

## Upozornění pro vlastníky jednotek – účetnictví SVJ

Po zkušenostech naší společnosti při předávání účetní dokumentace společenství vlastníků jednotek, upozorňujeme vlastníky jednotek, že společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba má za povinnost vést účetnictví (dříve „podvojný účetnictví“) ode dne svého vzniku! Podle ustanovení § 9 a 13a zákona o účetnictví mohou SVJ vést účetnictví ve zjednodušeném rozsahu (! Pozor – to není daňová evidence, dříve „jednoduchý účetnictví“!).

### 1. Účetnictví při vzniku SVJ

SVJ nevzniká zápisem do obchodního rejstříku (rejstříku společenství vlastníků jednotek)!

SVJ vzniká za podmínek daných §9 zákona o vlastnictví bytů!

Původní vlastník musí v účetním období, kdy vznikne SVJ, provést přeúčtování všech účetních případů (náklady i předpis plateb), které se týkají SVJ (tzn. vše po dni vzniku SVJ), a zúčtovat je v účetnictví SVJ. Původní vlastník budovy, pokud v době vzniku SVJ vlastní stále některé jednotky (což je více než pravděpodobné), je povinen stejně jako ostatní vlastníci jednotek formou zálohy přispívat na správu společných částí domu v rozsahu svého spoluvlastnického podílu. Naše zkušenosti jsou bohužel takové, že se tak neděje, původní vlastník budovy se často mylně domnívá, že pokud jednotky nikdo neužívá, tak za ně nemusí nic platit.

Původní vlastník také často zbytečně (buď vlastní neznalostí, někdy však i úmyslně) zdržuje proces po vzniku SVJ (zápis do rejstříků, volba orgánu), paralyzuje tak činnost společenství a prakticky znemožňuje vlastníkům účastnit se dění ve společenství, kde je původní vlastník do zvolení orgánů společenství neomezeným vládcem.

Rekonstrukce účetnictví a zejména vůbec vyzískání potřebných dokladů od původního vlastníka je často velmi časově náročná činnost, zvláště pokud se jedná o velká společenství s desítkami vlastníků.

Na vznik SVJ je třeba být náležitě připraven a všechny náležitosti "podchytit" hned na začátku procesu, v opačném případě nastávají nepříjemné komplikace výše uvedené.

### 2. Účetnictví SVJ pod správou družstev, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc

Často se stává, že účetnictví společenství vlastníků jednotek, které vzniklo převodem jednotek z vlastnictví k bytu převodem z družstev, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc (tzv. lidová bytová družstva a stavební bytová družstva), je vedeno jako středisko účetnictví těchto družstev, takový přístup je naprosto nesprávný, nepřijatelný a je třeba takto vedené účetnictví nově zpracovat.

### 3. Účetnictví SVJ pod správou původního vlastníka (stavitele) domu

Další obvyklou chybou je, že účetnictví společenství vlastníků jednotek, které vzniklo při prodeji nově postavených jednotek původním vlastníkem (stavitelem) domu, ať už právnických nebo fyzických osob, je vedeno jako součást účetnictví těchto fyzických či právnických osob. Takový přístup je opět naprosto nesprávný, nepřijatelný a je třeba takto vedené účetnictví nově zpracovat.

Často se tak stává z důvodů popsaných v bodě 1.

### 4. Vyúčtování výnosů a nákladů

Každý rok musí být provedeno vyúčtování výnosů a nákladů na správu společných částí domu a pozemku (fond oprav atd.) pro jednotlivé vlastníky jednotek, aby tito mohli tyto údaje v případě potřeby zahrnout do svého daňového přiznání. Zůstatky z tohoto vyúčtování se nevyplácí, nýbrž se převádějí do následujícího účetního období (pokud není stanovami, případně interními účetními předpisy po dohodě všech vlastníků jednotek upraveno jinak).

**Doporučujeme všem vlastníkům jednotek pečlivě sledovat dění ve společenství a zejména způsob jakým se vede účetnictví SVJ, jedná se o Vaše finanční prostředky, SVJ je pouze spravuje!**

**SVJ je ve výše popsaných situacích nuceno vydávat nemalé peněžní prostředky za rekonstrukci účetnictví a nevedením, nebo nesprávným vedením účetnictví, se vystavuje možnosti nepříjemných finančních postihů.**