

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
9.	ÚČTOVÁNÍ DLOUHODOBÉHO FINANČNÍHO MAJETKU	69
9.1	Vklad družstva do společnosti s ručením omezeným	69
9.2	Cenné papíry pořizované bytovými družstvy	70
10.	VYBRANÉ PŘÍKLADY ÚČTOVÁNÍ TYPICKÉ PRO BYTOVÁ DRUŽSTVA	76
10.1	Účtování bonifikací od pojišťovny	76
10.2	Účtování účasti na projektech SCMBD	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 (elektriny, vody)	85
10.15	Účtování vnitropodnikové půjčky	85
10.16	Účtování půjčky od městského úřadu na opravy družstevního majetku	86
11.	ZÚČTOVÁNÍ SE ZAMĚSTNANCI A INSTITUCEMI	87
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
12.	ÚČTOVÁNÍ DPH	92
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
13.	ÚČETNÍ LIKVIDACE BYTOVÉHO DRUŽSTVA	117
14.	ÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ A VÝNOSŮ	120
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
15.	ÚČETNÍ ZÁVĚRKA V BYTOVÉM DRUŽSTVU	131
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
16.	VNITŘNÍ PŘEDPISY BYTOVÉHO DRUŽSTVA	144