

# Ekonomika bytových družstev

(Družstevní minimum 2023)

1. Charakter hlavní **činnosti** BD, základní ekonomické kategorie v zákoně o obchodních korporacích (ZOK)
2. Nájemné z družstevních bytů a družstevních nebytových prostor, zálohové nájemné, plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostor
3. Hospodaření BD – hlavní zásady, střediskové hospodaření
4. **Účetnictví** - základní právní úprava, směrná **účetová** osnova, kategorie **účetních** jednotek, **účetní závěrka**, specifika **účtování** v BD

## 1.1. Charakter hlavní činnosti BD

Zajišťování bytových potřeb členů (účel vzniku BD) - na neziskovém principu, přesto má v právních předpisech (účetní, daňové aj.) postavení podnikatele (nemá statut obecně prospěšné společnosti)

- nájem družstevních bytů a družstevních nebytových prostor (NP) = byt/NP, který je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví BD, nebo který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví BD, a BD jej poskytlo do nájmu členovi BD, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem (§729 ZOK)

## 1.2. Základní ekonomické kategorie v ZOK

Družstevní podíl (§595, §736, §783 odst.1 ZOK)

- družstevní podíl (DP) představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu
- užívají-li jiné právní předpisy pojem „členský podíl“, rozumí se tím podle povahy věci „družstevní podíl“ nebo „členský vklad“ (zpravidla další členský vklad na pořízení domu)
- termínem „členský podíl“ dříve označován jeden ze zdrojů financování družstevní bytové výstavby: státní příspěvek, dlouhodobý, nízkouročený úvěr, členský podíl – nyní členský vklad (DČV nebo ZČV+DČV)

## Základní kapitál (§563, §782 odst.1 ZOK)

- každý člen se podílí na základním kapitálu (ZK) družstva základním členským vkladem (ZČV); člen se může podílet na ZK i dalším členským vkladem (DČV)

## Základní členský vklad (§564 - §571 ZOK)

- splnění vkladové povinnosti k ZČV = podmínka vzniku členství (není-li stanovami určen vstupní vklad)
- výše ZČV - určena stanovami, je pro všechny členy družstva stejná
- za trvání členství nelze ZČV nebo jeho část vracet (to neplatí, jestliže došlo ke snížení ZČV)
- ZOK stanoví podmínky zvýšení ZČV a snížení ZČV

## Další členský vklad (§563, §572, §733, §781 odst.2 ZOK)

- určí-li tak stanovy, může se člen podílet na ZK jedním nebo více DČV (různá výše pro jednotlivé členy)
- písemná smlouva o DČV - výše peněžitého vkladu, příp. způsob jeho použití (pořizovací výdaje na byt/NP, na technické zhodnocení domu, úhrada ztráty), určení nepeněžitého vkladu a jeho ocenění, lhůta pro splnění vkladové povinnosti, příp. dohoda o vypořádání DČV za trvání členství (vrácení DČV, použití na úhradu kupní ceny bytu/NP a pozemku převáděných členovi)
- stanovy mohou určit, že podmínkou vzniku členství v BD je převzetí nebo splnění vkladové povinnosti k DČV, jehož výše nebo způsob jejího určení je upraven ve stanovách

## Nepeněžitý vklad (§573, §574 ZOK)

- nepeněžitý vklad (NV) ocení znalec určený dohodou družstva a vkladatele, nebo pokud družstvo dosud nevzniklo, dohodou zakladatelů
- NV schválí před jeho vložení členská schůze (shromáždění delegátů) nebo ustavující schůze BD
- určí-li tak stanovy, může být NV také provedení nebo provádění práce nebo poskytnutí nebo poskytování služby členem

**Členský vklad (ČV) = ZČV + DČV (+ DČV + DČV + ....)**  
= majetková účast člena

## Nájemné za družstevní byt/družstevní NP (§744 ZOK)

= regulovaná cena:

Členové, kteří jsou nájemci družstevních bytů/družstevních NP, hradí v nájemném bytovém družstvu pouze **účelně** vynaložené náklady BD vzniklé při **správě těchto bytů/NP**, **včetně** nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a **příspěvků** na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice **těchto bytů** a nebytových prostorů

## Použití zisku

- standardně na úhradu ztráty a k převodu do fondů ze zisku – nedělitelného fondu (NF), sociálního fondu aj.
- rozdělení mezi členy (§750 ZOK), připouští-li to stanovy a jsou-li splněny obecné podmínky (§40 ZOK)
  - max. 33% zisku a jiných vlastních zdrojů (fondy ze zisku, kapitálové fondy)
  - je-li vytvořen fond ze zisku ve výši min. 30% ZK, který nelze rozdělit mezi členy
- BD již nemá povinnost vytvářet NF (název fondu vytvářeného ze zisku BD ponechala nebo změnila na rezervní fond apod.)



