

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len spoločenstvo vlastníkov) je špecifickou formou právnickej osoby, ktorú definuje zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len ZVB). Podstatné zmeny týkajúce sa právnej úpravy spoločenstva vlastníkov do praxe uviedla novela tohto zákona uverejnená v čiaske 155 Zbierky zákonov pod č. 367/2004 dňa 27. mája 2004 s platnosťou od 1. júla 2004. V nadväznosti na túto novelu, ako i na zmeny obsiahnuté v daňových zákonoch a v zákone o účtovníctve bude cieľom príspevku rozobrať problematiku spoločenstva vlastníkov z pohľadu daní a účtovníctva.

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len spoločenstvo vlastníkov) je špecifickou formou právnickej osoby, ktorú definuje [zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov](#) (ďalej len ZVB). Podstatné zmeny týkajúce sa právnej úpravy spoločenstva vlastníkov do praxe uviedla novela tohto zákona uverejnená v čiaske 155 Zbierky zákonov pod č. 367/2004 dňa 27. mája 2004 s platnosťou od 1. júla 2004. V nadväznosti na túto novelu, ako i na zmeny obsiahnuté v daňových zákonoch a v zákone o účtovníctve bude cieľom príspevku rozobrať problematiku spoločenstva vlastníkov z pohľadu daní a účtovníctva.

I. Úvod

Vo všeobecnosti môžu vlastníci bytov využiť jednu z dvoch foriem výkonu správy:

- zveriť výkon správy svojho bytu inej právnickej alebo fyzickej osobe,
- zriadiť podľa postupu upraveného v zákone za účelom výkonu správy spoločenstvo vlastníkov.

Na správu jedného domu môže byť dohodnutá len jedna z foriem správy ([§ 6 ods. 3 ZVB](#)). Teda, ak má bytový dom viac vchodov, nie je možné vykonávať správu kombinovane, ale výkon správy za dom musí mať rovnakú formu. Na druhej strane spoločenstvo môžu založiť aj vlastníci viacerých domov ([§ 7 ods. 2 ZVB](#)).

Spoločenstvo vlastníkov z hľadiska [ZVB](#) – základná charakteristika

Spoločenstvo vlastníkov je právnická osoba založená podľa [ZVB](#), ktorá spravuje spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, príslušenstvo a prísluší pozemok vrátane ich údržby a obnovy. Spoločenstvo zabezpečuje plnenie spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome.

Spoločenstvo ako právnická osoba v súlade s [§ 18 Občianskeho zákonníka](#) má spôsobilosť mať práva a povinnosti.

II. Spoločenstvo vlastníkov z hľadiska daní a účtovníctva

Spoločenstvo vlastníkov z hľadiska [zákona o dani z príjmov](#)

Spoločenstvo vlastníkov je právnickou osobou, ktorej príjmy (výnosy) podliehajú zdaneniu rovnako ako príjmy (výnosy) iných právnických osôb. Z hľadiska [§ 12 ods. 3 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov](#) patrí spoločenstvo vlastníkov bytov medzi právnické osoby, ktoré nie sú založené alebo zriadené na podnikanie.

Spoločenstvo vlastníkov z hľadiska [zákona o dani z pridanej hodnoty](#)

V posudzovaní právnickej osoby, spoločenstva vlastníkov bytov, v súvislosti s aplikáciou zákona o dani z pridanej hodnoty nastali od 1. 5. 2004 výrazné zmeny.

Vstupom do Európskej únie sa Slovenská republika stala súčasťou spoločného priestoru bez vnútorných daňových a colných hraníc. Podmienkou tohto vstupu bolo prijatie určitých spoločných pravidiel na zabezpečenie voľného pohybu osôb, tovaru, služieb aj kapitálu. V daňovej oblasti sa proces prispôsobovania národnej legislatívy legislatíve Európskej únie najviac dotkol zákona o dani z pridanej hodnoty.

1. mája 2004 nadobudol účinnosť [zákon č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty](#) (ďalej len [zákon o DPH](#)),

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov

ktorý bol prijatý predovšetkým na základe potrieb súvisiacich s naším vstupom do EÚ. Obsahuje celý rad ustanovení týkajúcich sa problematiky obchodovania v rámci vnútorného trhu EÚ. Nová právna úprava dane z pridanej hodnoty, okrem iných zmien, rozšírila okruh osôb, ktoré po dosiahnutí stanoveného obratu majú povinnosť registrovať sa za platiteľov DPH a v rámci svojej činnosti uplatňovať princípy a ustanovenia tohto zákona. Spoločenstvo vlastníkov, ako vyplynie z nasledujúceho, medzi tieto osoby patrí.

Okruh posudzovaných osôb do 30. 4. 2004:

Podľa právnej úpravy platnej do 30. 4. 2004 sa [zákon o DPH](#) vzťahoval prevažne na osoby, ktoré uskutočňovali svoje plnenia (dodanie tovaru, poskytovanie služieb) v rámci podnikania v zmysle vymedzenia tohto pojmu v ustanovení [§ 2 Obchodného zákonníka](#) alebo v rámci činnosti súvisiacej s podnikaním. Osoby vykonávajúce len svoju hlavnú činnosť, na účely ktorej boli zriadené, ako napr. občianske združenia, príspevkové organizácie, neuskutočňovali zdaniteľné plnenia. Povinnosť registrovať sa za platiteľov dane z pridanej hodnoty sa na tieto osoby nevzťahovala.

Zmena po 1. 5. 2004 (rozšírenie okruhu posudzovaných osôb)

[Zákon o DPH](#) platný od 1. 5. 2004 zaviedol pojem zdaniteľnej osoby, t. j. každej fyzickej alebo právnickej osoby, ktorá vykonáva nezávisle akúkoľvek ekonomickú činnosť bez ohľadu na účel alebo výsledky tejto činnosti. Touto definíciou sa podstatne rozširuje okruh osôb posudzovaných v súvislosti s dosiahnutým obratom pre účely registrácie na DPH o osoby, ktoré nie sú založené za účelom podnikania, ale dosahujú zo svojej činnosti príjem. Zákon definuje ekonomickú činnosť („podnikanie“) ako každú činnosť, z ktorej sa dosahuje príjem a ktorá zahŕňa činnosť výrobcov, obchodníkov a dodávateľov služieb vrátane ťažobnej, stavebnej a poľnohospodárskej činnosti, činnosť vykonávanú ako slobodné povolanie podľa osobitných predpisov (právnici, znalci, tlmočníci, lekári ...), duševnú tvorivú činnosť a športovú činnosť. Za podnikanie sa považuje aj využívanie hmotného majetku a nehmotného majetku za účelom dosahovania príjmu z tohto majetku.

Zaradenie fyzickej alebo právnickej osoby medzi zdaniteľné osoby závisí od toho, či táto osoba vykonáva nezávisle ekonomickú činnosť v zmysle tohto zákona. Zdaniteľnými osobami sa v nadväznosti na široké vymedzenie pojmu „podnikanie“ môžu stať okrem osôb, ktoré sú založené predovšetkým za účelom podnikania, a teda dosahovania zisku, aj iné fyzické alebo právnické osoby. Podmienkou je nezávislý charakter činnosti týchto osôb a dosahovanie príjmu z nej. Za nezávislé vykonávanie činnosti sa nepovažuje vykonávanie činnosti na základe pracovnoprávneho vzťahu, štátnozamestnaneckého pomeru, služobného pomeru alebo iného právneho vzťahu, keď je fyzická osoba povinná dodržiavať pokyny alebo príkazy, čím sa vytvára stav podriadenosti a nadriadenosti z hľadiska podmienok vykonávanej činnosti.

Na základe uvedených princípov vymedzených novou právnou úpravou [zákona o DPH](#), zdaniteľnými osobami budú aj niektoré občianske združenia, príspevkové organizácie či iné osoby, ktoré spĺňajú pojmové znaky tejto definície.

