

EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE
FAKULTA HOSPODÁRSKEJ INFORMATIKY

Evidenčné číslo: 103002/I/2017/1406722334

OSOBITOSTI ÚČTOVNÍCTVA SPOLOČENSTVA
VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Diplomová práca

2017

Miriama Brázdová, Bc.

EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE
FAKULTA HOSPODÁRSKEJ INFORMATIKY

OSOBITOSTI ÚČTOVNÍCTVA SPOLOČENSTVA
VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Diplomová práca

Študijný program: Účtovníctvo a audítorstvo

Študijný odbor: Účtovníctvo

Školiace pracovisko: Katedra účtovníctva a audítorstva

Vedúci záverečnej práce: Alena Kordošová, Ing., PhD.

Bratislava 2017

Miriama Brázdová, Bc.

Čestné vyhlásenie

Čestne vyhlasujem, že záverečnú prácu som vypracovala samostatne a že som uviedla všetku použitú literatúru.

Dátum:

.....

(podpis študenta)

Pod'akovanie

Ďakujem mojej vedúcej záverečnej práce Ing. Alene Kordošovej, PhD. za jej odborné vedenie, usmernenie a cenné rady, ktoré mi poskytla pri vypracovaní záverečnej práce. Osobitná vďaka patrí pánovi predsedovi Spoločenstva Petra Jilemnického 4 a pani účtovníčke Spoločenstva vlastníkov PS 30 zo správcovskej spoločnosti Služby pre bývanie, s. r. o. za informácie, na základe ktorých som mohla vypracovať aplikačnú časť diplomovej práce.

ABSTRAKT

BRÁZDOVÁ, Miriama: *Osobitosti účtovníctva spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov*. – Ekonomická univerzita v Bratislave. Fakulta hospodárskej informatiky; Katedra účtovníctva a audítorstva. – Vedúci záverečnej práce: Ing. Alena Kordošová, PhD. Bratislava: FHI, 2017, 72 s.

Cieľom záverečnej práce je analýza financovania, vymedzenie osobitostí účtovníctva spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov a ich zhodnotenie. Práca je rozdelená do troch kapitol. Obsahuje tridsaťtri tabuliek, jednu schému, jeden graf a deväť príloh. Prvá kapitola je venovaná charakteristike spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vymedzeniu jeho financovania a hospodárenia a osobitosťami účtovného zobrazenia v sústave podvojného účtovníctva a jednoduchého účtovníctva. V ďalšej časti je charakterizovaný cieľ práce, metodika práce a metódy skúmania použité pri plnení cieľov práce. Záverečná kapitola sa zaoberá aplikáciou teoretických poznatkov na konkrétnych spoločenstvách – Spoločenstve vlastníkov PS 30 a Spoločenstve Petra Jilemnického 4 z okresu Ilava. Na záver sa hodnotí financovanie, hospodárenie a účtovníctvo oboch spoločenstiev vrátane ich porovnania a vymedzenia nedostatkov pri účtovaní a zostavení účtovnej závierky. Výsledkom riešenia danej problematiky je analyzovanie a zhodnotenie financovania a účtovníctva spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov z teoretického aj praktického hľadiska.

Kľúčové slová: spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov; fond prevádzky, údržby a opráv; nezisková účtovná jednotka; financovanie; hospodárenie

ABSTRACT

BRÁZDOVÁ, Miriama: *Particularities of accounting in association of owners of residences and non-residential premises.* – University of Economics in Bratislava. Faculty of Economic Informatics; Department of Accounting and Auditing. – Thesis supervisor: Ing. Alena Kordošová PhD. Bratislava: FHI, 2017, 72 p.

The aim of this thesis is the analysis of financing, particularities of accounting in association of owners of residences and non-residential premises and its recovery. The thesis is divided into three chapters. It contains thirty-three tables, one scheme, one graph and nine attachments. The first chapter is devoted to the characteristics of association of owners of residences and non-residential premises, the definition of financing and economy and the particularities of accounting display double-entry bookkeeping and single-entry bookkeeping. In the next chapter is characterised aim of the thesis, methodology of the thesis and methods of investigation which were used during fulfil aims of the thesis. The final chapter deals with application of theoretical knowledge to specific association of owners of residences and non-residential premises - Spoločenstvo vlastníkov PS 30 a Spoločenstvo Petra Jilemnického 4 of Ilava district. Finally, assess the financing, economy and accounting of both associations, including their comparisons and definitions weaknesses in accounting and preparing the financial statements. The result of solving this problem is the issue of financing and accounting association of owners of residences and non-residential premises from a theoretical and practical point of view, what is the main aim of this thesis.

Keywords: association of owners of residences and non-residential premises; fund operation, maintenance and repair; non-profit entity; financing; economy

ZOZNAM TABULIEK

- Tabuľka 1** Účtovanie dlhodobého majetku vo vlastníctve spoločenstva
- Tabuľka 2** Účtovanie finančných účtov
- Tabuľka 3** Účtovanie pohľadávok voči odberateľom
- Tabuľka 4** Účtovanie ostatných pohľadávok
- Tabuľka 5** Účtovanie podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania
- Tabuľka 6** Účtovanie záväzkov voči dodávateľom a vlastníkom
- Tabuľka 7** Účtovanie nedoplatku z ročného vyúčtovania
- Tabuľka 8** Účtovanie zrážkovej dane
- Tabuľka 9** Účtovanie fondu prevádzky, údržby a opráv
- Tabuľka 10** Účtovanie poskytnutia dlhodobého úveru
- Tabuľka 11** Účtovanie splátky dlhodobého úveru
- Tabuľka 12** Účtovanie špecifických nákladov
- Tabuľka 13** Účtovanie špecifických výnosov
- Tabuľka 14** Peňažné prostriedky spoločenstva k 31. 12. 2015
- Tabuľka 15** Rozpočítanie nákladov za plnenia spojené s užívaním bytu
- Tabuľka 16** Analytická evidencia k účtu 221 – Bankové účty
- Tabuľka 17** Analytická evidencia k účtu 311 – Odberatelia
- Tabuľka 18** Analytická evidencia k účtu 315 – Ostatné pohľadávky a 324 – Prijaté preddavky
- Tabuľka 19** Účtovanie predpisu zálohy vlastníkovi bytu
- Tabuľka 20** Účtovanie skutočných nákladov za plnenia spojené s užívaním bytu
- Tabuľka 21** Účtovanie započítania záloh a skutočných nákladov za plnenia spojené za užívanie bytu
- Tabuľka 22** Účtovanie úhrady preplatku z ročného vyúčtovania nákladov
- Tabuľka 23** Účtovanie tvorby a použitia fondu prevádzky, údržby a opráv
- Tabuľka 24** Účtovanie úveru z komerčnej banky
- Tabuľka 25** Súhrnné riadky súvahy
- Tabuľka 26** Peňažné prostriedky spoločenstva k 31. 12. 2015
- Tabuľka 27** Rozpočítanie výdavkov za plnenia spojené s užívaním bytu
- Tabuľka 28** Účtovanie príjmov Spoločenstva Petra Jilemnického 4
- Tabuľka 29** Účtovanie výdavkov Spoločenstva Petra Jilemnického 4
- Tabuľka 30** Účtovanie záväzkov Spoločnosti Petra Jilemnického 4
- Tabuľka 31** Ukážka z knihy fondu údržby a opráv a knihy fondu prevádzky (správy)
- Tabuľka 32** Porovnanie podmienok úveru
- Tabuľka 33** Porovnanie súvahy a výkazu o majetku a záväzkoch

ZOZNAM SCHÉM

- Schéma 1** Otváracia súvaha ku dňu vzniku spoločenstva pri zmene výkonu správy

ZOZNAM GRAFOV

- Graf 1** Počet založených spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov v rokoch 1993 – 2016 v okrese Ilava

