

Účetnictví SVJ jinak

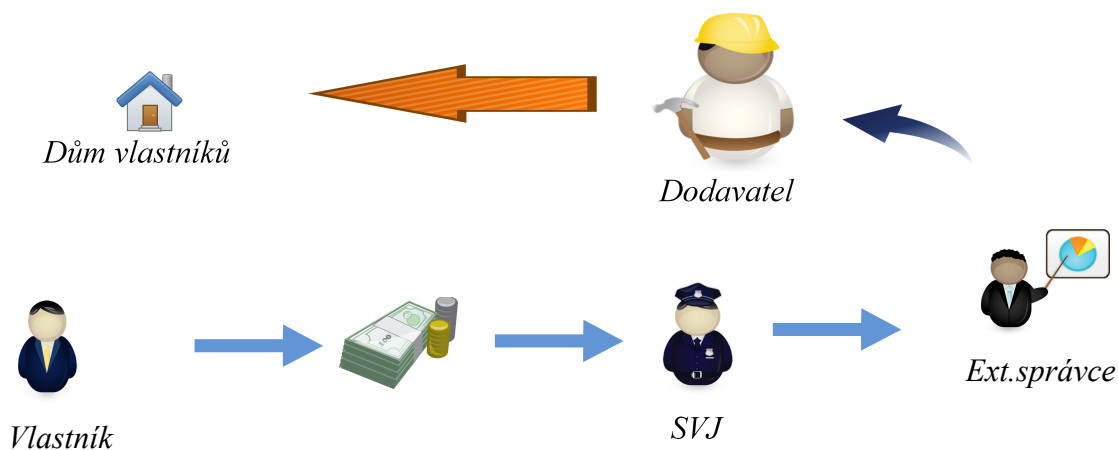
Vycházím z téze, že SVJ je „stát ve státě“, tj. pro organizování práce SVJ je povoleno vše co neodporuje vnějším předpisům (zákony, vyhlášky, normy,...) a členové SVJ vytvořený stav akceptují.

Podle některých názorů specifika SVJ v oblasti účetnictví předpisy řeší nejednoznačně nebo spíše nedostatečně, což vyvolává pochybnosti o správnosti zvoleného postupu. Já naopak vítám tuto „svobodu“ a v rámci toho nabízím jiné řešení některých „specifik“ pro SVJ.

Co tvoří tato specifika?

Jsou to ekonomická pravidla, která stanovují výkon činnosti SVJ vykonávat jinak, jak by vykonávalo, kdyby bylo subjektem podnikatelským a poskytovalo službu správy domu a pozemku a služby pro bydlení ve stávajícím rozsahu. Hlavní činnost správy SVJ vykonává buď samo nebo zajišťuje dodavatelsky externím správcem nebo kombinovaně a spočívá zejména v zprostředkování výkonů dodávek (služeb, zboží, vyhotovení díla) od externích dodavatelů. Veškeré náklady činnosti SVJ (vlastní i dodaných výkonů) financují vlastníci-členové SVJ. Takže ekonomická součinnost uvedených subjektů je následující.

Hospodářská interakce subjektů při výkonu správy domu a pozemku a dodávek služeb



Vlastník - financuje a dává pokyny k výkonu správy domu a pozemku a dodávek služeb a vlastní činnost SVJ

SVJ - dle pokynu vlastníků zajišťuje (koná samo nebo pověřuje **externího správce**) výkon správy domu a pozemku a dodávek služeb zejména zprostředkováním dodávek (služeb, zboží, vyhotovení díla) od externích dodavatelů.

Dodavatel – realizuje dodávky plnění (služeb, zboží, vyhotovení díla) ve prospěch domu nebo uživatelů domu.

Pro přehlednost nezobrazuji alternativní postupy, např. SVJ může správu vykonávat přímo bez účasti externího správce nebo může výkon správy realizovat vlastní činností.

Kdyby SVJ bylo podnikatelským subjektem jako dodavatel, tak služby externího správce by nevyužíval, dále vlastní výkony správy (včetně zprostředkované dodávky dodavatelů) by musel ocenit (odhad nákladů plus přiměřený zisk) a fakturovat vlastníkům jako odběratelům, a placení vlastníků by následovalo až po fakturaci. Protože činnost správy je kontinuální, financování musí být průběžné.