Spoločenstvo vlastníkov z hľadiska zákona o účtovníctve

[Zákon o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. v znení zákona č. 562/2003 Z. z.](#) (ďalej len ZoÚ) v [§ 1](#) ustanovuje, že právnické osoby, ktoré majú sídlo na území Slovenskej republiky, sú účtovnými jednotkami. Spoločenstvo vlastníkov, keďže je právnickou osobou, vedie účtovníctvo odo dňa svojho vzniku až do dňa svojho zániku. Účtovať v sústave jednoduchého účtovníctva podľa [§ 9 ods. 2 písm. d\) ZoÚ](#) môže spoločenstvo vlastníkov, ktoré nepodniká a zároveň jeho príjmy nedosiahli v predchádzajúcom účtovnom období 3 000 000 Sk. Nesplnením niektorej z uvedených dvoch podmienok vzniká spoločenstvu vlastníkov povinnosť účtovať v sústave podvojného účtovníctva.

PRÍKLAD č. 1:

Spoločenstvo vlastníkov v bytovom dome na Jarnej ulici 8 v Košiciach vzniklo zápisom do registra vedeného krajským úradom dňa 1. 5. 2003. Príjmy spoločenstva v roku 2003 dosiahli 1 800 000 Sk, v roku 2004 3 200 000 Sk. Spoločenstvo vlastníkov nepodniká.

Spoločenstvo vlastníkov malo v zmysle ZoÚ možnosť viesť jednoduché účtovníctvo v roku 2003 a v roku 2004. K 1. 1. 2005 je však povinné vykonať prechod na podvojnú účtovníctvo, pretože pre rok 2005 vznikla tomuto spoločenstvu vlastníkov povinnosť účtovať podvojne (za predchádzajúce účtovné obdobie príjmy presiahli 3 000 000 Sk).

Pre rok 2004 sa vychádza z príjmov predchádzajúceho účtovného obdobia aj v prípade, že toto obdobie netrvá 12 kalendárnych mesiacov. Skutočne dosiahnuté príjmy, v našom príklade za 8 mesiacov, sa na účely ZoÚ neprepočítavajú na objem príjmov, ktorý by bol dosiahnutý za 12 mesiacov.

Použitie účtovných postupov stanovuje [ZoÚ prostredníctvom § 4 ods. 2](#), ktorý splnomocňuje MF SR vydať

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov

opatrenia, tieto vyhlasuje oznámením o ich vydaní v Zbierke zákonov a sú pre účtovné jednotky záväzné.

Spoločenstvo vlastníkov vedie jednoduché účtovníctvo podľa opatrenia MF SR č. 22 602/2002-92, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a podrobnosti o usporiadaní, označovaní položiek účtovnej závierky, obsahom vymedzení niektorých položiek a rozsahu údajov určených z účtovnej závierky na zverejnenie pre účtovné jednotky účtujúce v sústave jednoduchého účtovníctva, ktoré nie sú založené alebo zriadené za účelom podnikania, uverejnené vo FS č. 17/2002.

Spoločenstvo vlastníkov vedie podvojnú účtovníctvo podľa opatrenia MF SR č. 22 502/2002-92, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a účtovej osnovy pre účtovné jednotky, ktoré nie sú založené alebo zriadené za účelom podnikania, uverejnené vo FS č. 17/2002 v znení redakčného oznámenia o oprave textu uverejneného vo FS č. 1/2003 a v znení opatrenia č. 20896/2003-92 uverejneného vo FS č. 19/2003 (ďalej len postupy účtovania).

Prechod z jednoduchého účtovnej sústavy na podvojnú spoločenstvo vlastníkov vykonáva v zmysle opatrenia MF SR č. 17 599/2003-92, ktorým sa ustanovuje postup účtovania pri prechode zo sústavy jednoduchého účtovníctva na podvojnú účtovníctvo a postup účtovania pri prechode zo sústavy podvojného účtovníctva na jednoduché účtovníctvo pre účtovné jednotky, ktoré nie sú založené alebo zriadené za účelom podnikania, uverejnené vo FS č. 16/2003.

Zadefinovali sme podmienky, keď spoločenstvo vlastníkov má možnosť účtovať v sústave jednoduchého účtovníctva a kedy takúto možnosť nemá, a teda má povinnosť viesť podvojnú účtovníctvo. ZoÚ hovorí o „možnosti“ viesť jednoduché účtovníctvo, z čoho vyplýva i možnosť účtovať podvojne (u podnikateľských subjektov je táto situácia jednoznačne ustanovená v § 37 ods.1 a 2 Obchodného zákonníka).

Ďalej sa budeme venovať účtovaniu spoločenstva vlastníkov v podvojnom účtovníctve.

III. Vznik spoločenstva vlastníkov

Vznik spoločenstva vlastníkov upravuje **ZVB v ustanoveniach § 7 ods. 1 až 7** a tiež **§ 7a ods. 3**.

Spoločenstvo vlastníkov vzniká dňom zápisu do registra spoločenstiev vedeného krajským úradom príslušným podľa sídla spoločenstva.

Vznik spoločenstva vlastníkov sa viaže na dva prípady:

A. vlastník domu s novým vlastníkom bytu uzavru písomnú zmluvu o spoločenstve vlastníkov na výkon správy v dôsledku prevodu vlastníctva bytov alebo nebytových priestorov po podaní návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností,

B. po prvotnom rozhodnutí o zverení výkonu správy inej fyzickej alebo právnickej osobe v zmysle **§ 8 ZVB** (bytové družstvo, alebo iné osoby, ktoré majú v predmete činnosti správu bytov) dôjde k zmene správy domu a vlastníci sa rozhodnú vykonávať správu domu prostredníctvom vlastného spoločenstva vlastníkov.

Zmluvu o spoločenstve podľa **§ 7a ZVB**, ak spoločenstvo vzniká pri prevode vlastníctva bytov na nájomcov, uzatvára vlastník domu s novým vlastníkom bytu (spravidla pri prvých odpredajoch bytov), ak so zriadením spoločenstva vyslovila súhlas nadpolovičná väčšina vlastníkov. Ostatní vlastníci k zmluve o spoločenstve už iba pristupujú.

Citované ustanovenie nie je podľa nášho názoru dostatočne jednoznačné. Nestanovuje podmienku odpredaja nadpolovičného počtu bytov, ale stanovuje podmienku nadpolovičného súhlasu vlastníkov bytov.

V zmysle **§ 5 ods. 7 ZVB**, ak nedôjde k prevodu vlastníctva všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, je pôvodný vlastník domu vlastníkom ostatných bytov a má práva a povinnosti vlastníka bytov v dome.

POZNÁMKA:

Môže ísť o prípad odpredaja podnikových bytov, pričom vlastníkom domu je potom konkrétny podnik a podmienka nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov by bola splnená buď súhlasom vlastníka domu, alebo za predpokladu jeho nesúhlasu až po odkúpení nadpolovičnej väčšiny bytov a súhlasu ich vlastníkov.

ZVB v znení platnom do 1. 7. 2004 riešil túto situáciu v **§ 7 ods. 2**, v zmysle ktorého písomnú zmluvu o spoločenstve uzatváral vlastník domu s novým vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome pri prevode vlastníctva prvého bytu alebo nebytového priestoru. Znenie platné po 1. 7. 2004 citované ustanovenie neobsahuje.

Jednoznačnejšie **ZVB** upravuje podmienky pre vznik spoločenstva v prípade prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru z vlastníctva bytového družstva do vlastníctva členov družstva, keď sa spoločenstvo môže zriadiť, ak je do vlastníctva členov družstva prevedených viac ako nadpolovičná väčšina bytov

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov

a so zriadením spoločenstva vyslovila súhlas nadpolovičná väčšina vlastníkov (§ 6 ods. 4).

Návrh na zápis do registra je povinný podať:

- v prípade A: vlastník domu do jedného mesiaca po podaní návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností alebo
- v prípade B: splnomocnený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zmene správy domu.

Súčasťou návrhu na zápis do registra je zmluva o spoločenstve v dvoch vyhotoveniach, doklad o bezúhonnosti predsedu spoločenstva a stanov spoločenstva, ak to zmluva o spoločenstve určuje, zápisnica a prezenčná listina zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, výpis z listu vlastníctva a správny poplatok.

Zmluva o spoločenstve musí v zmysle § 7a ods. 3 ZVB obsahovať:

- názov a sídlo spoločenstva,
- orgány spoločenstva a ich právomoc,
- spôsob správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku,
- úpravu práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- úpravu majetkových pomerov spoločenstva,
- spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv.