ZOZNAM SKRATIEK

A – aktíva
BU – bankový účet
BV – bankový výpis
č. – číslo
D – dal
DF – došlá faktúra
DFA – došlá faktúra
FO – fond opráv
FP – fond prevádzky (správy)
FPÚaO – fond prevádzky, údržby a opráv
FÚaO – fond údržby a opráv
ID – interný doklad
IÚD – interný účtovný doklad
M. preh. – mesačný prehľad
MD – má dať
MF SR – Ministerstvo financií Slovenskej republiky
N – náklady
OST – odovzdávacia stanica tepla
P – pasíva
p. č. – poradové číslo
Paušál. rež. nákl. – paušálne režijné náklady
Pokl. – pokladnica
PPD – príjmový pokladničný doklad
PRVN – pomerový rozdeľovač vykurovacích nákladov
PZ – plynové zariadenia
S – služby
SP – správa
STA – spoločná televízna anténa
SVB – spoločenstvo vlastníkov bytov
ŠFRB – Štátny fond rozvoja bývania
TÚV – teplá úžitková voda
Ú – účet
ÚJ – účtovná jednotka
ÚK – ústredné kúrenie
V – výdavkový pokladničný doklad
VBÚ – výpis z bankového účtu
VFA – vystavená faktúra
VIPA – pomerový indikátor
VPD – výdavkový pokladničný doklad
VÚB – Všeobecná úverová banka, a. s.
Z – zálohy
Zr. voda – zrážková voda
ZSVB – Združenie spoločenstiev vlastníkov bytov

OBSAH

ÚVOD.....	12
1 SÚČASNÝ STAV RIEŠENEJ PROBLEMATIKY DOMA.....	14
1.1 Charakteristika spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov	14
1.2 Financovanie a hospodárenie spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov.....	17
1.3 Osobitosti účtovného zobrazenia spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov.....	20
1.3.1 Základná charakteristika účtovníctva	20
1.3.2 Osobitosti účtovania v sústave podvojného účtovníctva.....	23
1.3.3 Osobitosti účtovania v sústave jednoduchého účtovníctva	31
1.3.4 Účtovná závierka spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov.....	33
2 CIEĽ PRÁCE, METODIKA PRÁCE A METÓDY SKÚMANIA.....	36
3 VÝSLEDKY PRÁCE A DISKUSIA.....	38
3.1 Charakteristika Spoločenstva vlastníkov PS 30 a osobitosti jeho účtovníctva	38
3.1.1 Financovanie a hospodárenie Spoločenstva vlastníkov PS 30.....	39
3.1.2 Osobitosti účtovania Spoločenstva vlastníkov PS 30 v sústave podvojného účtovníctva	43
3.1.3 Analýza účtovnej závierky v sústave podvojného účtovníctva Spoločenstva vlastníkov PS 30	49
3.2 Charakteristika Spoločenstva Petra Jilemnického 4 a osobitosti jeho účtovníctva....	51
3.2.1 Financovanie a hospodárenie Spoločenstva Petra Jilemnického 4	52
3.2.2 Osobitosti účtovania Spoločenstva Petra Jilemnického 4 v sústave jednoduchého účtovníctva	57
3.2.3 Analýza účtovnej závierky v sústave jednoduchého účtovníctva Spoločenstva Petra Jilemnického 4.....	60
3.3 Zhodnotenie financovania a hospodárenia Spoločenstva vlastníkov PS 30 a Spoločenstva Petra Jilemnického 4	62

3.4 Zhodnotenie účtovníctva Spoločenstva vlastníkov PS 30 a Spoločenstva Petra Jilemnického 4.....	64
ZÁVER.....	68
ZOZNAM POUŽITEJ LITERARÚRY.....	70
PRÍLOHY	73

ÚVOD

Bývanie predstavuje jednu z najdôležitejších potrieb ľudstva. Ľudia majú možnosť zabezpečiť si bývanie v byte, ktorý je súčasťou bytového domu. Vlastníctvo bytov a nebytových priestorov v bytových domoch je špecifické tým, že vlastníci si niektoré plnenia spojené s užívaním bytu nemôžu zabezpečovať sami ako jednotlivci, ale prostredníctvom správy bytového domu. Správa bytového domu sa zabezpečuje zriadením spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo uzatvorením zmluvy o výkone správy správcom.

V diplomovej práci sa zaoberáme iba prvou formou správy, ktorou je založenie právnickej osoby – spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov jednotlivými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov. Hlavným cieľom práce je analýza financovania, vymedzenie osobitostí účtovníctva spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov a ich zhodnotenie.

Diplomová práca je rozdelená do troch kapitol. V prvej časti sa zaoberáme charakteristikou spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov a jeho financovaniu a hospodáreniu v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Záver prvej kapitoly je venovaný osobitostiam účtovného zobrazenia spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré patrí medzi neziskové účtovné jednotky, v sústave podvojného účtovníctva a v sústave jednoduchého účtovníctva.

Druhá kapitola sa zaoberá vymedzeniu hlavného cieľa práce a čiastkovým cieľom, ktoré sú potrebné na splnenie hlavného cieľa. Okrem cieľov obsahuje metodiku práce, vymedzenie objektov skúmania a opis metód využitých pri písaní diplomovej práce.

V záverečnej kapitole aplikujeme teoretické poznatky na konkrétnych spoločenstvách z okresu Ilava. Na základe praktických ukážok zo Spoločenstva vlastníkov PS 30 hodnotíme účtovanie spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov v sústave podvojného účtovníctva. Účtovné zobrazenie v sústave jednoduchého účtovníctva analyzujeme prostredníctvom účtovníctva Spoločenstva Petra Jilemnického 4. V oboch spoločenstvách sa zameriame na účtovanie oblastí, ktoré sú typické práve pre spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Špecifickými oblastami všetkých

spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov je účtovanie zálohových platieb, účtovanie fondu prevádzky, údržby a opráv, účtovanie preplatiek a nedoplatkov z ročného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu, účtovanie čerpania úveru a mnohé ďalšie.

Na záver tretej kapitoly diplomovej práce hodnotíme financovanie, hospodárenie a účtovníctvo oboch spoločenstiev vrátane ich porovnania a vymedzenia nedostatkov pri účtovaní a zostavení účtovnej závierky. Súčasťou zhodnotenia účtovníctva spoločenstiev je analýza účtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorý sa účtuje a vykazuje odlišne v sústave jednoduchého účtovníctva a v sústave podvojného účtovníctva.

1 SÚČASNÝ STAV RIEŠENEJ PROBLEMATIKY DOMA

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu zriadiť na správu domu spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo uzavrieť zmluvu o výkone správy s právnickou osobou alebo fyzickou osobou. Na správu domu nesmú byť uzatvorené súčasne obidve formy. V nasledujúcich častiach diplomovej práce sa budeme zaoberať iba spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

1.1 Charakteristika spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len spoločenstvo) je právnická osoba založená podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov), 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.¹