Z toho je vidět, že v ekonomické činnosti SVJ „je jinak“ od podnikatelského subjektu pouze hospodářský styk mezi vlastníkem a SVJ a to:

1. vlastník dává (a je povinen poskytnout) SVJ předem finanční prostředky na úhrady budoucích výkonů správy a služeb, Z vkladu vlastníků vzniká finanční zdroj SVJ na pokrytí dodávek pro správu domu nebo dodávek služeb,... atd.
2. SVJ poskytované výkony oceňuje v nákladové ceně jak pořídil. SVJ dodávky výkonu

- vyúčtuje vlastníkům.
3. Vyúčtování se provádí za jednotlivé druhy výkonu správy a služeb a znamená za daný druh:
 - = zjišťování objemu výkonu (vynaložených nákladů) za SVJ,
 - = rozpočítání celkového objemu výkonu dle stanovené rozvrhové metody na vlastníky,
 - = stanovení bilance vlastníka mezi podílem objemu výkonu a poskytnutým finančním vkladem,
 4. úhrnnou bilanci vlastníka za všechny druhy výkonů přeplatek/nedoplatek dle dohodnuté metody vypořádat,
 5. odlišné řešení daňových záležitostí.

Začneme řešit jednotlivé problémy podrobně i účetně.

Finanční vklad vlastníka-člena SVJ – na co, kdy, kolik stanovuje rozpočet, vyhotovený dle vnitřního předpisu SVJ (stanovy, pravidla hospodaření) a výsledkem je doklad měsíční předpis položek plateb, kde položka platby představuje druh výkonu správy domu nebo služby který má shodné pravidlo pro vyúčtování a to:

= lhůtu (krátkodobé, dlouhodobé)

= metodu rozpočítání společného výkonu na vlastníky (T, TUV, SV, vlastnickým podílem, stejným dílem, ...)

= metodu vypořádání výsledku (finančně vyrovnat, nefinančně vyrovnat, převést zůstatek,..)

Zde nastává problém jak tento finanční vklad ekonomicky klasifikovat zejména: povinnost platit – zda účtovat předpisem nebo zda je to záloha či tvoří výnos. Přičemž situaci komplikuje ještě skutečnost, že vlastník vklad za předpis platí jedinou souhrnnou finanční transakcí a neexistuje dokument rozpisu platby na položky mimo platby v přesné výši předpisu. Dále neexistuje časová ani věcná vazba mezi platbou vlastníka a poskytnutím výkonem správy a služeb tj. zda čas poskytnutí platby předchází dodávky výkonu – podmínka kvalifikace zálohy nebo zda platba bude použita jako úhrada výkonu který byl, je nebo bude dodán. Další komplikaci tvoří právní předpisy s nejasnou definicí co je služba a co není, jak účtovat zálohu a příspěvek, co účtovat rozvahově a co výsledkově. Já navrhuji jednotný ekonomický pohled, který eliminuje všechny složitosti zde uvedené. Vycházím z konstatování, že konečný stav závazků SVJ vyplývající z poskytování výkonu správy a souvisejících výkonů jsou známy až uzavřením hosp. roku, tudíž veškeré příspěvky vlastníky hrazené během roku mají charakter zálohových plateb. A proto je možno z pohledu SVJ finanční vklad vlastníka jednotně ekonomicky kvalifikovat jak je popsáno v zákoně pro zálohy jako cizí zdroj a jako závazek SVJ vůči vlastníkům. Finanční zdroj musí být použit na poskytovaný účel a nepoužitou část vrátit či jinak vypořádat.

Předpisem položek plateb vlastníkům pro jednotlivé druhy výkonů vyváříme pro SVJ účelové cizí zdroje ve formě závazků, které budou zápočty snižovány pohledávkami vzniklých ze zúčtování dodaných výkonů správy. Souvztažně se vznikem závazku účtujeme pohledávku za vlastníkem, která bude evidovat finanční vklady vlastníků tj. naplnění účelových zdrojů.