## Uhrazovací povinnost člena (§587 - §594 ZOK)

= povinnost přispět na úhradu ztráty (náklady > výnosy  
= účetní ztráta) – musí být upravena stanovami

- může být členům uložena členskou schůzí (shromážděním delegátů)
- uhrazovací povinnost (UP) - pro jednotlivé členy ve stejné výši (výjimky)
- UP činí maximálně trojnásobek ZČV; členové představenstva a kontrolní komise nebo někteří z nich - maximálně 10-ti násobek ZČV (pokud tato možnost byla ve stanovách ke dni vzniku jejich členství v orgánu)
- UP lze členovi ukládat opakovaně během jeho členství, maximálně však do výše uvedeného limitu

- UP lze uložit i jen těm, kteří ztrátu způsobili nebo se na jejím vzniku podstatným způsobem podíleli
- osoba, která byla členem BD jen určitou část účetního období, ve kterém ztráta vznikla, plní pouze poměrnou část
- UP lze uplatnit jen na ztrátu zjištěnou řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána členskou schůzí
- **přednostní** použití nerozděleného zisku z minulých let a fondů, které lze dle stanov k úhradě ztráty použít
- rozhodnutí o UP musí být přijato do 1 roku od skončení účetního období, v němž ztráta vznikla

## Vypořádací podíl (§748 a §749 ZOK)

- vypořádací podíl (VP) nesmí být nižší než je splněná vkladová povinnost člena
- VP = splněný **ČV** (účetní hodnota ZČV+DČV), neurčují-li stanovy jinak
- VP se vyplácí v penězích, neurčují-li stanovy jinak
- VP člena, který byl nájemcem družstevního bytu/ družstevního NP a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 **měsíců** ode dne vyklizení nebo uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna výše VP, a to tím dnem, který nastane později

- VP „nebydlícího člena“ je splatný uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna jeho výše
- u vyloučeného člena se počítá lhůta splatnosti VP až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno
- judikát – VP odpovídá reálné (tržní) hodnotě družstevního podílu !

## Likvidační zůstatek (§756 ZOK)

- podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu (ZČV+DČV)
- nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně – v poměru výše jejich ČV
- zůstanou-li naopak po uspokojení práv všech členů nerozděleny nějaké prostředky, rozdělí se mezi členy rovným dílem (neurčí-li stanovy jinak)

## 2.1. Nájemné z družstevních bytů a družstevních nebytových prostor

Nájemné = cena za přenechání bytu/NP k dočasnému užívání nájemce = příjem pronajímatele - vlastníka bytu/NP, tj. výnos BD

Nájemné z družstevních bytů/družstevních NP zahrnuje pouze účelně vynaložené náklady BD vzniklé při správě těchto bytů a NP, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto bytů a nebytových prostorů (§744 ZOK)

## 2.2. Zálohové nájemné

Záloha na úhradu nájemného = prostředek k dodržení regulované ceny, která může zahrnovat jen náklady, resp. výdaje, jejichž výše není zpravidla dopředu přesně známá (prakticky nesmí zahrnovat zisk, není-li tento zdrojem financování „investic“ – viz vymezení nájemného v ZOK)

- výnos BD z nájemného = část zálohy na nájemné použitá na úhradu nákladů; část zálohy použitá na úhradu výdajů, které nejsou účtovány jako náklady (např. na technické zhodnocení domu, splátku úvěru)  $\neq$  výnos

- zálohová forma úhrady nájemného není povinná – měla by být upravena vnitřními předpisy BD; nájemné lze stanovit a hradit i pevně stanovenou částkou

## 2.3. Finanční zdroj na opravy a technické zhodnocení domu

Účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj (viz vymezení nájemného v ZOK) na opravy a technické zhodnocení domu (dále jen DFZ) - jeho tvorba je součástí nájemného!