Do registra sa zapisuje:

- názov a sídlo spoločenstva,
- identifikačné číslo,
- orgány spoločenstva,
- meno, priezvisko a adresa trvalého pobytu štatutárneho orgánu.

V prípade zmeny jednotlivého vlastníka bytu napríklad v dôsledku predaja bytu sa postupuje v zmysle § 7a ods. 1 a 2 ZVB.

Vznik spoločenstva vlastníkov a účtovníctvo

V predchádzajúcej časti sme popísali vznik spoločenstva v nadväznosti na dva prípady. Účtovanie sa bude rovnako odvíjať na základe vyššie uvedených skutočností, teda podľa toho, ktorý prípad nastal.

Vznik spoločenstva vlastníkov v dôsledku prevodu vlastníctva bytov a účtovníctvo (prípád A)

V tomto prípade nepredpokladáme vznik skutočností, z ktorých by sa zostavila otváracia súvaha. Spoločenstvo vzniknuté v zmysle § 7 ZVB neprijíma prostredníctvom správcu vklady pred svojím zápisom do registra spoločenstiev na krajskom úrade, pretože základné imanie vôbec nevytvára (ako je to napríklad u spoločnosti s ručením obmedzeným).

V zmysle ZoÚ sa vykoná otvorenie účtovných kníh ku dňu vzniku spoločenstva.

Vznik spoločenstva vlastníkov v dôsledku zmeny výkonu správy a účtovníctvo (prípád B)

Zmena výkonu správy z osoby, ktorá vykonávala správu domu ku dňu vzniku spoločenstva vlastníkov, by mala mať za dôsledok odsúhlasenie vzájomných pohľadávok a záväzkov medzi doterajším správcom a vlastníkmi, ktoré vznikli počas výkonu správy a v súvislosti s ním.

Právne by zánik zmluvy o výkone správy uzavretej v zmysle § 8a ZVB mal nastať v deň predchádzajúci deň vzniku spoločenstva vlastníkov. Uvedené je predmetom kvalifikovaného postupu vlastníkov pri rokovaniach o vypovedaní zmluvy o výkone správy s doterajším správcom a následného zabezpečenia nadväznosti uplynutia výpovednej lehoty na zápis spoločenstva do registra spoločenstiev na krajskom úrade. Za účelom dosiahnutia súladu v tomto konaní je v zmysle § 7 ods. 2 ZVB v prípade zmeny formy správy súčasťou návrhu na zápis spoločenstva vlastníkov do registra aj výpoveď zmluvy o výkone správy správcovi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Pre účtovanie je dôležité zistenie a odsúhlasenie vzájomných pohľadávok a záväzkov vlastníkov voči správcovi,

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov

pretože tieto budú súčasťou otváracej súvahy ku dňu vzniku spoločenstva. Správca by mal mať v účtovníctve vytvorený systém (samostatné strediská), ktorý preukázateľne umožní zistenie takýchto pohľadávok a záväzkov za každý dom, ktorý spravuje.

POZNÁMKA:

V zmysle § 8 ods. 3 ZVB má správca povinnosť viesť samostatné účtovníctvo osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Na margo tohto ustanovenia musíme vysloviť názor, že takáto podmienka je v príkrom rozpore so ZoÚ, a to ustanovením § 4 ods. 3, v zmysle ktorého je účtovná jednotka povinná viesť účtovníctvo a zostavovať účtovnú závierku za účtovnú jednotku ako celok. Prípady, v ktorých účtovná jednotka musí viesť za seba a za majetok a záväzky iných osôb, s ktorými nakladá vo vlastnom mene, oddelené samostatné účtovníctvo a zostavovať oddelené účtovnú závierku, môže ustanoviť osobitný predpis. Nasleduje odkaz na zákon č. 385/1999 Z. z. o kolektívnom investovaní, teda uvedený systém môžu aplikovať len správčovské spoločnosti a ich podielové fondy. Fyzické alebo právnické osoby, ktoré majú vo svojej činnosti správu bytov a nebytových priestorov, môžu použiť systém samostatných stredísk (prevádzok) alebo systém analytických účtov.

Predpokladajme nasledujúce pohľadávky a záväzky viažuce sa na konkrétny dom, ku dňu vzniku spoločenstva za tento dom a uvedme ich vykázanie v otváracej súvahe:

Pohľadávky:

- zostatok fondu opráv vytvoreného z preddavkov poskytnutých vlastními správcovi
MD 315 AÚ – Pohľadávka voči bývalému správcovi
D 955 AÚ – Dlhodobé prijaté preddavky na opravy a rekonštrukcie,
- úroky z termínovaných vkladov prijaté správcom z vkladu finančných prostriedkov (zostatok dlhodobého preddavku), ktoré boli majetkom vlastníkov
MD 315 AÚ – Pohľadávka voči bývalému správcovi
D 955 AÚ – Dlhodobé prijaté preddavky – úroky z termínovaných vkladov.

Záväzky:

- strata preukázateľne vzniknutá správcovi v súvislosti s výkonom správy
MD 315 AÚ – Pohľadávka voči vlastníkom
D 325 AÚ – Záväzok voči bývalému správcovi – strata.

IV. Činnosť spoločenstva vlastníkov, zdanenie daňou z príjmov, daňou z pridanej hodnoty a vedenie účtovníctva

V zmysle § 7b ZVB spoločenstvo vlastníkov môže vykonávať len činnosti vymedzené týmto zákonom. Analogicky z toho vychádza, že spoločenstvo nemôže podnikáť, teda nemôže dosahovať príjmy z podnikania. Hospodári s úhradami vlastníkov za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru okrem úhrad za tie služby a práce, ktoré vlastní bytu a nebytového priestoru v dome uhrádza priamo dodávateľovi (ďalej len úhrady za plnenie). Hospodári tiež s fondom prevádzky, údržby a opráv, ktorý sa tvorí z príspevkov vlastníkov, a hospodári s majetkom získaným svojou činnosťou.

Prijaté úhrady od vlastníkov za výkony spojené s užívaním bytu nie sú príjmom spoločenstva vlastníkov bytov. Príjmom spoločenstva je príjem za výkon správy bytov.

Podľa ZVB do majetku spoločenstva nepatria byty a nebytové priestory v dome. Spoločenstvo nemôže nadobúdať do vlastníctva byty, nebytové priestory alebo iný nehnuteľný majetok. Spoločenstvo však môže v mene vlastníkov bytov prenajímať spoločné nebytové priestory, spoločné časti domu a zariadenia domu, príslušenstvo a príľahlý pozemok.

Činnosť spoločenstva vlastníkov z pohľadu zákona o dani z príjmov

V úvodných ustanoveniach § 2 ZDP sú vymedzené základné pojmy. V zmysle § 2 ods. 1 písm. h) zdaniteľným príjmom je príjem, ktorý je predmetom dane a nie je od dane oslobodený. Následne podľa § 12 ods. 7 ZDP predmetom dane nie sú príjmy získané darovaním a dedením.

Daňovým výdavkom je výdavok vynaložený na dosiahnutie, zabezpečenie a udržanie príjmov preukázateľne vynaložený daňovníkom, zaúčtovaný v účtovníctve daňovníka. V zmysle § 12 ods. 2 ZDP predmetom dane týchto „neziskových organizácií“ sú príjmy z činností, ktorými dosahujú zisk alebo ktorými sa dá zisk dosiahnuť, a to vrátane príjmov z predaja majetku, príjmov z nájomného, príjmov z reklám, príjmov z členských príspevkov a príjmov, z ktorých sa daň vyberá podľa § 43 tohto zákona, t. j. zrážkou.

V zmysle § 13 ZDP príjmy plynúce z činnosti, za účelom ktorej títo daňovníci vznikli alebo ktorá je ich základnou činnosťou vymedzenou osobitným predpisom (ZVB), je takýto príjem od dane oslobodený. Správa bytov je hlavným poslaním zriadeného spoločenstva a úhrady za správu bytov podľa tohto zákona sú od dane oslobodené.

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Uvedený postup je zrejmý i z dikcie [§ 13 ods. 2 písm. d\) ZDP](#), podľa ktorého sú od dane oslobodené úhrady za výkon správy bytov spoločenstvami vlastníkov bytov.