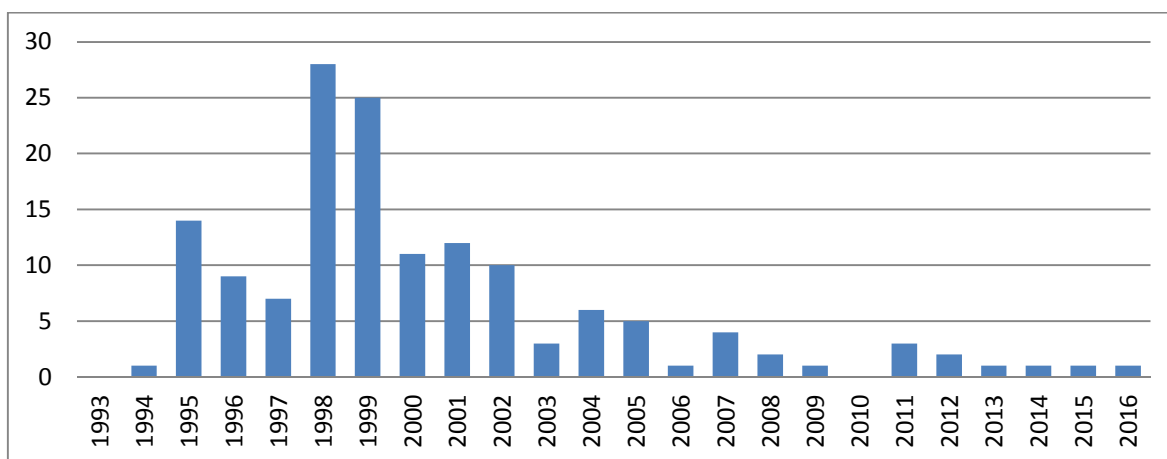
Zákonu o vlastníctve bytov a nebytových priestorov predchádzal zákon č. 52/1966 Zb. o osobnom vlastníctve bytov, podľa ktorého sa uzákoňuje právo osobného vlastníctva bytu v bytovom dome a s tým súvisiace právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu. Spoločné časti domu sú podľa vyššie uvedeného zákona v osobnom podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov. Spoluvlastníci sú povinní prispievať do fondu prevádzky, opráv a údržby preddavkové platby, z ktorých uhrádzajú náklady spojené s opravou a údržbou. Organizácia, ktorá spravuje štátne byty v bytovom dome môže uzatvoriť s vlastníkmi, ktorí majú byty v osobnom vlastníctve, zmluvu o výkone správy. Zákon o osobnom vlastníctve bytov neumožňoval založenie spoločenstva.

Dňa 1. 9. 1993 bol uzákonený zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorý po prvý krát zadefinoval spoločenstvo. Prvé spoločenstvá začali vznikať po privatizácii bytov do osobného vlastníctva. V grafe 1 Počet založených spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov v rokoch 1993 – 2016 v okrese Ilava môžeme vidieť, že väčšina spoločenstiev bola založená v rokoch 1995 až 2002, pričom najviac

¹ Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 7, ods. 1.

(19 %) ich bolo v roku 1998. Od roku 2006 sme zaznamenali nízky záujem o založenie spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, dokonca 13 spoločenstiev v okrese Ilava v období od roku 2006 do roku 2016 zaniklo. Dôvodom je preferovanie správy bytových domov dodávateľským spôsobom prostredníctvom inej fyzickej alebo právnickej osoby a takmer žiadna výstavba nových bytových domov v okrese Ilava. Pri zostavení grafu vychádzame zo 148 spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov založených v rokoch 1993 – 2016, ktoré majú sídlo v okrese Ilava. Údaje o vybraných spoločenstvách sú čerpané z webovej stránky Štatistického úradu Slovenskej republiky. V súčasnosti sa nachádza v okrese Ilava 135 aktívnych spoločenstiev, nakoľko 13 spoločenstiev zaniklo, prípadne sa nachádzajú v likvidácii. Dve spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov z uvedeného okresu si budeme analyzovať v tretej časti diplomovej práce.

Graf 1 Počet založených spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov v rokoch 1993 – 2016 v okrese Ilava



Zdroj: vlastné spracovanie na základe *Databázy Štatistického úradu Slovenskej republiky*. [online]. [cit. 2016.12.11]. Dostupné na internete: https://slovak.statistics.sk/wps/portal/ext/Databases/register_organizacii/!ut/p/b1/jY9LDoJAEETP4gmmRsDBZfthGANIozMqG8PCKIm_hfH8ItG4Eu1dJe-lqkUp1qI8V_d6X93qy7k6PnM52LokD0cjSQilUzDRgn22qdQcNMCmAfDIcK3Pyrz8rJjCLCnXxcyX8N_-WFPsqwQIE3AUGyLIXseyPuvv6Pgh78SZYt0LWiBrhdbgJh5kTgH7foRjCc1MmuBSIksvpx2YtNg6rNljYE2TR1lGmJSV9cT9auUecH6vUeBvNlKg!!/>.

Spoločenstvo vzniká dňom zápisu do registra spoločenstiev vedenom obvodným úradom v sídle kraja príslušným podľa sídla spoločenstva.² Do roku 1999 vzniklo 3 680

² Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 7, ods. 1.

spoločenstiev, do konca roku 2005 ich bolo registrovaných 7 876.³ V súčasnosti je v registri spoločenstiev zapísaných 11 200 spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Rastúci trend na území Slovenskej republiky do roku 2006 bol spôsobený zlepšením právneho rámca spoločenstiev, poskytovaním výhodnejších úverov a možnosťou využiť stavebné sporenie.

„Prvoradým predpokladom zriadenia spoločenstva je nadobudnutie vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru na základe zmluvy o nadobudnutí, zmluvy o výstavbe, dedení alebo rozhodnutím štátneho orgánu.“⁴ Súčasťou návrhu na zápis do registra spoločenstiev je zmluva o spoločenstve, ktorá je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Zmluva o spoločenstve musí obsahovať:

- názov a sídlo spoločenstva,
- orgány spoločenstva a ich právomoc,
- spôsob správy spoločných častí domu, zariadení domu nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku,
- úpravu práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
- úpravu majetkových pomerov spoločenstva,
- spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv.⁵

Zmluva o spoločenstve môže odkazovať na stanovy, v ktorých sa bližšie určí vnútorná organizácia a iné skutočnosti uvedené v zmluve o spoločenstve.

Orgánmi spoločenstva sú:

- predseda, ktorý je štatutárnym orgánom spoločenstva, riadi jeho činnosť a koná v jeho mene. Jeho úlohou je navrhovať po prerokovaní v rade rozpočet, ročnú účtovnú závierku, výšku mesačných úhrad za plnenia a platieb za správu, výšku príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv a použitie prostriedkov z uvedeného fondu,

³ ACADEMIA ISTROPOLITANA NOVA. 2007. *Analýza efektívnosti spravovania bytov na Slovensku a vývoj koncepcií vzdelávania a ďalšieho vzdelávania zameraného na prax*. [online]. [cit. 2016.06.21]. Dostupné na internete:

<http://www.ainova.sk/files/file/BHCD%20Sprava%20bytoveho%20fondu_sprava%20z%20projektu.pdf>.

⁴ KUVÍKOVÁ, H. – STEJSKAL, J. – SVIDROŇOVÁ, M. 2014. *Neziskové organizácie – teoretické a ekonomické súvislosti*. Banská Bystrica: Belianum, 2014. s. 101. ISBN 978-80-557-0709-9.

⁵ Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 7a, ods. 1

- rada, ktorá je dozorným orgánom spoločenstva a pozostáva najmenej z troch členov. Rada zvoláva zhromaždenie najmenej raz za rok, kontroluje účtovníctvo a navrhuje odvolanie predsedu,
- zhromaždenie, ktoré tvoria všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Zhromaždenie schvaľuje skutočnosti, ktoré navrhuje predseda spoločenstva, volí, odvoláva a určuje odmeny členom rady a predsedovi, rozhoduje o správe spoločenstva, o zrušení spoločenstva a iných skutočnostiach, o ktorých nerozhoduje iný orgán,
- iný orgán, ak tak ustanoví zmluva o spoločenstve, napríklad podpredseda spoločenstva, hlavný kontrolór, zástupcovia vlastníkov a podobne.

Spoločenstvo sa zrušuje:

- dňom uvedeným v rozhodnutí zhromaždenia o zrušení spoločenstva, inak dňom, keď bolo toto rozhodnutie prijaté, pričom musí byť uzavretá nová zmluva o výkone správy,
- rozhodnutím zhromaždenia o zlúčení, splynutí alebo rozdelení spoločenstva,
- vyhlásením konkurzu alebo zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku.⁶

Zaniká ku dňu výmazu z registra spoločenstiev, pričom môže ísť o zánik s likvidáciou alebo bez likvidácie. Po vykonaní likvidácie sa likvidačný zostatok prevedie do fondu prevádzky, údržby a opráv. Likvidácia nie je potrebná, ak majetok prechádza na iné spoločenstvo po zlúčení, rozdelení alebo splynutí.

1.2 Financovanie a hospodárenie spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Financovanie a hospodárenie spoločenstva upravuje zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Spoločenstvo je možné financovať z vlastných a cudzích zdrojov financovania.