Oprava = proces, kterým se opravovaná věc vrací do původního, resp. provozu schopného stavu

Technické zhodnocení (TZ) = rekonstrukce (změna účelu nebo technických parametrů majetku) nebo modernizace (rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku)



## Účtování DFZ jako

- dlouhodobá záloha → použití na opravy i TZ
- rezerva → použití jen na opravy
- fond ze zisku (tvorba ze zisku z pevně stanoveného nájemného) → použití jen na TZ

Tvorba a použití DFZ – neupravuje žádný právní předpis – řídí se stanovami, vnitřními směrnici, usneseními orgánů BD; výše pravidelného příspěvku z nájemného - podle potřeb konkrétního bytového domu (plán oprav a TZ); možnost jednorázového příspěvku

## 2.4. Plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostor

Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (ZS)

- metodický pokyn MMR k ZS

Vymezení základních služeb (§3 ZS) – dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení a úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a TV signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu (o rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje BD)

## Teplo (vytápění a ohřev vody)

- regulovaná cena (*Cenová rozhodnutí Energetického regulačního úřadu k cenám tepelné energie*)
- rozúčtování nákladů podle vyhl. č. 269/2015 Sb. (nelze se od ní odchýlit)

## Dodávka vody a odvádění odpadních vod

- rozúčtování nákladů podle rozhodnutí BD, jinak v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; nejsou-li ve všech bytech a nebytových prostorách – podle směrných čísel roční potřeby vody (*příloha č. 12 k vyhl. č. 428/2001 Sb.*)

Náklady na odečty spotřeby, na rozúčtování a vyúčtování energií nejsou součástí nákladů na služby!

Ostatní služby – způsob tvorby cen (určení zahrnovaných nákladů)

- není v ZS upraven – řeší metodický pokyn MMR
- doporučuje se vnitřní předpis BD – viz vzor vydaný svazem
- cena nesmí zahrnovat náklady na revize zařízení a součástí domu (§2 ZS)

Náklady na údržbu a opravy zařízení pro zajišťování služeb (kotel na výrobu tepla, elektrické rozvody, výtah, společná TV anténa, pračka, mandl aj.)

- součást nájemného  
nebo
- součást ceny příslušné služby

Rozúčtování cen ostatních služeb na družstevní byty/družstevní NP - podle rozhodnutí BD (zpravidla nejvyšší orgán), nedojde-li k rozhodnutí (§5/2 ZS)

- provoz a **čištění** komínů podle počtu vyústění do komínu
- umožnění **příjmu** rozhlasového a TV signálu podle počtu kabelových zásuvek
- provoz výtahu, **osvětlení** a úklid **společných** prostor v domě, odvoz odpadních vod a **čištění** jímek, odvoz komunálního odpadu a další služby podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování = nájemce a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu účtovacího období (§2/g ZS)

## Stanovení výše záloh na služby (§4 ZS)

- podle rozhodnutí BD, není-li přijato – měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby podle posledního zúčtovacího období a nebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku

Vyúčtování záloh (§7/1 ZS) – do konce 4 měsíců od skončení zúčtovacího období (= zpravidla kalendářní rok)

Splatnost nedoplatků a přeplatků (§7/3 ZS) – do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci

## Sankce

- úrok z prodlení (nařízení vlády č. 351/2013 Sb.)
- pokuta za prodlení s nepeněžitým plněním (§13 ZS)  
= 50 Kč za každý den (BD může stanovit nižší částku)

## Úhrada za užívání družstevního bytu/NP

### **Nájemné:**

údržba  
opravy a TZ  
revize  
pojištění  
daň z nemovitostí  
vlastní správa  
atd.

### **Služby:**

vytápění a TUV  
vodné a stočné  
odvoz odpadu  
úklid  
osvětlení  
výtah  
TV signál atd.

## 3.1. Hlavní zásady hospodaření BD

BD nebylo založeno za účelem dosahování zisku →

vyrovnané hospodaření → výsledek hospodaření = 0  
(platí zejména pro malá nepodnikající BD)

Výnosy (např. finanční, z nájmu „nedružstevních“ bytů/NP aj.) → použití ve prospěch členů BD formou

- přímého snížení nájemného (část nákladů uhrazena namísto z nájemného z družstevních bytů/NP z jiných výnosů) → nevznikne zisk

- podílu **člena** na zisku (zdanění 15% daní z příjmů)



## 3.2. Střediskové hospodaření

Dříve výše nájemného vycházela z nákladů domu →  
potřeba evidovat odděleně náklady jednotlivých domů -  
BD vytváří oddělená účetní střediska = střediska  
bytového hospodářství (SBH), ve kterých se odděleně  
evidují přímé náklady na dům a výnosy „z domu“.