Oslobodené nie sú príjmy z činností, ktoré sú podnikaním. Príjmy tohto druhu by však spoločenstvo nemalo dosahovať, pretože možnosť podnikania podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nemá. Spoločenstvo môže dosahovať príjmy z prenájmu a príjmy, z ktorých sa daň vyberá v zmysle [§ 43 ZDP](#) zrážkovou daňou.

V zmysle [§ 10 ods. 2 ZVB](#) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv.

Rozdelenie príjmov spoločenstva z hľadiska ich zdaňovania daňou z príjmu

1. Príjmy z činností, ktoré sú hlavným poslaním spoločenstva

Takými sú príjmy za správnu a prevádzkovú réžiu – a sú od dane oslobodené. Z poplatkov za správu bytov spoločenstvo hradí mzdu zamestnanca, ktorý správu vykonáva, odmenu štatutárneho zástupcu, prípadne mzdu domovníka, upratovačky, odmeny orgánov spoločenstva a iné, podľa rozhodnutia vlastníkov bytov.

Spoločenstvo len prijíma úhrady od vlastníkov za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru okrem úhrad za tie služby a práce, ktoré vlastník bytu a nebytového priestoru v dome uhrádza priamo dodávateľovi.

Úhradami za plnenie spojené s užívaním bytu Služby a práce uhrádzané vlastníkom sú úhrady za: priamo dodávateľovi sú:

- vykurovanie – elektrina
- ohrev TÚV – plyn
- studená voda pre ohrev TÚV – rozhlas
- vodné, stočné – pitná voda – televízia
- zrážková voda – odpad
- bežná údržba
- havarijná služba
- požiarna ochrana
- deratizácia
- poistné
- upratovanie
- energia spoločných priestorov
- použitie výťahu
- TV anténa
- spracovanie vyúčtovania a odpočty meračov
- domový dôverník

Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu spoločenstvo následne preúčtováva dodávateľom prác a služieb v mene vlastníkov.

2. Príjmy z prenájmu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku

Spoločenstvo vlastníkov v mene vlastníkov môže prenajímať spoločné nebytové priestory (veľké nevyužité chodby, kočíkárne, práčovne, sušiarne, nevyužité pivnice a pod.).

Príjmy z prenájmu, ktoré plynú do fondu prevádzky, údržby a opráv, nie sú podľa [ZDP](#) od dane oslobodené. Zdaňujú sa však osobitným spôsobom. [Zákon o vlastníctve bytov](#) jednoznačne ukladá, že takéto príjmy sú príjmom fondu prevádzky, tieto príjmy by mali byť príjmom jednotlivých členov spoločenstva, aj keď nie sú im v skutočnosti vyplácané. Sú ponechané ako zdroj financovania nákladov na správu spoločných častí domu.

Tieto príjmy zdaňuje spoločenstvo vlastníkov bytov. Spoločenstvo vlastníkov bytov sa stáva platiteľom dane podľa [§ 43 ods. 14 ZDP](#) a má povinnosť v zmysle [§ 43 ods. 3 písm. h\) ZDP](#) z príjmu z prenájmu nebytových priestorov a

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov

spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ak plynú do fondu prevádzky, údržby a opráv daň vyberať zrážkou vo výške 19 %.

Platiteľ dane – spoločenstvo vlastníkov bytov, je povinné daň odvieť správcovi dane najneskôr do pätnásteho dňa po uplynutí kalendárneho roka, v ktorom boli tieto príjmy poukázané alebo pripísané v prospech účtu fondu prevádzky, údržby a opráv. Vybráním dane zrážkou je splnená daňová povinnosť, ak je vybraná platiteľom dane, ktorým je daňovník nezaložený alebo nezriadený na podnikanie – v našom prípade spoločenstvom vlastníkov bytov.

Ak platiteľ dane – spoločenstvo vlastníkov bytov, nevykoná zrážku dane alebo zrazenú daň včas neodvedie, bude sa od neho takáto nezrazená alebo zrazená a neodvedená daň vymáhať rovnako ako ním nezaplatená daň. Podobne sa postupuje aj v prípade, ak platiteľ dane nezrazí daň v správnej výške.

3. Príjmy z úrokov

Spoločenstvo vlastníkov bytov má finančné prostriedky z úhrad od vlastníkov prechodne uložené v peňažnom ústave – banke. Príjmy z úrokov na bežných účtoch sú príjmom osoby, na ktorú je vedený účet v banke alebo inom peňažnom ústave. Z uložených finančných prostriedkov banka pripisuje úroky. V zmysle [§ 43 ods. 3 písm. a\) ZDP](#) sa z úroku vyberá zrážkou, ktorá je vo výške 19 %. Vybráním dane zrážkou za daňovníka, ktorým je daňovník nezaložený alebo nezriadený na podnikanie (patrí tu aj spoločenstvo vlastníkov bytov) je daňová povinnosť splnená.

4. Príjmy z darovania

V prípade, ak bol spoločenstvu vlastníkov poskytnutý dar, napr. osobný počítač na spracovanie bytovej agendy, hodnota daru vyjadrená vo finančnej čiastke nie je predmetom dane.

Povinnosti pri podávaní daňového priznania k dani z príjmov

Podľa [§ 41 ods. 1 ZDP](#) daňovník, ktorý nie je založený alebo zriadený na podnikanie, ak má iba príjmy, ktoré nie sú predmetom dane, a príjmy, z ktorých sa daň vyberá zrážkou podľa [§ 43](#), nemusí podať daňové priznanie.

Spoločenstvo vlastníkov bytov má však príjmy z úhrady za výkon správy bytov, ktoré sú od dane oslobodené. Spoločenstvo je teda povinné podať v termíne na podanie daňového priznania, t. j. do 31. marca nasledujúceho zdaňovacieho obdobia, daňové priznanie k dani z príjmov právnických osôb a príjmy za správu bytov v ňom uviesť do príslušných riadkov daňového priznania ako príjmy oslobodené od dane a príjmy z darovania ako príjmy, ktoré nie sú predmetom dane.

Činnosť spoločenstva vlastníkov z pohľadu zákona o dani z pridanej hodnoty

Na spoločenstvo sa v období, keď nie je platiteľom DPH, vzťahujú len tie ustanovenia zákona, ktoré sa týkajú zdaniteľnej osoby. Predovšetkým ide o povinnosť sledovať

- dosiahnutý obrat pre účely registrácie platiteľa podľa [§ 4](#) citovaného zákona,
- hodnotu nákupu tovaru v tuzemsku z iného členského štátu pre účely registrácie nadobúdateľa v zmysle [§ 7](#),
- platiť daň v súlade s ustanovením [§ 69](#).

Zákon platný do 30. 4. 2004 upravoval len registráciu platiteľa dane. V právnej úprave zákona účinnnej od 1. 5. 2004 sa problematika registrácie rozšírila o ďalší typ, a to registráciu nadobúdateľa. Najprv sa v krátkosti zmienime o takejto situácii.

Registrácia nadobúdateľa

Je špecifickým typom registrácie, ktorá sa neviaže na dosiahnutý obrat. Spoločenstvu môže vzniknúť povinnosť registrovať sa pre daň skôr, ako dosiahne zákonom stanovený obrat, na základe ktorého sa musí registrovať za platiteľa. Dôvodom je dosiahnutie limitu nákupu tovaru z iného členského štátu Európskej únie. Podmienkou pre vznik takejto registračnej povinnosti je hodnota 420 000 Sk bez dane tovaru nadobudnutého z iných členských štátov dosiahnutá v kalendárnom roku. Je potrebné si uvedomiť, že v tomto prípade nejde o registráciu platiteľa dane, ale tzv. nadobúdateľa. Spoločenstvo, ak sa zaregistruje ako nadobúdateľ, má povinnosť vysporiadať daň voči štátnemu rozpočtu pri nákupe tovaru z iných členských štátov. Nie je však oprávnené daň odpočítať.