Účtovací předpis tvorby závazku cizího zdroje MD 31x10 DL 324x11

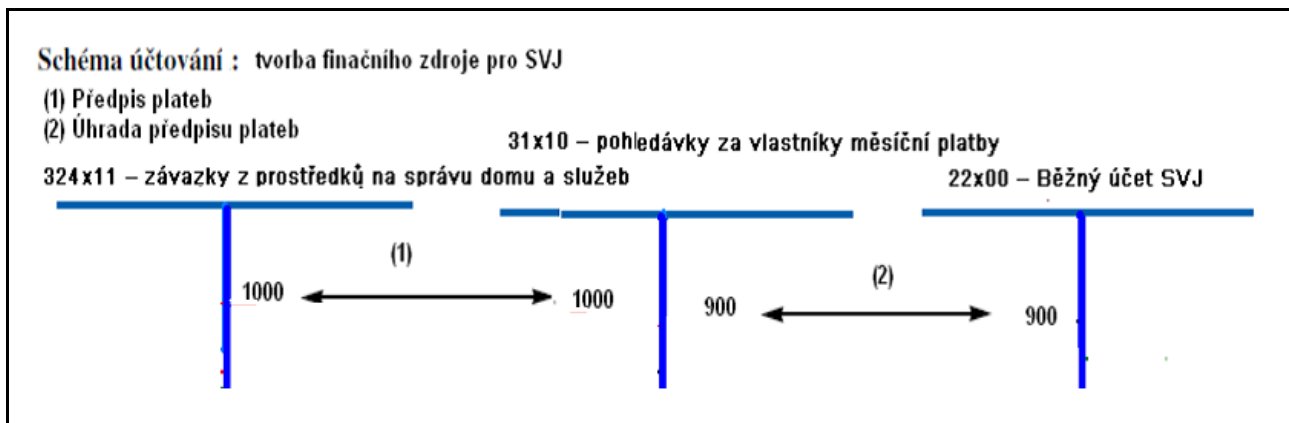
Účtovací předpis úhrady měsíční platby MD 22x00 DL 31x10

účty: 22x00 – Běžný účet SVJ, bez AE id vlastníka a id položky plateb.

31x10 – pohledávky za vlastníky měsíční platby, AE id. vlastníka

324x11 – závazky z poskytnutých prostředků na správu domu a služeb, AE id vlastníka, id položky plateb.

Evidence na účtu 31x10 slouží i na sledování platební kázně vlastníka případně na vystavení podkladů pro upomínky, vyměření sankcí nebo pro vymáhání dluhu soudem.



Poznámky:

- 1.) id vlastníka - představuje identifikační kód nebo číslo vlastníka,
 id položky plateb - představuje identifikační kód nebo číslo položky platby
- 2.) konvence pro význam 4. a 5. pozice v analytice účtu
 4. pozice vyjadřuje potřebnost zadání id. vlastníka jako AE dle číselníku vlastníků
 5. pozice vyjadřuje potřebnost zadání id. položky plateb jako AE dle číselníku PPP
 význam hodnot: 1- ano je třeba určit, 0 – nelze stanovit.
- 3.) Pro SVJ účetnictví je výhodný takový účetní program, který vedle analytiky účtu umožňuje zadávat do obrátu účtovacího předpisu analytiku i dle zadaného číselníku a to:
 - = položku předpisu plateb (dále jen PPP) tzv. z „evidenčního listu“
 - = vlastníka (obecně subjekt/osoba)
 Např. vzor pro SimpleUcto:

4.) Příklad návrhu číslování položek v číselníku PPP:

1-9 - služby, 10-19 – správa domu a pozemku, 21-29 – vlastní správa SVJ, 31-39 – akce dlouhodobé rekonstrukce, 41-49 – finanční služby úvěrů a stavebního spoření.

Číselník výkonů dodávek služeb a správy domu a ostatních výdajů:

- 1 – studená voda, 2 – teplá užitková voda, 3 – teplo, 4 – el. energie spol. prostor
- 11 – úklid spol. prostor, 12 – pojištění společného majetku, 13 – provoz výtahu,
- 14 – odpad, 18 – běžné opravy krátkodobé, 19 - ostatní výkony správy domu,
- 21 – odměny stat. orgánu, 22 – odměny ext. správce, 23 – ostatní vlastní náklady,
- 31 – rekonstrukce střechy, 32 – zateplení půdy,
- 41 – náklady splátek půjčky na zateplení fasády domu.

