

Obsah

Přehled použitých právních předpisů	7
Autoři.....	8
Úvodem.....	9
I. PRIVATIZACE BYTOVÉHO FONDU	12
1. Právní úprava privatizace obecního bytového fondu	12
2. Právnícká osoba - nový vlastník bytového domu	14
2.1 Společnost s ručením omezeným.....	14
2.2 Družstvo	16
2.3 Sdružení s právní subjektivitou.....	17
2.4 Společenství vlastníků jednotek	17
II. ÚČETNICTVÍ VLASTNÍKŮ PRIVATIZOVANÝCH BYTOVÝCH DOMŮ	18
1. Vlastník bytového domu - účetní jednotka	18
2. Účetní předpisy	19
3. Účetní postupy	21
3.1 Založení a vznik právnícké osoby	21
3.2 Zřizovací výdaje.....	21
3.3 Účtování vzniku právníckého subjektu	23
3.4 Zvýšení základního kapitálu ve společnosti s ručením omezeným....	24
3.5 Zvýšení základního kapitálu družstev	27
4. Pořízení bytového domu.....	28
5. Hospodaření vlastníka bytového domu.....	29
5.1 Technicko-organizační stránka správy bytového domu	30
5.2 Ekonomická stránka správy bytového domu	31
5.3 K jednotlivým položkám ekonomických nákladů.....	32
6. Rekonstrukce a modernizace.....	37
7. Účtování nákladů a výnosů vlastníka bytového domu.....	44
8. Opravy a udržování domu a jejich financování	52
9. Zabezpečení služeb spojených s užíváním bytů.....	55
9.1 Účtování nákladů na služby spojené s užíváním bytů.....	56
9.2 Výroba tepla a teplé užitkové vody ve vlastních domovních kotelnách....	59
9.3 Vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů	60

III. ÚČETNÍ UZÁVĚRKA A DAŇOVÁ PROBLEMATIKA	64
1. Účetní postupy v závěru účetního období	65
1.1 Inventarizace	65
1.2 Uzavírání účetních knih	68
1.3 Účetní závěrka	70
1.4 Schválení výsledku hospodaření	71
1.5 Zveřejnění účetní závěrky	72
1.6 Zálohové nájemné	72
2. Daňová problematika	75
2.1 Registrace daňového subjektu	75
2.2 Daň z příjmů právnických osob	75
2.3 Daň z přidané hodnoty	85
2.4 Daň z nemovitostí	87
2.5 Daň dědická, daň darovací a daň z převodu nemovitostí	88
2.6 Problematika odvodů z různých druhů odměn vyplácených bytovými družstvy a společnostmi s ručením omezeným	88
IV. ÚČETNICTVÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	102
1. Vznik společenství vlastníků jednotek - právnické osoby	102
2. Společenství vlastníků jednotek - účetní jednotka	104
3. Účetní soustava	105
4. Účetní předpisy	106
4.1 Účetní metody	107
5. Základní princip účtování společenství vlastníků jednotek	108
5.1 Účtování příspěvku na úhradu správy domu	108
5.2 Vyúčtování nákladů na správu domu	111
6. Výnosy společenství vlastníků jednotek	111
6.1 Příjmy z úroků	111
6.2 Penále, úrok z prodlení	113
6.3 Dotace na opravu panelového domu vlastníků jednotek	113
6.4 Dotace na úhradu úroků z úvěru	115
6.5 Dotace na technické zhodnocení domu	115
6.6 Technické zhodnocení uhrazené z fondu oprav	116
7. Účtování služeb spojených s užíváním bytů	116
7.1 Ceny služeb spojených s bydlením	117

8. Pronájem společných částí domu	118
9. Společenství vlastníků a bankovní úvěr	118
9.1 Stavební spoření	121
9.2 Technické zhodnocení hrazené z překlenovacího úvěru a úvěru od stavební spořitelny	122
10. Vedení účetnictví	123
11. Majetek pořízený společenstvím ke správě domu	125
12. Daňová problematika a zveřejnění účetní závěrky	129
12.1 Registrace daňového subjektu	129
12.2 Daň z příjmů právnických osob	129
12.3 Daň z přidané hodnoty	136
12.4 Daň z nemovitostí	136
12.5 Problematika odvodů z různých druhů odměn vyplácených společenstvím vlastníků jednotek	137
12.6 Zveřejnění účetní závěrky	138
13. Zánik družstva ke správě domu - vznik společenství vlastníků jednotek	139
14. Zánik nového bytového družstva - vlastníka domu a vznik společenství vlastníků	144
15. Účetní a daňové aspekty převodů jednotek z vlastnictví stavebních a lidových bytových družstev	153
16. Výstavba jednotek podle zákona o vlastnictví bytů	155
16.1 Vznik vlastnictví jednotek ve stávající budově	155
16.2 Výstavba nové jednotky v budově formou nástavby, vestavby nebo přístavby, kde nejsou dosud vymezeny jednotky	156
16.3 Výstavba nové jednotky v budově formou nástavby, vestavby nebo přístavby, kde jsou již jednotky ve vlastnictví	158
V. ÚČETNICTVÍ SPRÁVCŮ DOMŮ VLASTNÍKŮ	161
1. Organizační zajištění správy domu vlastníka	161
1.1 Organizační zabezpečení účetnictví při správě domu	162
1.2 Účtování služeb spojených s užíváním bytů (u příkazníka - správce)	163
1.3 Účetnictví příkazce - vlastníka bytového domu	164

VI. DAŇOVÁ PROBLEMATIKA PRONÁJMU A PRODEJE BYTŮ VE VLASTNICTVÍ FYZICKÝCH OSOB	166
1. Zdanění příjmů plynoucích z pronájmu a prodeje nemovitostí zařazených do obchodního majetku.....	166
2. Zdanění příjmů plynoucích z pronájmu nemovitostí nezařazených do obchodního majetku	168
3. Zdanění příjmů z prodeje nemovitostí nezařazených do obchodního majetku	169
4. Zdanění příjmů plynoucích z podílového spoluvlastnictví nemovitostí	174
PŘÍLOHOVÁ ČÁST	175
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, ve znění pozdějších předpisů.....	176
Návrh účtového rozvrhu pro účetní jednotky, které jsou vlastníky privatizovaných bytových domů	235
České účetní standardy pro podnikatele (vybrané standardy pro bytová družstva a společnosti s ručením omezeným)	240
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, ve znění pozdějších předpisů	296
Návrh účtového rozvrhu pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání	345
České účetní standardy pro účetní jednotky, které účtují podle vyhlášky č. 504/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů (vybrané standardy pro společenství vlastníků jednotek)	350
Přehled použité a doporučené literatury	396