Obrat pre účely registrácie platiteľa DPH

Podľa [§ 4 ods. 1 zákona o DPH](#) má zdaniteľná osoba po dosiahnutí stanoveného obratu povinnosť podať daňovému úradu žiadosť o registráciu pre daň. Obratom sa podľa [ods. 9](#) citovaného ustanovenia na účely tohto

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov

zákona rozumejú výnosy (príjmy) bez dane z dodávaných tovarov a služieb okrem výnosov (príjmov) z tovarov a služieb, ktoré sú oslobodené od dane podľa § 28 až § 36 a podľa § 40 až § 42. Výnosy (príjmy) z poisťovacích služieb, ktoré sú oslobodené od dane podľa § 37, a finančných služieb, ktoré sú oslobodené od dane podľa § 39, sa nezahŕňajú do obratu, ak sú tieto služby poskytované pri dodaní tovaru alebo služby ako doplnkové služby. Do obratu sa nezahŕňajú výnosy (príjmy) z príležitostne predaného hmotného majetku okrem zásob a výnosy (príjmy) z príležitostne predaného nehmotného majetku.

Z uvedenej definície obratu vo vzťahu k registračnej povinnosti zdaniteľnej osoby vyplýva, že podľa právnej úpravy platnej od 1. 5. 2004 sa platiteľom dane stane za predpokladu, že v rámci svojej ekonomickej činnosti dosiahne stanovený obrat. Do obratu je potrebné v zmysle citovaného zákona zahrnúť aj príjmy z prenájmu nehnuteľnosti.

Spoločenstvo vlastníkov a registrácia platiteľa DPH

Pri posudzovaní spoločenstva vlastníkov bytov z pohľadu vymedzenia zdaniteľnej osoby a následne možnosti vzniku registračnej povinnosti pre DPH je potrebné zadať:

- činnosť spoločenstva vlastníkov,
- príjem spoločenstva vlastníkov.

Ekonomická činnosť spoločenstva vlastníkov

Spoločenstvo vlastníkov je v zmysle ustanovenia § 7 ZVB právnickou osobou, ktorá spravuje spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, príslušenstvo a príľahlý pozemok vrátane ich údržby a obnovy. Zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome. V rámci svojej činnosti vymedzenej zákonom spoločenstvo hospodári:

- s úhradami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- s fondom prevádzky, údržby a opráv, ktorý sa tvorí z príspevkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj
- s majetkom získaným svojou činnosťou.

Do majetku spoločenstva nepatria byty a nebytové priestory v dome a spoločenstvo nemá oprávnenie nadobúdať akýkoľvek nehnuteľný majetok do svojho vlastníctva. V mene vlastníkov bytov môže spoločenstvo prenajímať spoločné nebytové priestory, spoločné časti domu a zariadenia domu, príslušenstvo a príľahlý pozemok. Príjem za prenájom, ako vyplýva zo spoločných ustanovení k správe domu, je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv.

Príjem spoločenstva vlastníkov

V zmysle ustanovenia § 6 ZVB sa spoločenstvo zriaďuje za účelom správy domu vrátane jeho údržby a obnovy, ktorý je v spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov. Hlavnou činnosťou spoločenstva je teda správa domu. V rámci tejto činnosti vykonáva celý rad úkonov vymedzených citovanou právnou normou, za ktoré mu prináleží odmena. Odmena, resp. odplata za správu tvorí príjem spoločenstva tak z pohľadu zákona o dani z príjmov, ako aj pre účely stanovenia obratu vo vzťahu k registrácii platiteľa DPH.

Finančné prostriedky vlastníkov bytov a nebytových priestorov za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru v dome, ktoré spoločenstvo zhromažďuje na účte v banke, ako aj prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv vytvorený taktiež z príspevkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, nie sú príjmom spoločenstva. Sú to prostriedky vlastníkov bytov a nebytových priestorov, s ktorými spoločenstvo v rámci svojej činnosti, za účelom ktorej bolo zriadené, hospodári.

POZNÁMKA:

V súvislosti s prenájom spoločných nebytových priestorov je potrebné upozorniť, že spoločenstvo ho môže v zmysle § 7b zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zmluvne dojednať len v mene vlastníkov bytov. Príjem z prenájmu je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv. V nadväznosti na definíciu ekonomickej činnosti sa zdaniteľnou osobou stáva z titulu dosahovania príjmov z prenájmu každý vlastník. Je to príjem vyplývajúci z jeho spoluvlastníckeho podielu na príjmoch z prenajatých spoločných priestorov. Tento príjem spravuje spoločenstvo, do obratu pre povinnú registráciu však vstupuje u každého vlastníka, t. j. zdaniteľnej osoby, samostatne.

PRÍKLAD č. 2:

Pán Múdry je znalcom v oblasti stavebníctva. Činnosť znalca vykonáva nezávisle ako slobodné povolanie podľa

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov

zákona č. 36/1967 Zb. o znalcoch a tlmočníkoch v znení zákona č. 238/2000 Z. z. (od 1. 9. 2004 zákon č. 382/2004 Z. z.) Podľa zákona o DPH je zdaniteľnou osobou, z čoho mu vyplýva povinnosť sledovať výšku svojho obratu pre účely registračnej povinnosti. Je vlastníkom bytu v bytovom dome, kde bolo zriadené spoločenstvo a zároveň spoluvlastníkom spoločných nebytových priestorov. Dve miestnosti z týchto priestorov spoločenstvo v mene vlastníkov prenajíma za odplatu na účely podnikania istej obchodnej spoločnosti. Pán Múdry je povinný k príjmom za svoju činnosť znalca pripočítať aj časť jemu prislúchajúceho príjmu za prenájom spoločných priestorov v dome, ktorá vyplýva z jeho spoluvlastníckeho podielu.

PRÍKLAD č. 3:

Pán Malý, vlastník iného bytu v tom istom bytovom dome ako pán Múdry z predchádzajúceho príkladu, je zamestnancom v štátnej správe. Má teda príjem zo závislej činnosti. Z pohľadu zákona o DPH je zdaniteľnou osobou len z titulu príjmu, ktorý aj v jeho mene eviduje spoločenstvo na účte fondu prevádzky, údržby a opráv, a to v rozsahu jeho spoluvlastníckeho podielu na spoločných priestoroch, ktoré má v prenájme obchodná spoločnosť. Na rozdiel od pána Múdreho pán Malý započítava do obratu pre účely registrácie platiteľa DPH len príjmy z prenájmu.

Registračná povinnosť

V prípade, ak spoločenstvo vlastníkov dosiahne v rámci svojej činnosti zákonom stanovený obrat 1 500 000 Sk za 12 predchádzajúcich po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov, má povinnosť podať miestne príslušnému daňovému úradu žiadosť o registráciu pre daň z pridanej hodnoty. Sledovanie výšky obratu podľa uvedených podmienok sa vzťahuje na obdobie, ktoré začína účinnosťou platného zákona o DPH, t. j. 1. 5. 2004. Odo dňa registrácie daňovým úradom sa spoločenstvo vlastníkov stáva platiteľom dane. Znamená to, že od tohto dňa je subjektom práv a povinností vyplývajúcich z ustanovení zákona o DPH. Pri plneniach, ktoré sú predmetom dane, je povinné uplatňovať daň, pri prijatých plneniach má právo daň odpočítať za súčasného splnenia ostatných zákonom stanovených podmienok.

Zdaniteľné obchody a daňová povinnosť

Vychádzame zo situácie, že sa spoločenstvo vlastníkov, na základe dosiahnutého obratu (odplata za správu), stane platiteľom dane.

V prvom rade zadefinuje typ zdaniteľného obchodu, ktorý vykonáva. Hlavnú činnosť spoločenstva vlastníkov, správu domu, je možné vo všeobecnosti zaradiť do kategórie služieb vymedzených ustanovením § 9 zákona o DPH. Momentom dodania služby vzniká spoločenstvu vlastníkov daňová povinnosť. Základom dane je v zmysle § 22 citovaného zákona všetko, čo tvorí protihodnotu, ktorú dodávateľ prijal alebo má prijať od príjemcu plnenia alebo inej osoby za dodanie tovaru alebo služby, zníženú o daň. Základ dane spoločenstva vlastníkov bude tvoriť odplata za správu, ktorá je vlastným príjmom spoločenstva vlastníkov. Do základu dane vstupujú aj súvisiace náklady priamo spojené s poskytovanou službou správy, za ktoré spoločenstvo vlastníkov požaduje odplatu od jednotlivých vlastníkov.