Vlastné zdroje predstavujú príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktoré môžu byť pravidelné alebo mimoriadne. Prvú skupinu tvoria úroky z účtov v banke a mesačné zálohové platby od vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorých výška

⁶ Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 7d, ods. 1.

závisí od podlahovej plochy bytu a 25 % plochy príslušenstva. Príslušenstvom sa rozumie balkón, lodžia alebo terasa. Mimoriadnymi zdrojmi sú príjmy z dražby bytu, príjmy z prenájmu nebytového priestoru alebo spoločných zariadení domu, napríklad prenájom strechy na osadenie vysielača a antény, prenájom steny na reklamu, prenájom nefunkčných prácovní, kotolní, vstupných priestorov na zriadenie prevádzky. Ak spoločenstvo spravuje viac domov, fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí pre každý dom zvlášť.

Cudzími zdrojmi financovania sú úvery od komerčných bánk, stavebných sporiteľní a zo štátneho fondu rozvoja bývania. Zo štátneho fondu rozvoja bývania môže spoločenstvo žiadať peniaze na modernizáciu alebo rekonštrukciu spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, odstránenie systémovej poruchy bytového domu alebo jeho zateplenie.⁷ Okrem úverov je možné poskytnúť spoločenstvu štátnu podporu vo forme štátnej prémie a príspevkov k hypotekárnym úverom.

Spoločenstvo hospodári oddelene:

- s úhradami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru okrem úhrad za tie služby, ktoré vlastníci bytu a nebytového priestoru uhrádzajú priamo dodávateľovi,
- s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv,
- s majetkom získaným svojou činnosťou.⁸

Úhrady vlastníkov bytov a nebytových priestorov za plnenie služieb spojených s bývaním sú napríklad náklady na vykurovanie, teplú a studenú vodu, elektrinu spoločných priestorov, servis výťahu, deratizáciu a podobne.

Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv je možné použiť na výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu, výdavky na opravy balkónov a lodžií. Nákladmi na prevádzku a údržbu sa rozumejú úhrady na kontroly a revízie, ktoré upravuje zákon o prevádzke vyhradených zariadení, úhrady za materiál a práce, ktoré zabezpečia bezporuchovú prevádzku spoločného zariadenia, úhrady za služby pošty, právne služby a podobne. Nákladmi na opravu sú úhrady za materiál a práce pri opravách

⁷ PETRÁŠOVÁ, Z. 2014. *Financovanie obnovy bytových domov z prostriedkov ŠFRB*. [online]. [cit. 2016.06.30]. Dostupné na internete:

< <http://www.asb.sk/sprava-budov/ekonomika/finacovanie-obnovy-bytovych-domov-z-prostriedkov-sfrb> >.

⁸ Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 7b, ods. 1.

poškodených a opotrebených spoločných častí a zariadení. Nákladmi na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu sú úhrady za investície do obnovy, modernizácie alebo rekonštrukcie domu, pričom prostriedky fondu je možné použiť aj na splátky úverov, ktoré si vlastníci bytov vzali na obnovu, modernizáciu alebo rekonštrukciu domu.

„Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.“⁹

Spoločenstvo môže získať majetok aj vlastnou činnosťou, napríklad peňažné prostriedky za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov a príslušného pozemku v mene vlastníkov. Majetkom spoločenstva nie sú byty a nebytové priestory v dome. Spoločenstvo nesmie nadobúdať do vlastníctva byty, nebytové priestory ani iné nehnuteľnosti.

Spoločenstvo je oprávnené vykonávať iba činnosti vymedzené zákonom o vlastníctve bytov, pričom tieto činnosti nesmie vykonávať za účelom dosiahnutia zisku. To neznamena, že nesmie dosiahnuť zisk, ale musí ho použiť iba na činnosti, na ktoré bolo spoločenstvo založené. Spoločenstvo je právnická osoba, ktorá má rozsiahle oprávnenia v rámci nakladania s majetkom a financiami, ale nemá rovnaké kompetencie ako obchodné spoločnosti, preto nemôže podnikáť, nemôže sa zúčastňovať na podnikaní iných osôb a nemôže uzatvárať zmluvy o tichom spoločenstve. Spoločenstvo uzatvára zmluvy len v rozsahu svojej činnosti, napríklad zmluvy o dodávke plnení spojených s užívaním bytov, o poistení domu, o prenájme, o úvere na opravu, rekonštrukciu alebo modernizáciu domu.

Spoločenstvo je povinné finančné prostriedky vybrané od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo získané vlastnou činnosťou zhromažďovať len na účtoch v banke. Pokiaľ spoločenstvo vykonáva správu viacerým bytovým domom, musí viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom.¹⁰

Predseda je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za

⁹ Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 10, ods. 3.

¹⁰ TRH.SK. 2016. *Ďalšia činnosť spoločenstva, jeho orgány a zánik*. [online]. [cit. 2016.06.30]. Dostupné na internete:
< <http://www.trh.sk/clanky/pravna-poradna/dalsia-cinnost-spolocenstva-jeho-organy-a-zanik-175.html> >.

predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu.¹¹ Správa by mala obsahovať informácie o stave múrov, fasády, strechy a iných technických stavov, ale aj o čerpaní úveru a zostatku nesplatenej časti úveru.

Okrem toho je povinný do konca mája predložiť vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Forma vyúčtovania nie je pevne stanovená, ale mala by byť jasná a zrozumiteľná. Vo všeobecnosti sa vo vyúčtovaní úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu uvádzajú zálohové platby, skutočné výdavky a rozdiel medzi nimi, ktorý môže mať formu preplatku alebo nedoplatku za každého vlastníka bytu.

1.3 Osobitosti účtovného zobrazenia spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov

1.3.1 Základná charakteristika účtovníctva

Spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov nevyplýva povinnosť viesť účtovníctvo priamo zo zákona o vlastníctve bytov. Povinnosť vymedzuje zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, v ktorom sa právnické osoby, ktoré majú sídlo na území Slovenskej republiky (medzi ktoré patria aj spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov) považujú za účtovné jednotky a sú povinné viesť účtovníctvo a zostavovať účtovnú závierku.

Účtovníctvo spoločenstva okrem zákona o účtovníctve upravujú právne predpisy týkajúce sa neziskových účtovných jednotiek. Podrobnosti o postupoch účtovania a účtovej osnove v sústave podvojného účtovníctva neziskových účtovných jednotiek upravuje opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky zo 14. novembra 2007 č. MF/23432/2007-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a účtovej osnove pre účtovné jednotky, ktoré nie sú založené alebo zriadené na účel podnikania v znení neskorších predpisov. Účtovnú závierku v sústave podvojného účtovníctva upravuje opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 30. októbra 2013 č. MF/17616/2013-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o usporiadaní, označovaní

¹¹ Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 8a, ods. 2.

a obsahom vymedzení položiek individuálnej účtovnej závierky, termíny a miesto ukladania individuálnej účtovnej závierky a výročnej správy pre účtovné jednotky účtujúce v sústave podvojného účtovníctva, ktoré nie sú založené alebo zriadené na účely podnikania. Účtovníctvo neziskových účtovných jednotiek v sústave jednoduchého účtovníctva vymedzuje opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 1. decembra 2010 č. MF/24975/2010-74, 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 v znení neskorších predpisov.

Spoločenstvo môže účtovať v sústave jednoduchého alebo podvojného účtovníctva v súlade s vyššie uvedenými opatreniami. V sústave jednoduchého účtovníctva môže účtovať iba ak nepodniká a ak jeho príjmy v predchádzajúcom účtovnom období nepresiahli 200 000 eur. V prípade, že nesplní uvedené podmienky, je spoločenstvo povinné začať účtovať v sústave podvojného účtovníctva. Postup účtovania pri prechode z jednej sústavy do druhej je vymedzený v opatrení Ministerstva financií Slovenskej republiky z 9. septembra 2003 č. 17599/2003-92, ktorým sa ustanovuje postup účtovania pri prechode zo sústavy jednoduchého účtovníctva na podvojný 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 v znení neskorších predpisov.

