
7.2	Etapy inventarizace	119
7.2.1	Fyzická a dokladová inventura, vyhotovení inventurních soupisů	119
7.2.2	Zápis o provedené inventarizaci	119
7.2.3	Zaúčtování inventarizačních rozdílů	121
II.	Vypovídací schopnost účetní závěrky pro vlastníky jednotek	122
	Úvod	122
1.	Rozvaha	124
1.1	Majetek vlastníků, majetek SVJ jako právnické osoby a zdroje krytí aktiv	126
1.2	Pohledávky a závazky SVJ	126
1.3	Vypovídací schopnost rozvahy, vztahy mezi rozvahovými položkami	127
1.4	Předvaha účtů	130
1.5	Pohledávky a závazky členěné podle vlastníků jednotek	132
1.5.1	Informace podávané předvahou	132
1.5.2	Informace podávané přehledy	132

2.	Výkaz zisku a ztráty	134
2.1	Náklady SVJ	135
2.2	Výnosy SVJ	135
2.3	Vztahy mezi položkami výkazu zisku a ztráty, provázanost s rozvahou	135
2.4	Vypovídací schopnost výkazu zisku a ztráty	136
2.5	Příloha	137
3.	Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	138
3.1	Převod zisku do fondu SVJ	138
3.2	Rozdělení zisku mezi vlastníky jednotek	138
4.	Vliv dohod uzavíraných s vlastníky na vykazované údaje	140
4.1	Rozdělení úroků z běžného účtu mezi vlastníky ve sledovaném účetním období	140
4.1.1	Zúčtování úroků	140
4.1.2	Výkaz zisku a ztráty	142
4.1.3	Rozvaha	142
4.2	Náklady a výdaje nevykazované ve výkazu zisku a ztráty	143
	Několik poznámek k vzorovým stanovám SVJ	145
	Doslov	149