Výdavky platené v mene a na účet vlastníkov spoločenstvo vlastníkov do základu dane nezahrnie. Posúdenie činností, ktoré spoločenstvo vlastníkov uskutočňuje v rámci výkonu správy, závisí teda od charakteru jeho zmluvných vzťahov.

Odpočítanie dane

Platiteľ dane má v zmysle § 49 zákona o DPH právo odpočítať daň z prijatých tovarov a služieb, ktoré použije na účely svojho podnikania. V prípade spoločenstva vlastníkov môže ísť napr. o technické vybavenie, kancelárske potreby, telekomunikačné služby, energie a iné plnenia potrebné na výkon správy. Toto právo môže spoločenstvo vlastníkov, platiteľ dane, uplatniť pri súčasnom splnení podmienok uvedených v § 51 citovaného zákona.

Odpočítanie dane pri registrácii platiteľa

Osobitnou kategóriou odpočítania dane je úprava odpočítania dane pri registrácii platiteľa, ktorá je obsahom ustanovenia § 55. Novovzniknutý platiteľ má právo odpočítať daň viažucu sa k majetku, ktorý nadobudol pred dňom, kedy sa stal platiteľom, ak tento majetok použije na dodávky tovarov a služieb ako platiteľ (napr. počítač, úžitkový automobil a pod.). Pri majetku, ktorý je podľa zákona o dani z príjmov odpisovaným majetkom, zníži platiteľ túto daň o pomernú časť zodpovedajúcu odpisom.

POZNÁMKA:

Právna úprava zákona o DPH platného do 30. 4. 2004 umožňovala odpočítať daň pri registrácii len v rozsahu plnení nadobudnutých najneskôr 12 mesiacov pred registráciou. V súčasnosti platný zákon takéto obmedzenie neobsahuje.

Činnosť spoločenstva vlastníkov z pohľadu zákona o účtovníctve_

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov

V zmysle definície predmetu účtovníctva uvedenej v § 2 ZoÚ sa účtuje o skutočnostiach, ktoré v súvislosti s činnosťou účtovnej jednotky (spoločenstva vlastníkov) nastali. Preto sa druh účtovných zápisov vykonaných v účtovných knihách vždy viaže na skutkový stav. Skutkový stav prípadov, ktoré budú naplňovať činnosť spoločenstva vlastníkov bytov, bude vyplývať z niektorých častí zmluvy o spoločenstve [§ 7a ods. 3 písm. d) až f) ZVB] ako aj zo stanov spoločenstva vlastníkov, ak sú tieto vydané [§ 7a ods. 4 ZVB].

Prvým krokom pred začatím účtovania je zostavenie účtovného rozvrhu (§ 13 ods. 2 ZoÚ) s obsahom syntetických, analytických i podsúvahových účtov potrebných na účtovanie činnosti spoločenstva vlastníkov. Ak takýto rozvrh chceme zodpovedne zostaviť, musíme určiť možné účtovné prípady a účtovné zápisy vyplývajúce z predmetnej činnosti.

Najčastejšie účtovné prípady činnosti spoločenstva vlastníkov

Plnenia spojené s užívaním bytu:

Sledovanie úhrad vlastníkov za plnenia spojené s užívaním bytu sú účtované u spoločenstva vlastníkov vo vzťahu k povinnosti vyplývajúcej zo ZVB. Vlastníci majú povinnosť prispievať na plnenia spojené s užívaním bytu mesačne, a preto o uvedenej povinnosti je nutné vykonať účtovný zápis. O preddavkoch na tento účel a ich vyúčtovaní bude spoločenstvo účtovať nasledovne:

1. Predpis preddavkov 311 AÚ / 324 AÚ
2. Úhrady od vlastníkov 221 AÚ / 311 AÚ
3. Skutočné náklady na plnenia podľa faktúr od dodávateľov 315 AÚ / 321 AÚ
4. Zúčtovanie skutočných nákladov 324 AÚ / 315 AÚ
5. Úhrady faktúr 321 AÚ / 221 AÚ
6. Ku dňu ročného zúčtovania zaslanie vyúčtovania vlastníkom
7. Ku dňu splatnosti ročného zúčtovania
 - úhrada nedoplatku vlastníkom 221 / 311 AÚ
 - zaslanie preplatku vlastníkovi 311 AÚ / 221 AÚ

Skutočné náklady na plnenia spojené s užívaním bytu nie sú nákladom spoločenstva, a preto sa o nich neúčtuje v účtovej triede 5 – Náklady. Keďže ide o plnenia, na ktoré spoločenstvo prijíma preddavky od vlastníkov a následne týmito finančnými prostriedkami hradí plnenia priamo dodávateľom, účtuje o nich ako o svojom záväzku voči dodávateľom a zároveň svojej pohľadávke voči vlastníkom (účtovný prípad č. 3).

Na účte 311– Odberatelia bude spoločenstvo účtovať o predpise z titulu preddavkov, účet 315 – Ostatné pohľadávky možno využiť na účtovanie pohľadávky spoločenstva voči vlastníkom z titulu ich povinnosti úhrad plnení spojených s užívaním bytu.

Účtovanie správy bytov ako činnosti, na účel ktorej bolo spoločenstvo zriadené

Náklady na správu sú nákladmi spoločenstva a účtujú sa v účtovej triede 5. Tieto náklady sú v plnej výške rozúčtované na jednotlivých vlastníkov prostredníctvom účtu 649. Rozúčtovanie je vykonávané v súlade so ZVB podľa spoluvlastníckych podielov, ak nie je stanovené inak. Účet 315 – Ostatné pohľadávky sa pri účtovaní skutočných nákladov na správu nepoužije.

1. Predpis preddavkov 311 AÚ / 324 AÚ
2. Úhrady od vlastníkov 221 AÚ / 311 AÚ
3. Skutočné náklady na plnenia x / 321 AÚ, 379 AÚ
5xx AÚ / x
343 / x
4. Zúčtovanie skutočných nákladov 324 AÚ / x
/ 649 AÚ
/ 343
5. Úhrady zúčtovaných záväzkov 321 AÚ, 379 AÚ / 221 AÚ
6. Ku dňu ročného zúčtovania zaslanie vyúčtovania vlastníkom –
7. Ku dňu splatnosti ročného zúčtovania

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov

- úhrada nedoplatku vlastníkmí 221 / 311 AÚ
- zaslanie preplatku vlastníkom 311 AÚ / 221 AÚ

Účtovanie o fonde prevádzky, údržby a opráv

Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí z príspevkov vlastníkov bytov (§ 7b ZVB), preto je potrebné účtovať o predpise uvedených príspevkov. Použitie fondu sa riadi ustanoveniami § 10 ods. 3 ZVB. Príspevky vlastníkov do fondu majú charakter krátkodobých prijatých preddavkov, pretože sú vykalkulované na bežné udržiavanie prevádzky domu a z týchto krátkodobých prijatých preddavkov sa zúčtujú opravy vykonané v tom istom roku. Až zostatok prijatých preddavkov k 31. 12. sa podľa nášho názoru prevedie na účet 911 – Fondy tvorené podľa osobitných predpisov.

Účtovanie o použití prostriedkov fondu sa riadi ustanoveniami § 59 postupov účtovania. Účtuje sa na ťarchu účtu 911 a

- v prospech účtu 901 – Základné imanie, ak by sa obstarával z prostriedkov fondu dlhodobý majetok. Takáto situácia však u spoločenstva vlastníkov nenastane, pretože dlhodobý majetok (technické zhodnotenie, napr. rekonštrukcia domu), na ktorý spoločenstvo prostriedky použije, sa stáva majetkom jednotlivých vlastníkov, a preto je potrebné zúčtovať ho ako úhradu pohľadávky spoločenstva za technické zhodnotenie vykonané vlastníkom na účet 315 AÚ,
- v prospech účtu 649 – Iné ostatné výnosy, ak z prostriedkov fondu hradia opravy (nenadobúdajúce charakter technického zhodnotenia).

