

8.3.6

Vyúčtování nákladů na provoz domu vlastníků jednotek
Ing. Marta Neplechová, CSc.
13.5.2015

Zejména SVJ v domech s menším počtem jednotek přijala na shromážděních vlastníků rozhodnutí o tom, že vedení účetnictví, vyúčtování záloh vlastníků jednotek a rovněž tak i správu nemovitosti zajistí svépomocí (např. prostřednictvím některého z vlastníků nebo prostřednictvím členů výboru). Přijaté řešení může vést ke značné **úspoře nákladů pro vlastníky**.

Úvodem

Výhodou takového řešení je také možnost téměř průběžné kontroly hospodaření SVJ, včetně nakládání s peněžními prostředky dlouhodobých záloh určených na budoucí opravy domu většího rozsahu. V příspěvku uvádíme praktický příklad vcelku jednoduchého řešení způsobu ročního vyúčtování záloh přijatých na účet v bance společenství od jednotlivých vlastníků. Navrhované řešení nemusí být jediným návodem, jak lze postupovat. Navrhována jsou **administrativně nenáročná řešení**, která nejsou v rozporu s právními předpisy.

K celkovým nákladům na provoz domu budeme pro tento případ zahrnovat náklady SV na vlastní správu domu dle NOZ a dále náklady na zabezpečování plnění (služeb) spojených s užíváním bytů dle zákona č. 67/2013 Sb.

Příklad

V domě, který původní vlastník rozdělil v prohlášení vlastníků na 6 bytových jednotek, vzniklo společenství vlastníků. Vyúčtování nákladů jednotlivým vlastníků provádí z pověření výboru SV jeden z členů společenství **1 x ročně** vždy nejdéle do 30. 4. b. r. za rok minulý (zákon č. 67/2013 Sb., § 7)

Pokud SV nemá žádné zdanitelné příjmy, není registrováno jako poplatník daně z příjmů. Účetní závěrku sestavuje k 31. 12. b. r. s tím, že účetnictví uzavírá až v okamžiku, kdy obdrží od dodavatelů služeb vyúčtování všech záloh na dodávané služby za příslušné účetní období. Tímto postupem odpadá komplikované a v podstatě vždy nepřesné **stanovování dohadných položek** a jejich následné korekce do skutečné výše nákladů, které ovlivňují vyúčtování až v roce následujícím. Díky tomuto postupu vlastník dostává vyúčtování skutečných nákladů na odebrané služby za celých 12 kalendářních měsíců příslušného roku (zúčtovacího období).

Účtování dohadných položek se však nelze vyhnout v případě, kdy některý z dodavatelů služeb zvolí jiné zúčtovací období než kalendářní rok. Tento způsob vyúčtování volí například dodavatelé pitné vody nebo elektřiny. Pokud se SV pro příslušnou službu nepřikloní k jinému zúčtovacímu období než kalendářní rok, a tudíž k samostatnému vyúčtování záloh příslušné služby, potom volí dohadné položky, které však představují komplikovaný, i když z hlediska účetnictví zcela správný postup, avšak obtížně příjemcem kontrolovatelný.

A. Náklady na vlastní správu SV

Za příslušné zúčtovací období (kalendářní rok) SV vynaložilo na správu domu o šesti jednotkách tyto náklady (jsou účtovány v účtové třídě 5 – Náklady) :

Kč	způsob rozúčtování ³⁾	
	• Spotřeba materiálu	500, z „FO“ ¹⁾
	• Oprava společných částí domu	51 000,- z „FO“ ¹⁾
	• Odměny předsedy	24 000,- jednotky
	• Mzdy za úklid společ. prostor	20 000,- aktivace ²⁾
	• Pojištění společných částí	12 000,- spoluvlast. podíly
	• Ostatní provozní náklady	
	- kancelář	2 400,- jednotky
	- poštovné	60,- jednotky
	- revize společných zařízení	12 000,- spoluvlast. podíly
	- zpracování účetnictví úč. firmou	18 000,- jednotky
	- bankovní poplatky	4 000,- jednotky

celkem: 143 960,- x

¹⁾SV tvoří dlouhodobou zálohu na opravy společných částí domu (spoluvlastnictví), kam přispívají vlastníci na základě stanov podle velikosti spoluvlastnických podílů. V tomto případě budou opravy i spotřeba materiálu na údržbu uhrazeny z tohoto zdroje, tzn. podle velikosti spoluvlastnických podílů. Úhrada bude zaúčtována ve výnosech (MD 955, D 649), čímž výsledek hospodaření nebude ovlivněn.

²⁾Úklid je prováděn za základě dohody o provedení práce. Dle zákona č. 67/2013 Sb. se jedná o plnění spojené u užíváním bytů; jde o plnění, které je vyúčtováno vlastníkům jako vnitropodniková služba (MD 520, D 331; MD 315, D 620.)

³⁾Způsob rozúčtování příspěvků na správu domu s byty ve spoluvlastnictví je řešen v § 1180 odst. 2 občanského zákoníku a podrobněji prováděcím předpisem k tomuto zákonu, tj. nařízením vlády č. 366/2013 Sb.