Vzor dokladu PPP:

Poplatky / vlastnické platby		položky plateb		
21	Odměny stat.orgánu	30,00	01 SV:	374,00
22	Správa:	115,00	02 TUV:	594,00
23	Ostatní vlast. náklady	56,00	03 Teplo:	1'199,00
41	Půjčky:	140,00	04 El. spol. prostor:	21,00
31	Střecha	36,00	11 Úklid:	10,00
32	Zatepl. půdy	28,00	12 Pojištění:	29,00
	Anuita:	0,00	13 Výtah:	0,00
	Člen. příspěvek:	0,00	14 Odpad:	84,00
	Nadstand. služby:	0,00	18 ZOBF (záloha na opravu byt.fondu):	470,00
	Daň z nem.:	0,00	19 Provoz:	8 6,00
	Celkem:	405,00	Celkem:	2'867,00
	Celková měsíční úhrada:	3'272,00 Kč		

Návrh doplnění stanov:

Finanční zdroje SVJ

převážně vzniká z měsíčních finančních vkladů (záloh a příspěvků) vlastníků, určených na krytí budoucích nákladů/výkonů, vytváří účelový finanční zdroj prostředků. Účel tvoří varianty správy domu a pozemku a dodávek služeb a vlastní činnost SVJ, účelově dále analyticky rozlišený.

Analytické rozdělení zdroje prostředků se provádí dle „Číselníku PPP“.

SVJ může použít zdroj účelově určených prostředků pouze k účelu, ke kterému mu byly poskytnuty. (státní účelová dotace, prostředky z účelově poskytnutých úvěrů, účely správy domu a pozemku, účely dodávek služeb, prostředky vlastní správy SVJ,...)

Užití zdrojů slouží na vyrovnání pohledávek za dodané výkony po ročním vyúčtování individuálně dle vlastníků a dle PPP nebo souhrnně za SVJ. Zůstatky zdrojů po užití se ošetří operací dle zvolené metody vypořádání.

SVJ poskytované výkony oceňuje v nákladové ceně jak pořídil. Tyto výkony SVJ zajišťuje buď vlastní ekonomickou činností, nebo zprostředkuje dodávky externích dodavatelů (zejména tzv. služby). Veškeré tyto poskytované výkony vyvolávající náklad pro SVJ, které budeme účtovat výsledkově: MD náklad SVJ, DL závazek dodavatele. **Výsledkový způsob účtování aplikujeme bez výjimky a v plném rozsahu (i tzv. služby)!** Každý výkon/náklad SVJ lze klasifikovat z jakého účelu určení vznikl a přiřadit mu odpovídající id PPP.

Účtovací předpis závazku za dodávku výkonu MD 5xx01 DL 32x00

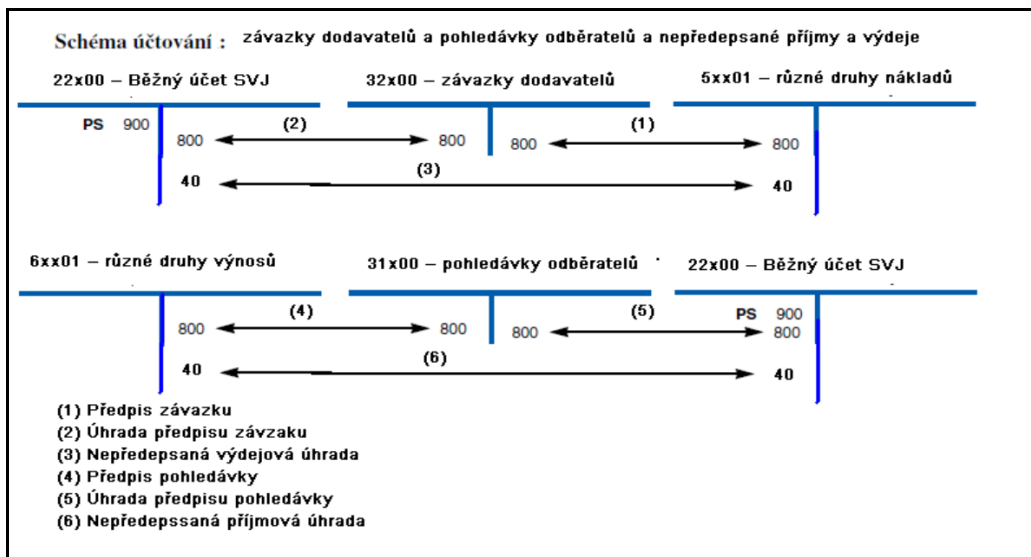
Účtovací předpis úhrady závazku dodavatelů MD 32x00 DL 22x00

Účtovací předpis úhrady nepředepsaného výdaje MD 5xx01 DL 22x00

účet 32x00 – závazky dodavatelů

5xx01 – různé druhy nákladů, AE, id položky plateb.

