

11. 1. 2001

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

## **Sdělení Ministerstva financí ČR k účtování společenství vlastníků jednotek-právnícké osoby dle zákona č. 103/2000 Sb.**

Ministerstvo financí k četným dotazům k problematice společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") - právnícké osoby ve smyslu zákona č. [103/2000](#) Sb., kterým se mění zákon č. [72/1994](#) Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon"), z hlediska účetních a daňových předpisů ve spolupráci s Ministerstvem pro místní rozvoj sděluje ...

Ministerstvo financí k četným dotazům k problematice společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") - právnícké osoby ve smyslu zákona č. [103/2000](#) Sb., kterým se mění zákon č. [72/1994](#) Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon"), z hlediska účetních a daňových předpisů ve spolupráci s Ministerstvem pro místní rozvoj sděluje:

(1) Společenství vzniká ze zákona za účelem správy, provozu a oprav společných částí domu (dále jen "správa domu"), popř. k vykonávání činnosti související s provozováním technického zařízení v domě, které slouží i jiným subjektům (viz § 9 zákona). Vzhledem k tomu, že zákon výslovně nestanoví jinak, povede jako právnícká osoba zapsaná v obchodním rejstříku podvojně účetnictví na podkladě Účtové osnovy a postupů účtování pro podnikatele.

(2) V případech, kdy před 1. červencem 2000 byli v domě s nejméně pěti byty nebo nebytovými prostory (dále jen "jednotka") již tři různí vlastníci jednotek (tj. např. původní vlastník budovy a dva různí vlastníci dvou dalších jednotek), vzniká společenství - právnícká osoba dnem 1. července 2000 ze zákona, aniž by k tomu bylo zapotřebí projevu vůle vlastníků jednotek. Zápis v obchodním rejstříku nemá konstitutivní povahu. Společenství je povinno otevřít účetní knihy dnem svého vzniku (§ 9 odst. 3 a 4 zákona). Ode dne svého vzniku je tato účetní jednotka povinna vést účetnictví.

(3) Z hlediska účetnictví se vychází z předpokladu, že společenství, které se zabývá pouze správou domu, nemá vlastní jmění (vlastní kapitál). V tomto případě spravuje pouze majetek vlastníků jednotek. Finanční prostředky poskytnuté vlastníky jednotek jsou pro společenství cizími zdroji na úhradu správy domu a služeb spojených s užíváním bytů (dále jen "služby"); jde o přijaté zálohy.

(4) V průběhu účetního období poskytují vlastníci jednotek společenství pravidelné zálohy na úhradu nákladů (výdajů) na správu domu a služby, vypočítané na základě předpokládaných nákladů (výdajů), popř. další zálohy dle schválení shromáždění vlastníků jednotek. Způsob stanovení a placení záloh na úhradu nákladů (výdajů) vychází ze stanov společenství.

(5) Celkové náklady na správu domu se po skončení účetního období vyúčtují na jednotlivé vlastníky jednotek. Tyto náklady na správu domu budou uhrazeny ze záloh, poskytnutých jednotlivými vlastníky (do výnosů). Uvedený postup účtování je doporučený.

Pokud se všichni vlastníci jednotek nedohodnou jinak (např. u nákladů na opravu těch společných

částí domu, které jsou každým vlastníkem využívány shodně - např. výměna stoupaček, oprava signalizačního zařízení v domě atp.), platí postup podle zákona (§ 15 druhá věta) a náklady na správu domu (bez služeb) nesou vlastníci jednotek poměrně podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu (§ 8 odst. 2 zákona). K uzavření dohody je nutný souhlas všech vlastníků jednotek v domě (podmínku souhlasu všech vlastníků nelze vyloučit ani stanovami). Úhradu případných nedoplatků a přeplatků týkajících se nákladů (výdajů) na správu (bez služeb) řeší vlastníci jednotek opět dohodou a není-li takové dohody, pak ji rozdělí v poměru podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Za "jiné" vhodné kritérium rozdělení nákladů na opravy a údržbu společných částí domu je u bytových domů považováno kritérium tzv. upravené užitkové plochy bytu k souhrnu všech tzv. upravených užitkových ploch všech bytů v domě. Jde o postup podle vyhlášky č. [85/1997](#) Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů (tato vyhláška upravuje rozúčtovávání jen ekonomicky oprávněných nákladů bez zisku, tj. nákladů a výdajů, které vznikají i vlastníkům jednotek). Způsob výpočtu tzv. upravené užitkové plochy, která zohledňuje využívání společných částí domu (jimiž jsou i balkony, lodžie a terasy) jen některými vlastníky jednotek v domě, je uveden ve výnosu MF č. [78/1991](#) Sb. (uveřejněn pod č. 3 ve Finančním zpravodaji č. 2-3/1991 a v Cenovém věstníku částka 6/1997).