Predmetom účtovníctva je účtovanie skutočností o stave a pohybe majetku, stave a pohybe záväzkov, rozdiel majetku a záväzkov, výnosoch, nákladoch, príjmoch, výdavkoch a výsledku hospodárenia účtovnej jednotky¹² ako aj vykazovanie týchto skutočností v účtovnej závierke pričom predmetom účtovníctva je aj vykazovanie iných aktív a iných pasív v účtovnej závierke.¹³ V zmysle vymedzenia predmetu účtovníctva podľa zákona o účtovníctve spoločenstvo účtuje len o tých skutočnostiach, ktoré v súvislosti s jeho činnosťou nastali. Spoločenstvo je povinné viesť účtovníctvo od dňa vzniku až do dňa zániku. Spoločenstvo môže vzniknúť v dôsledku prevodu vlastníctva bytov a v dôsledku zmeny výkonu správy. V prvom prípade sa nepredpokladá vznik skutočností, pre ktoré by sa zostavovala otváracia súvaha. Vykoná sa iba otvorenie účtovných kníh v zmysle zákona o účtovníctve. Pri zmene formy výkonu správy vznik

¹² Zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, § 2, ods. 2.

¹³ Zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, § 2, ods. 3.

spoločenstva má za následok odsúhlasenie vzájomných pohľadávok a záväzkov medzi doterajším správcom a vlastníkmi, ktoré počas správy vznikli. Tie sa následne premietnu do otváracej súvahy, ktorá sa zostaví ku dňu vzniku spoločenstva.

Schéma 1 Otváracia súvaha ku dňu vzniku spoločenstva pri zmene výkonu správy

Strana A	Otváracia súvaha k	Strana P
Pohľadávky	xxx	Záväzky xxx
Majetok spolu	xxx	Vlastné zdroje a cudzie zdroje spolu xxx

Zdroj: vlastné spracovanie na základe TURÓCIOVÁ, J. – FILIPOVÁ, E. – MICHŇOVÁ, A. 2005. *Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov*. [online]. [cit. 2016.11.14]. Dostupné na internete: <<http://www.epi.sk/odborny-clanok/Spolocenstvo-vlastnikov-bytov-a-nebytovych-priestorov.htm>>.

Pred samotným účtovaním si spoločenstvo zostaví účtový rozvrh v súlade s účtovou osnovou pre neziskové účtovné jednotky, ktorá je prílohou opatrenia ministerstva financií o postupoch účtovania a účtovej osnove. Účtový rozvrh obsahuje syntetické účty, analytické účty a účty podsúvahovej evidencie, ktoré slúžia na účtovanie činností spoločenstva, pričom nové syntetické účty si spoločenstvo vytvárať nesmie.

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov stanovuje spoločenstvu povinnosť viesť vnútroorganizačné účtovníctvo v dvoch prípadoch:

- ak spoločenstvo tvorí viac domov, musí viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom,
- spoločenstvo vedie prostriedky vo фонде prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov na úhrady za plnenia. Ak spoločenstvo spravuje viac domov, zriaďuje sa fond prevádzky, údržby a opráv za každý dom osobitne.¹⁴

Spoločenstvo sleduje na analytických účtoch osobitne za každý dom náklady, výnosy, majetok, záväzky a fond prevádzky, údržby a opráv, pričom peňažné prostriedky fondu sú vedené na samostatnom účte v banke pre každý dom. Dôkladná analytická evidencia je potrebná aj pre potreby sledovania úhrad za plnenia a ich vyúčtovania za každý byt v dome.

¹⁴ TURÓCIOVÁ, J. – FILIPOVÁ, E. – MICHŇOVÁ, A. 2005. *Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov*. [online]. [cit. 2016.06.20]. Dostupné na internete: <<http://www.epi.sk/odborny-clanok/Spolocenstvo-vlastnikov-bytov-a-nebytovych-priestorov.htm>>.

1.3.2 Osobitosti účtovania v sústave podvojného účtovníctva

Dlhodobý majetok

Dlhodobý majetok pozostáva z dlhodobého nehmotného, hmotného, finančného majetku a dlhodobých pohľadávok. Spoločenstvo účtuje iba o takom dlhodobom majetku, ktorý je vo vlastníctve spoločenstva. Sú to napríklad samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí, dopravné prostriedky, drobný a ostatný dlhodobý hmotný majetok, softvér, drobný a ostatný dlhodobý nehmotný majetok. V sústave podvojného účtovníctva sa o dlhodobom majetku účtuje v účtovej triede 0 – Dlhodobý majetok.

Tabuľka 1 Účtovanie dlhodobého majetku vo vlastníctve spoločenstva

P. č.	Doklad	Text	MD	D
1.	DFA	Faktúra za obstaranie osobného automobilu	042	321
2.	VPD	Správny poplatok za prepis osobného automobilu	042	211
3.	IÚD	Zaradenie osobného automobilu do majetku spoločenstva	023	042

Zdroj: vlastné spracovanie

Spoločenstvo neúčtuje o bytoch, nebytových priestoroch a iných nehnuteľnostiach, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov. Ak spoločenstvo technicky zhodnotí majetok vo vlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov (vybuduje kotolňu, vykoná nadstavbu domu, zateplí dom a podobne), účtuje takéto technické zhodnotenie priamo do nákladov na účet 547 – Osobitné náklady.

Zásoby

Jednotlivými zložkami zásob sú materiál, zásoby vlastnej výroby a tovar. Spoločenstvo ako špecifická forma neziskovej účtovnej jednotky účtuje predovšetkým o materiáli, ktorý sa používa na opravy a údržbu domu a na zabezpečenie prevádzkovej činnosti spoločenstva. O materiáli môže účtovať spôsobom A a spôsobom B, pričom spôsob B môže použiť iba ak nie je v konkurze alebo likvidácii. Pre spoločenstvá je spôsob B vhodný a postačujúci, nakoľko materiál nenakupujú na sklad, ale na priamu spotrebu. Účtovanie materiálu sa nelíši od podnikateľských subjektov a iných foriem neziskových účtovných jednotiek, preto sa mu nebudeme bližšie venovať.

Finančné účty

Spoločenstvá účtujú o peňažných prostriedkoch na účtoch v bankách a v pokladnici. K účtu 221 – Účty v bankách a účtu 211 – Pokladnica vedie spoločenstvo osobitnú analytickú evidenciu na evidovanie prijatých a poskytnutých finančných prostriedkov na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, ktoré sú platené mesačne, a pre peňažné prostriedky, ktoré plynú do fondu prevádzky, údržby a opráv. Ak spoločenstvo tvorí viac domov, musí zvlášť sledovať stav peňažných prostriedkov pre každý dom. Je na zvážení spoločenstva, či si zriadi samostatné účty v banke pre každý bytový dom, alebo bude mať jeden účet v banke, ku ktorému si vytvorí analytickú evidenciu pre každý bytový dom. V tabuľke 2 uvádzame účtovné prípady, ktoré sa vyskytujú v spoločenstve v súvislosti s príjmami a výdavkami spoločenstva.

Tabuľka 2 Účtovanie finančných účtov

P. č.	Doklad	Text	MD	D
1.	PPD	Tržba za prenájom nebytového priestoru	211	602
2.	VBÚ	Inkaso zálohových platieb vlastníckmi bytov	221	315
3.	VBÚ	Inkaso nedoplatku z ročného vyúčtovania	221	324
4.	VBÚ	Vyplatenie preplatku z ročného vyúčtovania	324	221
5.	VBÚ	Príjem dotácie zo štátneho fondu	221	378
6.	VBÚ	Kreditné úroky	221	644
7.	VBÚ	Daň z úrokov	591	221

Zdroj: vlastné spracovanie na základe FÍGER, J. a kol. 2012. Účtovníctvo v bytovom dome. In *Nebytové a bytové priestory, ich správa a prenajímanie*. ISSN 1335-8510. s. 389.