1. Predpis úhrad do fondu 311 AÚ / 324 AÚ
2. Úhrady do fondu od vlastníkov 221 AÚ / 311 AÚ
3. Čerpanie prostriedkov na drobné opravy (zúčtované 511 / 321) 324 AÚ / 649
4. Úhrada faktúr za opravy z účtu fondu 321 / 221 AÚ
5. Prevod zostatku na účet fondu opráv minulých rokov k 31. 12. 324 AÚ / 911 AÚ

Čerpanie v budúcom roku na:

6. vykonanie technického zhodnotenia, napríklad zateplenia domu (zúčtované 315 / 321) 911 AÚ / 315 AÚ
7. Čerpanie prostriedkov fondu na opravy (zúčtované 511 / 321) 911 AÚ / 649
8. Úhrada faktúr z účtu fondu 321 / 221 AÚ

Prostriedky fondu sú vedené spoločenstvom na samostatnom účte v banke, a to za každý dom. Technické zhodnotenie domu (zateplenie domu) je v účtovníctve spoločenstva účtované ako pohľadávka voči jednotlivým vlastníkom podľa podielu vlastníctva 315 AÚ / 321 na základe faktúry od dodávateľa technického zhodnotenia.

Technické zhodnotenie je potom zaevidované v podsúvahe zápisom 974 / 999 v hodnote obstarávacej ceny. V majetku spoločenstva nie je možné účtovať o majetku vlastníkov.

Účtový rozvrh spoločenstva vlastníkov

311 – Odberatelia

311 – 1x Predpisy a úhrady preddavkov na správu

311 – 2x Predpisy a úhrady preddavkov na služby

311 – 4x Predpisy a úhrady preddavkov na technické zhodnotenie

311 – 5x Predpisy a úhrady preddavkov na rozsiahlejšie opravy

x – členenie podľa jednotlivých vlastníkov

315 – Ostatné pohľadávky

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov

- 315 – 2x Pohľadávky SV vo výške skutočných nákladov na služby
- 315 – 4xy Pohľadávky SV vo výške skutočných nákladov na technické zhodnotenie
 - x – členenie podľa jednotlivých vlastníkov
 - y – členenie podľa akcií
- 324 – Prijaté preddavky (krátkodobé)
- 324 – 1x Prijaté preddavky na správu domu
- 324 – 2x Prijaté preddavky na služby a práce
- 324 – 4xy Prijaté preddavky na technické zhodnotenie
- 324 – 5xy Prijaté preddavky na rozsiahlejšie opravy

- 955 – Dlhodobé prijaté preddavky
- 955 – 4xy Prijaté preddavky na technické zhodnotenie
- 955 – 5xy Prijaté preddavky na rozsiahlejšie opravy

- 314 – Poskytnuté prevádzkové preddavky
- 314 – 2x Poskytnuté preddavky dodávateľom služieb a prác
- 314 – 3x Ostatné poskytnuté prevádzkové preddavky
- 314 – 4xy Poskytnuté preddavky dodávateľom technického zhodnotenia

- 346 – Dotácie a zúčtovanie so štátnym rozpočtom
- 348 – Dotácie a ostatné zúčtovanie s rozpočtom orgánov miestnej samosprávy

- 378 – Iné pohľadávky
- 378 – 1 Predpisy výnosových úrokov
- 378 – 2 Predpisy náhrad škôd

- 388 – Dohadné účty aktívne

- 321 – Dodávatelia
- 321 – 2 Dodávatelia služieb a prác (voda, teplo)
- 321 – 3 Ostatní dodávatelia výkonov pre správu
- 321 – 4 Dodávatelia technického zhodnotenia
- 321 – 5 Dodávatelia dlhodobého majetku

- 341 – Daň z príjmov
- 342 – Ostatné priame dane
- 343 – Daň z pridanej hodnoty
- 345 – Ostatné dane a poplatky

- 379 – Iné záväzky
- 379 – 1 Záväzky voči banke
- 379 – 2 Záväzky voči poisťovni
- 379 – 3 Záväzky voči členom štatutárneho orgánu

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov

221 – Účty v bankách

261 – Peniaze na ceste

381 – Náklady budúcich období

385 – Príjmy budúcich období

383 – Výdaje budúcich období

384 – Výnosy budúcich období

911 – Fondy tvorené podľa osobitných predpisov

911 – 1 Fond tvorený z výsledku hospodárenia

911 – 2 Fond prevádzky, údržby a opráv z minulých rokov (§ 7b ods. 1 ZVB)

931 – Výsledok hospodárenia v schvaľovaní

932 – Nerozdelený zisk, neuhradená strata minulých rokov

951 – Dlhodobé bankové úvery

961 – Začiatkový účet súvahový

962 – Konečný účet súvahový

963 – Účet ziskov a strát

501 – Spotreba materiálu

511 – Opravy a udržiavanie

512 – Cestovné

518 – Ostatné služby

518 – 1 Služby a práce poskytované dodávateľmi

518 – 2 Služby vyúčtované členmi výboru SV

538 – Ostatné dane a poplatky

544 – Úroky

549 – Iné ostatné náklady

591 – Daň z príjmov

595 – Dodatočné odvody dane z príjmov

641 – Zmluvné pokuty a penále

644 – Úroky

649 – Iné ostatné výnosy

649 – 1 Zúčtovanie fondov

649 – 2 Zúčtovanie skutočných nákladov s prijatými preddavkami

Podsúvahové účty:

971 – Dlhodobý hmotný majetok s výnimkou technického zhodnotenia
(byty a nebytové priestory v správe spoločenstva vlastníkov)

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov

972 – Dlhodobý nehmotný majetok

973 – Drobný hmotný majetok

974 – Technické zhodnotenie

981 – Prísne zúčtovateľné tlačivá

999 – Vyrovnávací účet

POZNÁMKA:

Postupy účtovania v § 63 ods. 1 stanovujú vykazovanie skutočností na podsúvahových účtoch v účtovných skupinách 97 až 99. Vyrovnávací účet, v softvéroch spravidla s číselným označením 999, slúži na vyrovnanie druhej strany pre potreby softvéru, pretože na podsúvahových účtoch sa skutočností neúčtujú (podvojne), len sa (jednostranne) vykazujú.

Otvorenie účtovných kníh

Ku dňu vzniku spoločenstva vlastníkov sa otvoria účtovné knihy (v zmysle § 12 ZoÚ sú v sústave podvojného účtovníctva povinne vedené: denník a hlavná kniha) a po zaúčtovaní vstupných účtovných zápisov (pri zmene výkonu správy, časť III. príspevku) sa zostaví otváracia súvaha.

Vnútroorganizačné účtovníctvo

Postupy účtovania upravujú možnosti vedenia vnútroorganizačného účtovníctva v § 5, a to:

- priamo na analytických účtoch nákladov a výnosov účtovných tried 5 a 6,
- prostredníctvom účtov v účtovných skupinách 57 a 67,
- v samostatnom účtovnom okruhu, pre ktorý sa volia účty v rámci voľných účtovných tried 7 a 8,
- prostredníctvom účtu 395 – Vnútorne zúčtovanie,
- kombináciou uvedených postupov.

Povinnosť vnútroorganizačného charakteru v účtovníctve spoločenstva stanovuje ZVB v dvoch prípadoch:

- Ak spoločenstvo tvorí viac domov, musí viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom (§ 7b ods. 3 ZVB),
- Spoločenstvo vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov na úhrady za plnenia. Ak spoločenstvo tvorí viac domov, zriaďuje sa fond prevádzky, údržby a opráv osobitne za každý dom (§ 10 ods. 4 ZVB).

Z uvedeného vyplýva, že spoločenstvo v rámci účtovníctva s využitím analytických účtov sleduje náklady a výnosy, majetok i záväzky podľa jednotlivých domov a financie fondu prevádzky, údržby a opráv musia byť vedené na samostatnom účte v banke, nie na rovnakom účte ako úhrady prijaté od vlastníkov za plnenia. Ak spoločenstvo tvorí viac domov, sú prostriedky fondu vedené na samostatnom účte v banke za každý dom.

Pre činnosť spoločenstva stanovuje ZVB i povinnosť finančné prostriedky vybrané od vlastníkov alebo získané vlastnou činnosťou zhromažďovať len na účtoch v banke (§ 7b ods. 3).