(6) V případě, že společenství zajišťuje služby, hradí vlastníci a nájemci jednotek, popřípadě uživatelé jednotek na základě jiného právního důvodu, potřebné zálohy na úhradu cen služeb

a) podle příslušného právního předpisu o nájemném z bytů (viz § 9 odst. 12 vyhlášky č. [176/1993](#) Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, v platném znění nebo § 7 odst. 3 vyhlášky č. [85/1997](#) Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů), jestliže je v domě alespoň jeden byt užívaný právem nájmu; není rozhodující, zda vlastníkem (a pronajímatelem) bytu je původní vlastník budovy (§ 7 zákona) nebo zda již byt byl převeden vlastníku jednotky a jím pronajat další osobě. Vyúčtování cen služeb se provádí opět podle zvláštních právních předpisů o nájemném z bytů a úhradě cen služeb spojených s užíváním bytů,

b) podle dohody vlastníků jednotek, není-li zvláštním právním předpisem (např. vyhláška č. [245/1995](#) Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé užitkové vody včetně rozúčtování nákladů na objekty a mezi konečné spotřebitele, v platném znění) nebo rozhodnutím cenového orgánu (např. výměr MF 01/2000, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami) stanoveno jinak, jestliže v domě není po celé zúčtovací období ani jeden byt užívaný právem nájmu; totéž platí o vyúčtování cen služeb.

(7) Společenství zajišťuje na základě pověření vyplývajícího ze stanov služby mezi dodavateli a vlastníky jednotek, popř. nájemci bytů a nebytových prostorů. V účetnictví se související účetní případy účtují jako zúčtovací vztah mezi dodavateli služeb a vlastníky jednotek, popř. nájemci bytů nebo nebytových prostorů (náklady na služby nejsou nákladem ani výnosem společenství). Z výše uvedeného vyplývá, že z titulu správy domu a zprostředkování služeb nevznikne z činnosti společenství hospodářský výsledek.

(8) Za předpokladu, že ve smyslu obchodního zákoníku společenství nepodniká (§ 2 obchodního zákoníku), jsou

a) příjmy z bankovního účtu (úroky) po odpočtu nákladů s tímto příjmem spojených příjmem vlastníků bytových jednotek, pokud se na tom všichni vlastníci jednotek dohodnou. Skutečnost, že úroky patří členům společenství, je totiž nutno upravit smluvně s každým jednotlivým vlastníkem

jednotky. Tento příjem vlastníků jednotek se zúčtuje do nákladů společenství jako závazek vůči členům. Předpokládá se, že rozvrhovou základnu pro rozdělení tohoto příjmu stanoví společenství ve svých vnitřních předpisech, schválených shromážděním vlastníků jednotek. V případě, kdy bankovní poplatky jsou vyšší než přijaté úroky z vkladu, představuje rozdíl pohledávku za členy společenství,

b) příjmy z termínovaného vkladu rovněž příjmem vlastníků bytových jednotek za podmínky uvedené v písmenu a) s tím, že společenství účtuje příjem úroků v brutto částce do výnosů, současně vyúčtuje do nákladů závazek vůči členům společenství a požádá příslušný finanční úřad za předpokladu, že mu nevznikne daňová povinnost, o vrácení přeplatku daně (sražené bankou) ve smyslu § 36 odst. 6 zákona o dani z příjmů,

c) nedojde-li k dohodě (smlouvě) mezi vlastníky jednotek a společenstvím ve smyslu písmen a) a b), jsou úroky uvedené v písmenech a) a b) příjmem společenství.

(9) Pokud společenství pronajímá společné části domu nebo jejich části (např. fasádu domu či střechu pro reklamu, společný prostor k podnikání), postupuje se v účetnictví obdobně jako v bodě (8). Pro vlastníky jednotek je příjem (výnos) z pronájmu společných částí domu po odpočtu nákladů s tímto příjmem spojených příjmem z pronájmu.

(10) Pokud společenství pověří správou domu včetně vedení účetnictví jinou osobu na podkladě příslušné smlouvy podle právních předpisů, pak tento správce vede účetnictví právnické osobě-účetní jednotce. Ve výnosech správce bude účtována pouze úhrada za výkon správy domu podle dohody, která v účetnictví společenství představuje součást nákladů na správu domu.

(11) Původní vlastník budovy a vlastník nepřevedených jednotek v domě (§ 7 zákona), který učinil prohlášení podle zákona (§ 4 zákona), včetně bytových družstev, vlastníci jednotky v domě, ve kterém vzniklo podle zákona společenství, poskytuje společenství zálohy na správu a služby jako ostatní vlastníci.

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Převodní ceny v judikatuře a sporech se správcem daně](#)
- [Nový daňový režim ESOP v České republice od roku 2026. Posun k ekonomické realitě a mezinárodním standardům?](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [SCHEJBAL& PARTNERS stáli u získání jedné z prvních licencí dle MiCA v ČR](#)
- [Mezinárodní dožádání a lhůta pro stanovení daně: kritéria účelnosti, věcnosti a včasnosti v judikatuře](#)
- [Prověřování zahraničních investic a kybernetická regulace: řízená služba jako nová transakční proměnná](#)
- [Nová úprava kvalifikovaných zaměstnaneckých opcí](#)
- [Silná koruna: jaké dopady má posilující koruna na české firmy](#)
- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc únor 2026](#)
- [Nejvyšší správní soud vymezuje nové hranice zneužití práva u běžných nákladů na reklamu](#)
- [Aktuální judikatura k holdingovým strukturám](#)