B. Vyúčtování plnění spojených s užíváním bytů

V zúčtovacím období dodavatelé vyúčtovali (vyfakturovali) SV za plnění spojená s užíváním bytů tyto částky, které byly zaúčtovány jako zúčtovací vztah (MD 315 AU, D 321):

Kč způsob rozúčtování³⁾

- dodávka tepla 170 000,- indikátory¹⁾
- voda pro ohřev 60 000,- byt. Vodoměry
- teplo pro ohřev vody 150 000,- vyhl. č.372/2001 Sb.
- dodávka pitné vody 30 000,- byt. vodoměry
- odvoz odpadu 16 000,- počet osob
- úklid společných prostorů 20 000,- počet osob/jedn²⁾
- společné osvětlení 8 000,- počet osob/jedn.
- údržba a. elektřina výtahu 10 000,- počet osob/jedn.
- společná anténa 1 200,- jednotka

¹⁾rozúčtování provede odborná firma, která zajistila el. odpočet indikátorů

²⁾zahrnuje aktivaci vnitropodnikové služby (mzdy) a spotřebu čisticích prostředků

³⁾Způsob rozúčtování je v kompetenci shromáždění vlastníků (zákon 67/2013 Sb. uvádí dohodu dvoutřetinové většiny uživatelů v domě). Pokud nedojde k dohodě, provede se rozúčtování dle ustanovení § 5 zákona č.67/2013 Sb. Jakákoliv změna ve způsobu rozúčtování může být provedena až pro nové zúčtovací období.

Během zúčtovacího období jsou uživatelé plnění spojených s užíváním bytů povinni platit zálohy, které po uplynutí zúčtovacího období podléhají vyúčtování. Tyto zálohy jsou stanoveny s ohledem na vyšší cen příslušných dodávek a s ohledem na odhadnuté množství odebírané jednotkami. Zákon č. 67/2013 Sb. stanoví lhůtu pro vyúčtování skutečné výše nákladů a poskytnutých záloh jednotlivým uživatelům nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Náležitosti vyúčtování jsou zákonem stanoveny (§ 7 podst.2).

Splatnost přeplatků a nedoplatků záloh (vypořádání) je možno dohodnout mezi oběma zúčastněnými stranami, nejpozději však 4 měsíce ode dne doručení vyúčtování uživatelům plnění (služeb). Po obdržení vyúčtování záloh na služby za uplynulé zúčtovací období může příjemce podat námítky nejpozději do 30 dnů ode dne přijetí vyúčtování.

Do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období je poskytovatel služeb povinen, pokud o to příjemce požádá, doložit náklady na konkrétní službu a způsob jejich rozúčtování.

Příklad

Vyúčtování záloh na správu domu s byty vlastníků
(zúčtovací období 201.)

SV xxxx Byt č. 3

IČ xxxx Vlastník: Novák Jan

Náklad	Měr.jedn.	Úhrada	Kč/jedn.	Náklad/jedn.	Záloha	Rozdíl ¹⁾
--------	-----------	--------	----------	--------------	--------	----------------------

Spotřeba materiálu	spol.podíly	„FO“	83,30	x	„FO“	
Oprava spol. částí	spol. podíly	„FO“	8 496	x	„FO“	
Odměna předsedy	jednotka	x	4 000	4 000	4 000	0
Mzda za dohodu –úklid	služba	aktivace	x	x	x	0
Pojištění	spol.podíly	16,66	1 999	1 999	2 000	+ 1
Kancelář	jednotka	1	400	400	500	+ 100
Poštovné	jednotka	1	10	10	40	+ 30
Revize	spol.podíly	16,66	1 999	1 999	1500	- 499
Účetnictví od úč. Firmy	jednotka	1	3 000	3 000	3 000	0
Bankovní poplatky	jednotka	1	667	667	700	+ 33
Celkem	x	x	x	12 075	11740	- 335

¹⁾+ přeplatek, - nedoplatek

Poznámka: V tomto případě je doporučeno příspěvky vlastníků na činnost SV poskytované vlastníky formou záloh vyúčtovat a vypořádat současně a vyúčtování plnění (služeb) spojených s užíváním bytů.

Příklad

Vyúčtování záloh služeb spojených s užíváním bytu

(zúčtovací období 201.)

SV ...xxxx..... Byt. č. 3

IČ ... xxxx..... Vlastník: **Novák Jan**

Služba	Měrná jedn.	Kč/jedn.	Náklad	Záloha	Rozdíl ³⁾	
Teplota (teplárna)	GJ	¹⁾	659	6 532	7 200	+ 668
Teplá voda (teplárna):	m ³	50	74,46	3723	3 600	- 123
- voda k ohřevu	m ² /m ³	69,70/50	76,90/ 214	5 359/10 710	19 200	+ 3 131
- ohřev 30/70 (vyhl.)	m ³	70/6 ²⁾	74,46	5 659	6 000	+ 341
Pitná voda	Os.	2	630	1 260	1 500	+ 240
Odvoz odpadu	Os.	2	899	1 798	1 620	- 178
Úklid společných prostorů	Os.	2	743	1 486	1 320	- 166
Výtah (údržba + el.)	Byt.	1	833	833	1200	+ 367
Společná anténa						
Celkem	x	x	x	37 360	41 640	+ 4 280

¹⁾ Údaje odpočtu indikátorů – příloha zpracovatele k vyúčtování

²⁾ Poměrný rozdíl ze součtu poměrových vodoměrů a patního vodoměru

³⁾ +přeplatek, - nedoplatek

Pronájem bytu vlastníkem

Pokud by některý z vlastníků byt pronajímal, není povinen vést účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví (ZÚČ). Postačí, pokud povede **evidenci příjmů z nájemného**. V případě výdajů má dvě možnosti. Buď použije výdaje v tzv. paušální procentní sazbě podle § 9 odst. 4 ZDP, nebo uplatní do základu daně výdaje ve skutečné výši. Pak je povinen vést evidenci o výši vynaložených skutečných výdajů, **souvisejících s dosaženými příjmy z pronájmu**. Příjmy a výdaje je povinen doložit doklady s náležitostmi podle § 11 a § 33a ZÚČ.



Tento text pochází z on-line databáze Nemovitost profi.

Více informací včetně možnosti objednání naleznete na adrese

<http://www.dashofer.cz/nemovitostprofi/>