22x00 – Běžný účet SVJ, bez AE id vlastníka a id položky plateb.



Obdobě účtujeme pohledávky odběratelů.

Účtovací předpis pohledávky za odběratelem MD 31x00 DL 6xx00

Účtovací předpis úhrady pohledávky za odběratelem MD 22x00 DL 31x00

Účtovací předpis úhrady nepředepsaného příjmu MD 22x00 DL 6xx01
 účet 31x00 – pohledávky odběratelů

6xx00 – různé druhy výnosů, bez AE id vlastníka a id položky plateb.

22x00 – Běžný účet SVJ, bez AE id vlastníka a id položky plateb.

Po ukončení účetního období úhrn zůstatků nákladových účtů 5xx01 – různé druhy nákladů součtem za id položky plateb stanovuje objem společných nákladů vynaložených na daný účel PPP. Objemy nákladů jsou měřítkem vykonaných výkonů poskytovaných za jednotlivá účelová určení PPP. Vyměřením těchto pohledávek vznikají SVJ výnosy (v objemu nákladů) a pohledávky za odběrateli - vlastníky SVJ. Příslušný podíl vlastníka na celkových výkonech stanoví aplikace metody rozvržení, která je jednoznačně přiřazena PPP.

Suma zůstatků účtů 5xx01/za id PPP – je nákladem společným za id PPP.

Účtovací předpis **účtování pohledávek za výkony SVJ** dle id PPP MD 31x01 DL 6xx01

Účtovací předpis **rozúčtování pohledávek za výkony SVJ** dle id PPP a id vlastníků MD 31x11 DL 31x01

Účtovací předpis **vyrovnání pohledávek za výkony SVJ jako užití zdrojů prostředků** dle id PPP a id vlastníků MD 324x11 DL 31x11

Neboli zkráceně: Účtovací předpis **zúčtování výnosů za výkony SVJ dle id PPP se zdrojem prostředků dle id PPP a id vlastníků** MD 324x11 DL 6xx01

Na účtu zdroje 324x11 dle vlastníků a dle PPP na straně MD nalezneme roční objem dodaných výkonů (vzniklých nákladů) SVJ, na souvztažné straně DL pak předpis vkladů.

Protože dle zákona vyúčtování je bilance mezi finančními vklady a náklady, je třeba rozdíl mezi vklady (záloh a příspěvků) a předpisem zahrnout do bilance vyúčtování.

Pro jednotlivé id vlastníky pokud Zůstatek 31x10 > 0 pak v závislosti na znaménku zůstatku přeúčtujeme:

Zahrnutí nedoplatků plateb (záloh a příspěvků) do vyúčtování: Zůstatek 31x10 > 0

Účtovací předpis **převedení nedoplatků plateb (záloh a příspěvků) do vyúčtování** MD 324x10 DL 31x10 v částce „Zůstatek 31x10“

Zahrnutí přeplatků plateb (záloh a příspěvků) do vyúčtování: Zůstatek 31x10 < 0

Účtovací předpis *převedení přeplatků plateb (záloh a příspěvků) do vyúčtování*
MD 31x10 DL 324x10 v částce „-Zůstatek 31x10“

Poznámky:

1. Zde prezentované vyúčtování je metodou bilancování mezi předpisem plateb a výkony (náklady) za vlastníka-člena s korekcí nedoplatků a přeplatků finančních vkladů.
2. Chceme-li sestavit vyúčtování metodou bilancování mezi odvedenými platbami a výkony (náklady), pak tvorbu zdrojů prostředků musíme vytvořit za vlastníka-člena ze skutečně realizovaných finančních vkladů.
3. Protože odvod měsíčních PPP se realizuje jedinou úhrnnou transakcí, ke které neexistuje rozpis plateb dle PPP, pak v případě dílčí úhrady je třeba i doručit účtárně SVJ rozpis PPP, aby se dala zaúčtovat struktura zdrojů prostředků dle PPP.
4. V případě nepředpisové metody účtování vkladů bude chybět účet sledování platební kázně plátců – vlastníků a ten lze nahradit účtem podrozvahové evidence nebo evidence mimo účetnictví.