Zúčtovacie vzťahy

Spoločenstvo účtuje o svojich pohľadávkových a záväzkových vzťahoch voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov, nájomcom, dodávateľom, ale aj voči zamestnancom a orgánom štátnej správy v účtovej triede 3 – Zúčtovacie vzťahy. O prijatých a poskytnutých finančných prostriedkoch, ktoré nie sú vlastnými finančnými prostriedkami spoločenstva a sú určené na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru alebo členom spoločenstva, sa účtuje iba v rámci účtovej triedy 3 – Zúčtovacie vzťahy.¹⁵

¹⁵ Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky č. MF/24342/2007-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a účtovej osnove pre účtovné jednotky, ktoré nie sú založené alebo zriadené na účel podnikania v znení neskorších predpisov, § 35, ods. 4.

Na účte 311 – Odberatelia účtuje spoločenstvo pohľadávku voči odberateľovi z titulu poskytnutia služby, prenájmu nebytového priestoru, prenájmu vonkajšej steny bytu za účelom reklamy, ale aj predaja nepotrebného dlhodobého majetku a zásob.

Tabuľka 3 Účtovanie pohľadávok voči odberateľom

P. č.	Doklad	Text	MD	D
1.	VFA	Faktúra za prenájom nebytového priestoru	311	602
2.	VFA	Faktúra za predaj dlhodobého majetku vo vlastníctve spoločenstva	311	651

Zdroj: vlastné spracovanie

Účet 315 – Ostatné pohľadávky slúži na účtovanie predpisu príspevku určeného na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru. Okrem toho sa na účet 315 – Ostatné pohľadávky účtuje predpis tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv a predpis príspevku na správu. K účtu sa tvorí analytická evidencia podľa jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Tabuľka 4 Účtovanie ostatných pohľadávok

P. č.	Doklad	Text	MD	D
1.	IÚD	Predpis príspevku na správu	315	647
2.	IÚD	Predpis preddavkov prijatých od vlastníkov za plnenia spojené s užívaním bytu	315	324
3.	IÚD	Predpis tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv	315	412
4.	VBÚ	Inkaso zálohových platieb vlastníckmi bytov	221	315

Zdroj: vlastné spracovanie na základe FÍGER, J. a kol. 2012. Účtovníctvo v bytovom dome. In *Nebytové a bytové priestory, ich správa a prenájom*. ISSN 1335-8510. s. 398.

Pohľadávka voči Štátnemu fondu rozvoja bývania sa účtuje na účte 378 – Iné pohľadávky. Na tomto účte sa účtuje odo dňa priznania podpory na obnovu bytového domu až do dňa pripísania peňažných prostriedkov na účet spoločenstva.

Tabuľka 5 Účtovanie podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania

P. č.	Doklad	Text	MD	D
1.	IÚD	Priznanie podpory zo ŠFRB na obnovu domu	378	691
2.	VBÚ	Príjem podpory zo ŠFRB na bankový účet	221	378

Zdroj: vlastné spracovanie na základe KORDOŠOVÁ, A. 2015. *Osobitosti účtovníctva neziskových účtovných jednotiek*. Bratislava: Ekonóm, 2015. s. 67. ISBN 978-80-225-4071-1.

Závazky spoločenstva voči dodávateľom za opravu, údržbu a rekonštrukciu domu účtujeme na účte 321 – Dodávatelia. Skutočné náklady spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru účtujeme na záväzkovom účte 321 – Dodávatelia súvzťazne s účtom 324 – Prijaté preddavky, ku ktorému tvoríme dôslednú analytickú evidenciu. Účet 324 – Prijaté preddavky má charakter záväzku spoločenstva voči jednotlivým vlastníkom bytov a nebytových priestorov. Z konečných zostatkov analytických účtov k účtu 324 – Prijaté preddavky zistíme výsledný vzťah voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov, ktorý môže mať formu:

- preplatku, ak je konečný zostatok účtu 324 na strane D
- nedoplatku, ak je konečný zostatok účtu 324 na strane MD¹⁶.

Tabuľka 6 Účtovanie záväzkov voči dodávateľom a vlastníkom

P. č.	Doklad	Text	MD	D
1.	DFA	Faktúra za opravu výťahu	511	321
2.	IÚD	Predpis preddavkov prijatých od vlastníkov za plnenia spojené s užívaním bytu	315	324
3.	DFA	Faktúra za teplú vodu	324	321
4.	VBÚ	Inkaso nedoplatku z ročného vyúčtovania	221	324
5.	VBÚ	Úhrada preplatku z ročného vyúčtovania	324	221

Zdroj: vlastné spracovanie na základe FÍGER, J. a kol. 2012. Účtovníctvo v bytovom dome. In *Nebytové a bytové priestory, ich správa a prenajímanie*. ISSN 1335-8510. s. 402.

Nakoľko účet 324 – Prijaté preddavky nie je účet s premenlivým zostatkom, vyššie uvedené účtovanie z dostupnej literatúry nemožno považovať za správne. Postupy účtovania neupravujú účtovanie preplatku a nedoplatku z ročného vyúčtovania, ale na základe ekonomického obsahu účtov 315 – Ostatné pohľadávky a 324 – Prijaté preddavky vieme vyvodit' účtovanie, ktoré uvádzame v tabuľke 7. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, zistíme konečný zostatok účtu 324 – Prijaté preddavky. Keďže tento účet nesmie mať záporný zostatok, v prípade, že skutočné úhrady za plnenia boli vyššie ako preddavky od vlastníkov, je potrebné rozdiel zaúčtovať v prospech účtu 324 – Prijaté preddavky súvzťazne so vznikom pohľadávky voči vlastníkom na účte 315 – Ostatné pohľadávky. V nasledujúcom období zaúčtujeme na základe ročného vyúčtovania nákladov inkaso nedoplatku.

¹⁶ FÍGER, J. a kol. 2012. Účtovníctvo v bytovom dome. In *Nebytové a bytové priestory, ich správa a prenajímanie*. ISSN 1335-8510. s. 401.

Tabuľka 7 Účtovanie nedoplatku z ročného vyúčtovania

P. č.	Doklad	Text	MD	D
1.	IÚD	Preúčtovanie záporného konečného zostatku účtu 324 na účet 315 k 31. 12.	315	324
2.	VBÚ	Inkaso nedoplatku z ročného vyúčtovania	221	315

Zdroj: vlastné spracovanie

Spoločenstvu ako platiteľovi dane z príjmov právnických osôb vznikajú záväzky voči správcovi dane. Podľa zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov, § 43, ods. 13 (ďalej len zákon o dani z príjmov) sa príjmy spoločenstva z prenájmu nebytových priestorov, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu zdaňujú zrážkou do pätnástich dní po skončení zdaňovacieho obdobia, ktorým je kalendárny rok. „Súčasne v rovnakej lehote je spoločenstvo povinné predložiť správcovi dane oznámenie o zrazení a odvedení dane vyberanej zrážkou. Daň vybraná zrážkou je považovaná za splnenie daňovej povinnosti spoločenstva.“¹⁷ O predpise tejto zrážkovej dane z príjmov účtuje spoločenstvo ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Úhradu zrážkovej dane vykoná a zaúčtuje spoločenstvo v nasledujúcom účtovnom období do 15. januára.

Tabuľka 8 Účtovanie zrážkovej dane

P. č.	Doklad	Text	MD	D
1.	IÚD	Predpis zrážkovej dane v bežnom účtovnom období	591	341
2.	VBÚ	Úhrada zrážkovej dane v nasledujúcom účtovnom období	341	221

Zdroj: vlastné spracovanie

Imanie, fondy a dlhodobé záväzky

Základným imaním v spoločenstve je peňažné vyjadrenie súhrnu peňažných a nepeňažných vkladov, ktoré členovia vložili do spoločenstva pri založení. Základné imanie je súčasťou vlastných zdrojov majetku. Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov nemá povinnosť tvoriť základné imanie.