Potřeba střediskového hospodaření - nyní vyvolána  
existencí jiného vlastníka bytu/NB v domě (evidence  
nákladů na správu společných částí domu dle  
prohlášení) – netýká se „jednodomových“ BD

Vyrovnaný rozpočet SBH - východiskem pro stanovení  
výše nájemného pro příští kalendářní rok

Výnosy SBH = nájemné z družstevních bytů/NP bez poplatku na správu, příp. jiné výnosy určené vnitřními předpisy BD (nájemné z „nedružstevních“ bytů/NP a z částí domu, reklamy, prodej majetku evidovaného v SBH, příp. finanční výnosy aj.)

**Přímé** náklady na správu domu - revize, údržba a opravy vč. nákupu materiálu, pojištění, daň z nemovitostí, splátky úvěru, vyúčtování nákladů na energie vč. odečtů, odměny členů výboru samosprávy, nákup drobného majetku (např. nářadí) atd.

→ náklady SBH

Výsledek hospodaření SBH = zpravidla 0

Nepřímé náklady na správu domu a náklady družstva společné pro všechny domy, resp. družstvo jako celek (odměny členů představenstva a kontrolní komise, osobní náklady zaměstnanců správy družstva, bankovní poplatky, odpisy majetku, provoz sídla BD, kancelářské potřeby atd.) —————> náklady střediska správy

Část nájemného z družstevních bytů/družstevních NP (obvykle pevně stanovená měsíční částka, příp. diferencovaná), určená na úhradu správních nákladů společných pro všechna SBH, zpravidla označovaná jako poplatek na správu družstva —————> výnos střediska správy

## Další výnosy střediska správy:

- nájemné z nedružstevních bytů/NP a částí domů, resp. jeho část, pokud se o něj dělí se SBH
- úroky z vkladů na bankovních účtech a další finanční výnosy (z podílových listů, dluhopisů, směnek, hypotečních zástavních listů, majetkových účastí apod.)
- úhrady členů za speciální administrativní úkony (převod družstevního podílu, převod bytu do vlastnictví, povolení - podnájmu bytu, stavebních úprav v bytě, podnikání v části bytu aj.)

- zápisné nových členů, členské příspěvky dle stanov
- přijaté poplatky a úroky z prodlení a jiné sankce, resp. jejich část, pokud se o ně dělí se SBH
- výnosy z prodeje majetku evidovaného na středisku správy
- další výnosy (tržby za správu cizího bytového fondu např. ve vlastnictví jiného družstva nebo obce, za zajišťování správy pro vlastníky bytů/NP a pro společenství vlastníků jednotek, za vedení účetnictví jiným osobám atd.)

## Výsledek hospodaření střediska správy

Zisk → do nedělitelného fondu nebo do jiných fondů ze zisku (např. sociální fond pro zaměstnance BD apod.), rozdělení členům, příp. zvýšení ZČV

Ztráta → úhrada z nerozděleného zisku z minulých let, nedělitelného fondu, příp. jiných fondů ze zisku, z kapitálových fondů nebo ze zdrojů ZK (použití DČV na úhradu ztráty dle smlouvy o DČV). V BD výjimečně uplatňována uhrazovací povinnost **členů** (u „řadových“ členů maximálně trojnásobek ZČV).

## 4.1. Základní právní úprava účetnictví

Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví (*zákon*)

Vyhláška č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví (*vyhláška*)

České účetní standardy pro podnikatele č. 001–023 (oznámení MF) a Interpretace Národní účetní rady → nejsou závazné

Vnitropodnikové směrnice BD pro účetnictví

## 4.2. Směrná účtová osnova

→ příloha č. 4 vyhlášky - členěna do 10 účtových tříd:

0 – Dlouhodobý majetek

1 – Zásoby

2 – Krátkodobý finanční majetek a peněžní prostředky

3 – Zúčtovací vztahy

4 – Kapitálové účty a dlouhodobé závazky

5 – Náklady

6 – Výnosy

7 – Závěrkové a podrozvahové účty

8 a 9 – Vnitropodnikové účetnictví



Účtová třída má až 9 účtových skupin:

0 – Dlouhodobý majetek

01 – Dlouhodobý nehmotný majetek

02 – Dlouhodobý hmotný majetek odpisovaný

03 – Dlouhodobý hmotný majetek neodpisovaný

04 – Nedokončený dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

05 – poskytnuté zálohy na dlouhodobý majetek

06 – Dlouhodobý finanční majetek

07 – Oprávky k dlouhodobému nehmotnému majetku

08 – Oprávky k dlouhodobému hmotnému majetku

09 – Opravné položky k dlouhodobému majetku

**Účtový rozvrh** = přehled účtů používaných v daném účetním období sestavený účetní jednotkou (ÚJ):

- syntetické účty vytvořené v rámci účtové skupiny
- analytické účty vytvořené v rámci syntetického účtu (zajišťují členění podle potřeb účetní závěrky, požadavků jiných právních předpisů a dalších potřeb ÚJ)

X XX XXX např. XXXXX	ÚČTOVÁ TŘÍDA Účtová skupina Syntetický účet Analytický účet	
0	DLOUHODOBÝ MAJETEK	účtová třída
02	Dlouhodobý hmotný majetek odpisovaný	účtová skupina
021	Stavby	syntetický účet
02110	Stavby – středisko správy	analytické účty
02120	Stavby – SBH	
02121	Stavby – SBH – bytové domy	
02122	Stavby – SBH – ostatní stavby	

## 4.3. Kategorie účetních jednotek

Kategorie ÚJ	K rozvahovému dni	Aktiva celkem (Kč)	Čistý obrat (Kč)	Průměrný počet zaměstnanců
MIKRO	nepřekračuje alespoň dvě z kritérií	9 mil.	18 mil.	10
MALÁ	nepřekračuje alespoň dvě z kritérií	100 mil.	200 mil.	50
STŘEDNÍ	nepřekračuje alespoň dvě z kritérií	500 mil.	1 000 mil.	250
VELKÁ	překračuje alespoň dvě z kritérií	500 mil.	1 000 mil.	250

## 4.4. Účetní závěrka

**Účetní uzávěrka** = činnosti spočívající v uzavření účetního období - předcházejí sestavení účetní závěrky:

- ✓ přípravné práce – kontrola převodu zůstatků z minulého roku, inventarizace = zjišťování skutečného stavu majetku a závazků a ověření, zda zjištěný skutečný stav odpovídá stavu v účetnictví
- ✓ doučtování operací k poslednímu dni účetního období
- ✓ zjištění výsledku hospodaření, výpočet daně z příjmů a uzavření účetních knih

**Účetní závěrka** = vyvrcholení účetní uzávěrky - sestavení účetních výkazů podávajících informaci o celkovém hospodaření ÚJ

3 části:

- ✓ rozvaha
- ✓ výkaz zisku a ztráty
- ✓ **příloha v účetní závěrce**

- sestavuje se

- v plném rozsahu
- ve zkráceném rozsahu – ÚJ, která nemá povinnost mít účetní závěrku ověřenou auditorem

## Povinnost zveřejnění ve sbírce listin v obchodním rejstříku

- účetní závěrka
- návrh na rozdělení zisku nebo vypořádání ztráty a jejich konečná podoba (nejsou-li součástí účetní závěrky)
- zpráva auditora
- případně informace, že zveřejňované účetní záznamy nebyly schváleny

Pokuty za nezveřejnění (podle zákona až 3 % hodnoty aktiv celkem, podle rejstříkového zákona až 100000 Kč)

## Termín zveřejnění:

- ÚJ bez povinného auditu - uložení do sbírky listin do 30 dnů od schválení příslušným orgánem, nejpozději do 12 měsíců od rozvahového dne
  - **povinně** auditované ÚJ - po ověření auditorem a schválením příslušným orgánem do 30 dnů od splnění obou uvedených podmínek, nejpozději však do 12 měsíců od rozvahového dne
- ➔ bez ohledu na to, zda byla účetní závěrka schválena!

## 4.5. Specifika účtování v BD

Nájemné z družstevních bytů/NP, resp. jeho část – účtováno jako záloha (krátkodobá záloha + dlouhodobá záloha jako DFZ na opravy a TZ domu)

Zálohy na nájemné/na správu domu i na služby – účtován předpis bez ohledu na to zda byly zálohy nájemcem/vlastníkem uhrazeny

Dodržování „investičního okruhu“: účetní hodnota domu/jednotky a příslušejícího pozemku (aktiva) = součet finančních zdrojů jejich pořízení (pasiva), tj.  
= ZK (DČV nebo ZČV+DČV), nebo  
= ZK + ostatní kapitálový fond + příp. úvěr na pořízení



Děkuji za pozornost



Ing. Lenka Haráková  
lenka.harakova@scmbd.cz  
Telefon 241087227