účetnictví SVJ

Schéma účtování : tvorba finančního zdroje pro SVJ

(1) Předpis plateb

(2) Úhrada předpisu plateb

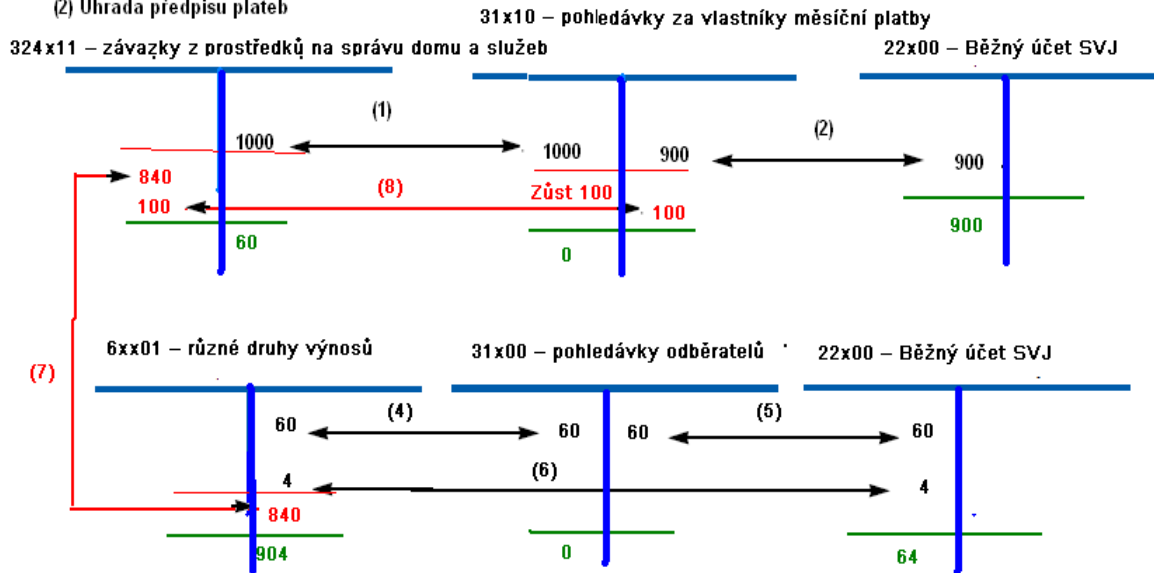
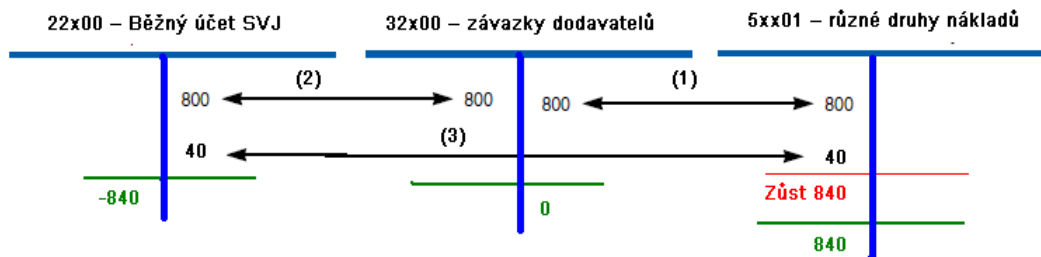


Schéma účtování : závazky dodavatelů a pohledávky odběratelů a nepředepsané příjmy a výdeje



(1) Předpis závazku

(2) Úhrada předpisu závazku

(3) Nepředepsaná výdejová úhrada

(4) Předpis pohledávky

(5) Úhrada předpisu pohledávky

(6) Nepředepsaná příjmová úhrada

(7) Zúčtování výnosů se zdrojem prostředků

(8) Převod nedoplateků do vyúčtování

Rozvaha

Fin.maj. 124	Zdroj prost. 60
Pohl. 0	Závazky 0
	VH 64

Výsledovka

Výnosy 904	Náklady 840
VH 64	

Vyúčtování záloh a příspěvků

Předepsané zálohy a příspěvky	1000
Výnosy z výkonu (náklady)	-840
Nedoplatek záloh a příspěvků	-100
Výsledek vyúčtování (přeplatek)	60