Obsah

Úvod 3

Právní úprava 7

Vedení účetnictví bytového družstva a společenství vlastníků jednotek 9

Účtový rozvrh pro bytová družstva použitý v účetních případech 13

Účtový rozvrh pro společenství vlastníků použitý v účetních případech 17

1 Způsoby převodu družstevního bytu členu bytového družstva, podmínky osvobození převodu od daně z příjmů fyzických osob/daně z nabytí nemovitých věcí, varianty stanovení kupní ceny a jejich účetní a daňové dopady 20

1.1 Povinnost bytového družstva převést byt/nebytový prostor/pozemek 20

1.1.1 Zákonná povinnost převodu 20

1.1.2 Převod na základě rozhodnutí bytového družstva 21

1.2 Způsob převodu 21

1.2.1 Bezúplatný převod ze zákona 21

1.2.2 Bezúplatný převod na základě rozhodnutí bytového družstva 29

1.2.3 Úplatný převod (prodej) 32

2 Finanční vypořádání mezi bytovým družstvem a společenstvím vlastníků jednotek nebo nabyvatelem bytu/nebytového prostoru – zaúčtování v bytovém družstvu/společenství vlastníků jednotek, podmínky pro osvobození od daně z příjmů fyzických osob 41

2.1 Povinnost vypořádání vlastníka ze zákona 41

2.2 Vypořádání vlastníka v ostatních případech 43

3 Bytové družstvo v postavení správce domu před vznikem společenství vlastníků jednotek – vztah bytového družstva k vlastníkům/nájemcům bytů, varianty účtování příspěvků vlastníků na správu domu a jejich dopady v bytovém družstvu z pohledu daně z příjmů právnických osob a daně z přidané hodnoty 50

3.1 Bytové družstvo – správce cizího majetku 50
3.1.1 Náklady spojené se správou cizího majetku 50
3.1.2 Přeúčtování přímých nákladů a výdajů na správu na vlastníky jednotek 55
3.1.3 Úhrada nepřímých nákladů a výdajů na správu 64
3.2 Bytové družstvo – pronajímatel bytů a nebytových prostorů 65
3.3 Plnění spojená s užíváním jednotek 66

4 Správa domu po vzniku společenství vlastníků jednotek, bytové družstvo v postavení vlastníka/pronajímatele bytů 75
4.1 Změna správce domu 75
4.2 Bytové družstvo v postavení vlastníka jednotek – vztah ke společenství vlastníků jednotek 75
4.3 Vyúčtování po převodu jednotky do vlastnictví člena bytového družstva . 77
4.3.1 Vyúčtování mezi bytovým družstvem a společenstvím vlastníků jednotek 76
4.3.2 Vyúčtování mezi bytovým družstvem a nabyvatelem jednotky 78
4.4 Bytové družstvo pronajímatel bytů a nebytových prostorů – vztah k nájemcům 79
4.5 Vyúčtování a vypořádání zálohových plateb mezi společenstvím vlastníků jednotek a bytovým družstvem 81
4.5.1 Vyúčtování a vypořádání příspěvků na správu domu a pozemku 81
4.5.2 Vyúčtování a vypořádání úhrad za služby spojené s užíváním jednotek 86
4.6 Bytové družstvo v postavení smluvního správce 97
4.6.1 Správa zajišťovaná na základě obchodního vztahu ke společenství vlastníků jednotek 97
4.6.2 Správa zajišťovaná v rámci výkonu funkce statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek 99

5 Forma platby příspěvku na správu domu a pozemku, jeho členění, vyúčtování a vypořádání 100
5.1 Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku 100
5.2 Pevný příspěvek na správu 105

Závěr 113