Najdôležitejšou zložkou vlastných zdrojov majetku spoločenstva je fond prevádzky, údržby a opráv, ktorý sa účtuje na účte 412 – Fondy tvorené podľa osobitných

¹⁷ FINANČNÉ RIADITEĽSTVO SR. 2015. *Spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov daňová a účtovná problematika*. [online]. [cit. 2016.11.14]. Dostupné na internete: <https://www.financnasprava.sk/_img/pfsedit/Dokumenty_PFS/Infoservis/Aktualne_informacie/dp/2015/2015.09.07_dam_z_prijmov.pdf>.

predpisov. Osobitným predpisom je zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorý vymedzuje tvorbu aj použitie fondu. Účtovanie tvorby fondu závisí od toho, akým spôsobom spoločenstvo nadobudlo peňažné prostriedky do fondu. Použitie fondu účtujeme do výnosov na účet 656 – Výnosy z použitia fondu súvzťazne s účtom 412 – Fondy tvorené podľa osobitných predpisov.

Tabuľka 9 Účtovanie fondu prevádzky, údržby a opráv

P. č.	Doklad	Text	MD	D
1.	IÚD	Tvorba fondu z mesačných preddavkov od vlastníkov	315	412
2.	IÚD	Tvorba fondu vo výške kreditných úrokov znížených o daň z príjmov	556	412
3.	IÚD	Tvorba fondu vo výške príjmu z prenájmu zníženého o zrážkovú daň	556	412
4.	IÚD	Tvorba fondu vo výške príjmu z predaja spoločných priestorov zníženého o zrážkovú daň	556	412
5.	IÚD	Štátna prémie podľa osobitného predpisu	221	412
6.	DFA	Faktúra za vyregulovanie tepla hradená z fondu	518	321
7.	IÚD	Použitie fondu vo výške faktúry za vyregulovanie tepla	412	656

Zdroj: vlastné spracovanie na základe FÍGER, J. a kol. 2012. Účtovníctvo v bytovom dome. In *Nebytové a bytové priestory, ich správa a prenájmanie*. ISSN 1335-8510. s. 425.

Majetok spoločenstva môže byť krytý okrem vlastných zdrojov aj cudzími zdrojmi. Cudzím zdrojom spoločenstva môže byť napríklad dlhodobý bankový úver. V nasledujúcej tabuľke uvádzame účtovanie poskytnutia dlhodobého bankového úveru na účet spoločenstva s následnou úhradou faktúry z týchto prostriedkov.

Tabuľka 10 Účtovanie poskytnutia dlhodobého úveru

P. č.	Doklad	Text	MD	D
1.	DFA	Faktúra za výmenu výťahov	547	321
2.	VBÚ	Poskytnutie dlhodobého úveru bankou (90 % faktúry)	221	461
3.	VBÚ	Úhrada faktúry	321	221
4.	IÚD	Použitie vlastných prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv (10 % faktúry)	412	656
5.	IÚD	Predpis tvorby fondu vo výške úhrady faktúry z úveru – dlhodobá pohľadávka voči vlastníkom	315	412
6.	IÚD	Použitie fondu vo výške úhrady faktúry z úveru	412	656
7.	IÚD	Predpis tvorby fondu vo výške úrokov	315	412

Zdroj: vlastné spracovanie na základe FÍGER, J. a kol. 2012. Účtovníctvo v bytovom dome. In *Nebytové a bytové priestory, ich správa a prenájmanie*. ISSN 1335-8510. s. 431.

Poskytnutím dlhodobého úveru vzniká spoločenstvu záväzok splácať dlhodobý úver vrátane úrokov. O splátkach istiny a úrokov účtuje spoločenstvo mesačne počas celej doby splácania dlhodobého úveru.

Tabuľka 11 Účtovanie splátky dlhodobého úveru

1.	VBÚ	Splátka istiny	461	221
2.	VBÚ	Splátka úrokov	544	221
3.	IÚD	Použitie fondu vo výške úrokov	412	656
4.	VBÚ	Inkaso úroku a časti istiny od vlastníkov	221	315

Zdroj: vlastné spracovanie na základe FÍGER, J. a kol. 2012. Účtovníctvo v bytovom dome. In *Nebytové a bytové priestory, ich správa a prenájmanie*. ISSN 1335-8510. s. 431.

Náklady na činnosť

Spoločenstvo neúčtuje o nákladoch, ktoré sú platené z úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru. Účtuje iba o takých nákladoch, ktoré sú hradené z:

- fondu prevádzky, údržby a opráv,
- výnosov za výkon správy,
- výnosov za prenájom.

Náklady na opravy a udržiavanie, ktoré vykonala externá firma, sa účtujú na účte 511 – Opravy a udržiavanie.

Na účte 547 – Osobitné náklady účtuje technické zhodnotenie dlhodobého majetku, ktoré je vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Okrem toho účtujeme na účte 547 – Osobitné náklady aj obstaranie dlhodobého majetku, ktorý nie je vo vlastníctve spoločenstva.

Ďalším špecifickým nákladom spoločenstva je účet 556 – Tvorba fondov. Na tomto účte účtujeme v prípade, že ide o tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv z príjmov, ktoré boli zdanené a účtované do výnosov.

Spoločenstvo, ktoré je súčasťou združenia, napríklad Združenia spoločenstiev vlastníkov bytov na Slovensku, je povinné platiť členské príspevky združeniu. Takýto členský príspevok predstavuje pre spoločenstvo náklad, ktorý sa účtuje na účte 562 – Poskytnuté príspevky iným účtovným jednotkám.

Tabuľka 12 Účtovanie špecifických nákladov

P. č.	Doklad	Text	MD	D
1.	DFA	Faktúra za vymaľovanie	511	321
2.	DFA	Faktúra za technické zhodnotenie dlhodobého majetku - vybudovanie výťahu	547	321
3.	DFA	Faktúra za obstaranie dlhodobého majetku vo vlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov	547	321
4.	IÚD	Tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv z kreditných úrokov znížených o zrážkovú daň	556	412
5.	IÚD	Predpis na poskytnutie členského príspevku ZSVB na Slovensku	562	325

Zdroj: vlastné spracovanie

Výnosy z činnosti

Postupy účtovania neustanovujú presné účtovanie niektorých druhov výnosov pre spoločenstvá. Z toho dôvodu si spoločenstvo vo svojom účtovom rozvrhu zvolí, ktoré účty bude používať pri účtovaní špecifických výnosov spoločenstva. V súlade so svojimi potrebami si môže vytvoriť analytické účty k účtom výnosov, najmä z titulu zdaňovania.

Na účte 641 – Zmluvné pokuty a penále účtuje spoločenstvo pokuty, penále a úroky z omeškania, ktoré sú dohodnuté v zmluve o spoločenstve v súvislosti s nesplácaním mesačných preddavkových platieb vlastníkami bytov a nebytových priestorov.

Kreditné úroky pripísané na bežný bankový účet, účet fondu prevádzky, údržby a opráv a úroky z vkladov účtujeme na účte 644 – Úroky. Úroky sa účtujú v sume pred zdanením.

Osobitosťou spoločenstva sú výnosy za správu bytov, ktoré vyplývajú z hlavnej činnosti spoločenstva. Na účtovanie takýchto výnosov možno použiť účet 647 – Osobitné výnosy, keďže v prospech tohto účtu sa účtujú špecifické výnosy vyplývajúce z hlavnej činnosti neziskovej účtovnej jednotky, pre ktoré nie je určený iný syntetický účet.

Účet 656 – Výnosy z použitia fondu slúži na účtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv. Účtujeme na ňom v sume, ktorá sa rovná nákladom, ktoré boli z fondu hrazené.

Častými výnosmi spoločenstva môžu byť výnosy z nájmu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ktoré sú vo vlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vo všeobecnosti výnosy z prenájmu majetku účtujeme na účte 658 – Výnosy z nájmu majetku. V prípade spoločenstva môže byť účtovanie na účte 658 – Výnosy z nájmu majetku

diskutabilné, nakoľko spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu atď. nie sú majetkom spoločenstva. Z toho dôvodu za vhodnejšie účtovanie prenájmu majetku, ktorý nie je vo vlastníctve spoločenstva, považujeme účtovanie na účte 602 – Tržby z predaja služieb. Účet 658 – Výnosy z nájmu majetku je vhodné použiť iba na účtovanie prenájmu majetku, ktorý je vo vlastníctve spoločenstva, ktorý má zaradený vo svojom majetku a o ktorom účtuje v účtovej skupine 0 – Dlhodobý majetok.