Ďalšie vnútroorganizačné členenia vyplývajú z vnútorných potrieb spoločenstva vlastníkov, a to sledovania úhrad za plnenia a ich vyúčtovanie za každý byt. Je teda potrebné si uvedomiť, že v rámci jednotlivých domov musí spoločenstvo vlastníkov sledovať niektoré náklady aj za jednotlivé byty voči vlastníkom týchto jednotlivých bytov.

Kontrola vedenia účtovníctva orgánmi spoločenstva

Orgánmi spoločenstva v zmysle § 7c ods. 1 ZVB sú predseda, rada, zhromaždenie a iný orgán, ak tak ustanoví zmluva o spoločenstve. Dozorným orgánom je rada, ktorá má v kompetencii i kontrolu vedenia účtovníctva a iných dokladov. Členovia rady sú oprávnení nahliadať do všetkých dokladov a záznamov týkajúcich sa činnosti spoločenstva a kontrolujú, či spoločenstvo vykonáva činnosť v súlade s týmto zákonom, zmluvou o spoločenstve alebo stanovami spoločenstva.

Účtovná závierka

V zmysle § 17 ods. 3 ZoÚ účtovná závierka v podvojnóm účtovníctve obsahuje súvahu, výkaz ziskov a strát, poznámky. Riadnu účtovnú závierku zostavuje k poslednému dňu účtovného obdobia.

Spoločenstvo vlastníkov účtujúce v sústave podvojného účtovníctva zostavuje účtovnú závierku podľa opatrenia MF SR č. 3327/2003-92, ktorým sa ustanovujú účtovné výkazy a rozsah údajov určených z účtovnej závierky na zverejnenie pre účtovné jednotky, ktoré nie sú založené alebo zriadené za účelom podnikania, uverejnenom vo

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov

FS 6/2003.

Spoločenstvo vlastníkov zostavuje účtovnú závierku nasledovne:

- Súvahu na tlačive Súvaha Uč. NUJ 1–01,
- Výkaz ziskov a strát na tlačive Výsledovka Uč. NUJ 2–01.

Účtovná závierka spoločenstva vlastníkov sa predkladá 2x ako príloha k daňovému priznaniu k dani z príjmov na príslušný daňový úrad. Zároveň sa tieto výkazy predkladajú do rozpočtovej organizácie Data Centrum, Cintorínska 5, Bratislava (§ 2 citovaného opatrenia MF SR) v termíne do 31. 3. roka nasledujúceho po roku, za ktorý sa účtovná závierka zostavuje.

Schválenie účtovnej závierky v zmysle [§ 7c ZVB](#) po prerokovaní v rade navrhuje predseda. Schválenie účtovnej závierky je v kompetencii zhromaždenia vlastníkov, a to podľa ustanovení [§ 7c ods. 8 písm. c\) ZVB](#).

V. Zánik spoločenstva vlastníkov ([§ 7d ZVB](#))

Po právnej stránke zániku spoločenstva vlastníkov predchádza jeho zrušenie, pričom môže dôjsť k zrušeniu bez likvidácie alebo s likvidáciou.

Zánik spoločenstva vlastníkov definuje [ZVB v ustanovení § 7d ods. 4](#) ako výmaz z registra spoločenstiev vlastníkov na krajskom úrade.

Zrušenie bez likvidácie nastáva v dôsledku:

- zlúčenia,
- splynutia,
- rozdelenia.

Spoločenstvo v zmysle [§ 7d ods. 2 ZVB](#) nemožno zrušiť bez likvidácie, ak nie je ku dňu zrušenia uzavretá zmluva o výkone správy. Citované ustanovenie zabezpečuje kontinuitu výkonu správy bytového fondu v osobnom vlastníctve. Tak ako sme upozorňovali na dôležitosť tejto kontinuity pri vzniku spoločenstva z titulu zmeny výkonu správy (časť „Vznik spoločenstva vlastníkov v dôsledku zmeny výkonu správy a účtovníctvo“), aj zánik spoločenstva je podmienený uzavretím zmluvy o výkone správy s novým subjektom, vzniknutým splynutím, rozdelením alebo subjektom, s ktorým sa spoločenstvo vlastníkov zlučuje.

Zrušenie s likvidáciou nastáva v dôsledku rozhodnutia zhromaždenia vlastníkov alebo na základe rozhodnutia súdu. Na postup pri zrušení spoločenstva a na zánik sa primerane použijú ustanovenia [Obchodného zákonníka](#) o zrušení a zániku obchodných spoločností ([§ 68 až § 75 Obchodného zákonníka](#)).

Dôvody registrácie pre daň z pridanej hodnoty pominuli_

Zrušenie registrácie platiteľ'a DPH

Spoločenstvo, platiteľ DPH, môže požiadať o zrušenie registrácie ([§ 81 zákona o DPH](#)) najskôr po uplynutí jedného roka odo dňa, keď sa stalo platiteľ'om. Podanie žiadosti je podmienené obratom dosiahnutým za 12 predchádzajúcich po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov. Tento obrat nesmie presiahnuť sumu 1 500 000 Sk. Daňový úrad určí posledné zdaňovacie obdobie, v ktorom vzniká povinnosť odvieť daň z majetku, pri ktorého nadobudnutí bola odpočítaná daň. Výšku tejto dane vypočíta spoločenstvo zo zostatkovej ceny majetku zistenej podľa [zákona o dani z príjmov](#) ku dňu skončenia posledného zdaňovacieho obdobia. Výnimku z povinnosti vysporiadať daň z majetku tvorí prípad zániku bez likvidácie, keď právny nástupca je platiteľ'om alebo sa stáva platiteľ'om podľa [§ 4 ods. 6 zákona o DPH](#). V praxi by mohla nastať takáto situácia napr. pri zlúčení alebo splynutí viacerých spoločenstiev.

Zrušenie registrácie nadobúdateľa

Spoločenstvo, ktoré je registrované podľa [§ 7 zákona o DPH](#), t. j. ako nadobúdateľ, môže v prípade, ak neuvažuje o ďalších nákupoch tovaru z iných členských štátov EÚ, využiť ustanovenie týkajúce sa zrušenia tohto typu registrácie. Podmienkou podania žiadosti je, aby hodnota tovaru nadobudnutého v tuzemsku z iného členského štátu v bežnom kalendárnom roku nedosiahla 420 000 Sk pri súčasnom splnení takejto podmienky za predchádzajúci kalendárny rok.

Zánik spoločenstva vlastníkov a účtovníctvo

Spoločenstvo vlastníkov uzavrie účtovné knihy podľa [§ 16 ods. 3](#) ku dňu zrušenia bez likvidácie a tiež ku dňu predchádzajúcemu deň vstupu do likvidácie alebo deň účinnosti vyhlásenia konkurzu alebo vyrovnania. Ku dňu, ku ktorému účtovná jednotka uzatvára účtovné knihy, súčasne zostavuje i účtovnú závierku.

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Obdobie likvidácie ako i obdobie konkurzu alebo vyrovnania je samostatným účtovným obdobím, t. j. účtovné knihy sa otvoria ku dňu vstupu do likvidácie a uzavrujú sa ku dňu skončenia likvidácie, rovnako v prípade konkurzu alebo vyrovnania.

VI. Záver

V príspevku sme sa snažili spracovať základnú problematiku spoločenstva vlastníkov v nadväznosti na právnu úpravu platnú od 1. 7. 2004 z hľadiska daní a účtovníctva.

Spoločenstvá založené pred 1. 7. 2004 majú k dispozícii v zmysle § 31 ZVB obdobie do 31. 12. 2004 na prispôbenie zmluvy o spoločenstve, orgánov, hospodárenia, činnosti, prípadne stanov tomuto zákonu.

Postupy účtovania možno meniť len k 1. 1., a teda podľa pravidiel uvedených v príspevku budú po 1. 7. 2004 postupovať spoločenstvá vzniknuté po tomto dátume. Spoločenstvá, ktoré vznikli pred 1. 7. 2004, ukončia rok 2004 podľa predpisov platných do 1. 7. 2004 a zmeny budú aplikovať až od 1. 1. 2005.

Prameň

Oblasti práva

AUTORI

Ing. Jana Turóciová
Ing. Elena Filipová
Ing. Angela Michňová

PRÁVNY STAV OD

1. 1. 2004

PRÁVNY STAV DO

31. 12. 2007

DÁTUM PUBLIKÁCIE

7. 7. 2005
