

OBSAH

ÚVODEM	5
I. KAPITOLA – PRIVATIZACE BYTOVÉHO FONDU	7
1. Právní úprava privatizace obecního bytového fondu	7
2. Právnícká osoba – nový vlastník obytného domu	8
2.1. Společnost s ručením omezeným	9
2.2. Družstvo	10
2.3. Sdružení s právní subjektivitou	11
II. KAPITOLA – ÚČETNICTVÍ VLASTNÍKŮ PRIVATIZOVANÝCH DOMŮ	12
1. Jaké účetnictví zvolit	12
2. Založení a vznik právnické osoby	13
2.1. Zřizovací výdaje	13
2.2. Účtování vzniku právnického subjektu	14
2.3. Pořízení obytného domu	17
2.4. Hospodaření vlastníka obytného domu	19
2.4.1. Technicko-organizační stránka hospodaření správy obytného domu	20
2.4.2. Ekonomická stránka správy obytného domu	20
2.4.3. K jednotlivým položkám věcně usměrňovaného nájemného	22
2.5. Účtování nákladů a výnosů vlastníka obytného domu	28
2.6. Příspěvky na opravy, udržování, modernizace a rekonstrukce	32
2.7. Účtování služeb spojených s užíváním bytů	36
2.7.1. Výroba tepla a teplé užitkové vody ve vlastních domovních kotelnách	41
2.8. Vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů	42

III. KAPITOLA – ÚČETNÍ UZÁVĚRKA A DAŇOVÉ PŘIZNÁNÍ	46
1. Účetní postupy v závěru účetního období	47
1.1. Inventarizace	47
1.2. Daňové přiznání vlastníků domů – právnických osob	49
1.3. Postup výpočtu základu daně z příjmů	51
1.4. Uzavírání účetních knih	57
1.5. Účetní závěrka	59
1.6. Předložení daňového přiznání	61
1.7. Schválení hospodářského výsledku	61
IV. KAPITOLA – ÚČETNICTVÍ SPRÁVCŮ DOMŮ VLASTNÍKŮ	62
1. Organizační zajištění správy domu vlastníka	62
1.1. Organizační zabezpečení účetnictví při správě	63
2. Privatizace formou prodeje bytových jednotek	66
2.1. Správa domu vlastníků bytových jednotek	67
2.1.1. Účetnictví správy bytových jednotek	67
V. KAPITOLA – ÚČETNICTVÍ PRONÁJMU BYTŮ VE VLASTNICTVÍ FYZICKÝCH OSOB	69
1. Zdaňování příjmů z pronájmu	69
2. Jaké účetnictví zvolit	70
3. Ocenění obytného domu fyzické osoby při pronájmu	71
4. Pronájem bytů v domě ve spoluvlastnictví	72
PŘÍLOHY	
1. Účtová osnova pro podnikatele	73
2. Celkové schéma účtování v průběhu roku	84
3. Vysvětlivky k výkazu zisků a ztrát sestavenému ve zkráceném rozsahu	85
4. Vysvětlivky k rozvaze sestavené ve zkráceném rozsahu	87
5. Zákon č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů, § 7	91
6. Pokyn D-71 - Zdaňování příjmů fyzických osob z nájemného	93
7. Pokyn D-76 o zdaňování příjmů fyzických osob z pronájmu nebytových prostor	94
8. Vzor: Měsíční záloha na služby a nájemné	95
9. Vzor: Vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu	96
10. Seznam vybraných právních předpisů	98