

Účetnictví SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

V PRAXI

- *služby spojené s užíváním jednotek*
- *náklady na správu domu a pozemku*
- *příjmy vlastníků vs. příjmy společenství z pohledu právního, účetního a daňového*
- *účetní závěrka a přiznání k dani z příjmů právnických osob*

**TŘETÍ
VYDÁNÍ**



Martin Durec

Účetnictví

**SPOLEČENSTVÍ
VLASTNÍKŮ
JEDNOTEK**

V PRAXI

TŘETÍ VYDÁNÍ

Upozornění pro čtenáře a uživatele této knihy

*Všechna práva vyhrazena. Žádná část této tištěné či elektronické knihy nesmí být reprodukována a šířena v papírové, elektronické či jiné podobě bez předchozího písemného souhlasu nakladatele. Neoprávněné užití této knihy bude **trestně stíháno**. Automatizovaná analýza textů nebo dat ve smyslu čl. 4 směrnice 2019/790/EU a použití této knihy k trénování AI jsou **bez souhlasu nositele práv zakázány**.*

Edice Účetnictví a daně

Ing. Bc. Martin Durec

**Účetnictví společenství vlastníků jednotek – 3. vydání
v praxi**

Vydala GRADA Publishing, a.s.
U Průhonu 22, Praha 7
tel.: 234 264 401, fax: 234 264 400
www.grada.cz
jako svou 10 408. publikaci

Realizace obálky Vojtěch Kočí
Sazba Antonín Plicka
Odborná redaktorka Ing. Michaela Průšová
Počet stran 192
Třetí vydání, Praha 2026
Vytiskly Tiskárny Havlíčkův Brod a.s.

© **Grada Publishing, a.s., 2026**

ISBN 978-80-271-8449-1 (pdf)
ISBN 978-80-271-5554-5 (print)

Obsah

Použité zkratky	7
1. Společenství vlastníků – základní právní rámec	9
2. Založení společenství vlastníků	15
3. Vznik společenství vlastníků	16
4. Společenství vlastníků jako účetní jednotka	18
5. Náklady na plnění spojené s užíváním jednotek a zdroj jejich krytí	21
5.1 Náklady na plnění spojené s užíváním jednotek	21
5.2 Zdroj krytí nákladů na plnění spojené s užíváním jednotek	27
5.3 Vyúčtování a vypořádání zdroje krytí	28
5.4 Domovní kotelna	31
6. Náklady na správu domu a pozemku a zdroje jejich krytí	34
6.1 Náklady na správu domu	34
6.2 Příspěvky na správu domu a pozemku	36
6.2.1 Zálohové příspěvky na správu domu a pozemku	40
6.2.2 Nezálohové příspěvky na správu domu a pozemku	42
6.3 Ostatní zdroje krytí a jejich vliv na výsledek hospodaření SVJ	43
6.3.1 Přijaté úhrady úroků z prodlení, smluvních pokut a ostatních sankcí	48
6.3.2 Úroky z vkladů	49
6.3.3 Pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí	50
6.3.4 Dotace	52
6.4 Souhrnné příklady	55
7. Úvěry	64
7.1 Úvěr v případě zálohových příspěvků na správu domu a pozemku	64
7.2 Úvěr v případě nezálohových příspěvků na správu domu a pozemku	66
8. Fotovoltaické elektrárny na domě (FVE)	67
9. Majetek společenství	69
9.1 Dlouhodobý majetek	69
9.2 Krátkodobý majetek	72
10. Dluhy vlastníků	73
10.1 Dopady na účetnictví společenství vlastníků	73
10.2 Přechem dluhů při převodu jednotky	75
11. Příjmy vlastníků	77
12. Uzávěrkové účetní operace a sestavení účetní závěrky	80
12.1 Uzávěrkové účetní operace	80
12.2 Inventarizace	80
12.3 Účetní závěrka	82
13. Daň z příjmů právnických osob	85
14. Daň z přidané hodnoty	96

15. Odměny orgánů společenství	100
15.1 Statutární orgán – základní právní rámec	100
15.2 Orgány fakultativní povahy – základní právní rámec	101
15.3 Odměňování funkcionářů – základní právní rámec	101
15.4 Odvody z odměn funkcionářů	102
15.5 Ostatní formy „odměňování“ funkcionářů – fyzických osob	104
15.5.1 Fakturace funkcionářů	104
15.5.2 Odměna funkcionáře je realizována formou nižších příspěvků do „fondu oprav“	105
15.5.3 Paušalizace výdajů	107
Přílohy	111
Návrh vzorového účtového rozvrhu společenství vlastníků	111
Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník	115
Nařízení vlády č. 366/2013 Sb.	128
Zákon č. 67/2013 Sb.	135
Vyhláška č. 504/2002 Sb.	143
Přehled použité literatury	184