Tabuľka 13 Účtovanie špecifických výnosov

P. č.	Doklad	Text	MD	D
1.	IÚD	Zmluvná pokuta za porušenie platobných podmienok	315	641
2.	VBÚ	Kreditné úroky na bankovom účte	221	644
3.	IÚD	Výnos za správu bytov	315	647
4.	IÚD	Použitie fondu prevádzky, údržby a opráv	412	656
5.	VFA	Faktúra za prenájom majetku, ktorý je vo vlastníctve spoločenstva (napríklad osobný automobil)	311	658
6.	VFA	Faktúra za prenájom majetku, ktorý nie je vo vlastníctve spoločenstva (napríklad nebytový priestor)	311	602

Zdroj: vlastné spracovanie

1.3.3 Osobitosti účtovania v sústave jednoduchého účtovníctva

Spoločenstvo vlastníkov bytov účtuje v sústave jednoduchého účtovníctva v účtovných knihách, ktorými sú:

- peňažný denník,
- kniha pohľadávok,
- kniha záväzkov,
- pomocné knihy – kniha fondu prevádzky, údržby a opráv, kniha zásob, kniha dlhodobého majetku, kniha záväzkov z pracovnoprávných vzťahov a iné.

Dlhodobý majetok a zásoby

Špecifiká dlhodobého majetku a zásob uvádzame v časti, ktorá sa venuje podvojnému účtovníctvu. V sústave jednoduchého účtovníctva účtuje spoločenstvo dlhodobý majetok v pomocnej knihe dlhodobého majetku a zásoby v pomocnej knihe zásob. Účtovanie je zhodné s inými formami neziskových účtovných jednotiek.

Peňažné prostriedky, príjmy a výdavky

Na účtovanie peňažných prostriedkov v hotovosti a na bankových účtoch slúži peňažný denník, v ktorom sa prírastok a úbytok peňažných prostriedkov ďalej člení na príjmy a výdavky podľa druhu. Prírastok a úbytok hotovosti účtuje spoločenstvo okrem peňažného denníka aj v pokladničnej knihe. Pohyby na bankovom účte zaúčtuje v knihe účet v banke.

Špecifickou položkou peňažného denníka sú príjmy fondu prevádzky, údržby a opráv, na ktorej neúčtuje žiadna iná účtovná jednotka s výnimkou spoločenstva. Tu spoločenstvo účtuje príjmy prijaté od vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré sú určené na tvorbu fondu. Príjmy určené na správu domu sa účtujú medzi príjmami z poskytnutia služieb a predaja vlastných výrobkov. Príjmy, ktoré sú určené na úhradu nákladov spojených s užívaním bytu sa účtujú ako ostatné príjmy. Výdavky na správu a výdavky fondu prevádzky, údržby a opráv sa účtujú podľa druhu použitia, najčastejšie ide o služby, mzdy, poistné a príspevky, prevádzková réžia a splátky úverov a pôžičiek. Výdavky na finančnú úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru účtujeme ako ostatné výdavky. Medzi takéto výdavky patria napríklad výdavky na dodávku tepla, teplej vody alebo odvoz odpadu. Výdavky na odmenu za prácu pre spoločenstvo účtujeme v položke mzdy, poistné a príspevky v sume nezníženej o daň.

V prílohe č. 1 diplomovej práce uvádzame položky, ktoré obsahuje peňažný denník v zmysle opatrenia MF SR č. MF/24975/2010-74 . Hrubo zvýraznené časti predstavujú položky, na ktorých účtuje spoločenstvo najčastejšie.

Zúčtovacie vzťahy

Spoločenstvo účtuje svoje pohľadávky voči vlastníkom a iným odberateľom v knihe pohľadávok odo dňa vzniku až po deň vyrovnania. Dokladom na zaúčtovanie vzniku pohľadávky voči vlastníkom je interný doklad, ktorým je predpis preddavkových platieb. Vyrovnanie pohľadávky účtuje spoločenstvo v knihe pohľadávok ako zánik pohľadávky a súčasne príjem peňažných prostriedkov v peňažnom denníku.

Závázky voči vlastníkom a dodávateľom účtuje spoločenstvo v knihe záväzkov. Závázky z pracovnoprávneho vzťahu v prípade, že spoločenstvo zamestnáva zamestnancov, účtuje v pomocnej knihe záväzkov z pracovnoprávných vzťahov.

Fondy, výsledok hospodárenia

Fond prevádzky, údržby a opráv predstavuje záväzok spoločenstva voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov a nie zložku vlastných zdrojov majetku tak, ako je to v sústave podvojného účtovníctva. V sústave jednoduchého účtovníctva o ňom spoločenstvo účtuje v knihe fondu prevádzky, údržby a opráv. Nie je presne predpísaná forma ani obsah tejto pomocnej knihy, preto si ich stanoví účtovná jednotka sama. Mala by obsahovať predovšetkým príjmy a výdavky fondu za účtovné obdobie vrátane konečného zostatku ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Výsledok hospodárenia v sústave jednoduchého účtovníctva vyčíslime ako rozdiel príjmov a výdavkov za účtovné obdobie, ktoré sú zaznamenané v peňažnom denníku. Neúčtujeme o ňom v žiadnej účtovnej knihe. Vykazujeme ho iba v účtovnej závierke.

1.3.4 Účtovná závierka spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov

„Účtovná závierka je štruktúrovaná prezentácia skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva poskytovaná osobám, ktoré tieto informácie využívajú.“¹⁸ Povinnosť zostaviť účtovnú závierku spoločenstvu vyplýva zo zákona o účtovníctve. Opatrenie MF SR z 1. decembra 2010 č. MF/24975/2010-74 a opatrenie MF SR z 30. októbra 2013 č. MF/17616/2013-74 ustanovujú podrobnosti o usporiadaní, označovaní a obsahovom vymedzení položiek účtovnej závierky v nadväznosti na sústavu účtovníctva. Podľa príslušných právnych noriem spoločenstvu vzniká povinnosť zverejňovať účtovnú závierku v registri účtovných závierok v prípade, že má povinnosť podať daňové priznanie. Lehotou uloženia účtovnej závierky je lehota na podanie daňového priznania.

Účtovná závierka v sústave podvojného účtovníctva

Účtovná závierka spoločenstva v sústave podvojného účtovníctva obsahuje:

- všeobecné náležitosti,
- súčasti účtovnej závierky – súvaha, výkaz ziskov a strát, poznámky.

Súvaha (Úč NUJ 1 – 01) pozostáva z majetku v členení na jednotlivé druhy majetku a zdrojov majetku za bežné aj bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie. Špecifickými položkami súvahy spoločenstva sú:

¹⁸ Zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, § 17, ods. 1.

- riadok č. 044 – Ostatné pohľadávky. Uvádzame tu konečný zostatok účtu 315 – Ostatné pohľadávky, ktorý predstavuje nedoplatky vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo zálohových platieb a z ročného vyúčtovania. Nedoplatky zo zálohových platieb sa môžu vymáhať samostatne alebo previesť do ročného vyúčtovania,
- riadok č. 064 – Peňažné fondy tvorené podľa osobitného predpisu. Uvádzame tu konečný zostatok účtu 412 – Fondy tvorené podľa osobitných predpisov, konkrétne fond prevádzky, údržby a opráv,
- riadok č. 088 – Závazky z obchodného styku. Okrem zostatkov záväzkov z obchodného styku účtovaných na účte 321 – Dodávatelia tu vykazujeme konečný zostatok účtu 324 – Prijaté preddavky, ktorý predstavuje preplatok vlastníkov bytov a nebytových priestorov z ročného vyúčtovania.

Výkaz ziskov a strát (Úč NUJ 2 – 01) obsahuje náklady a výnosy spoločnosti za bežné a bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie. Náklady a výnosy bežného účtovného obdobia sa členia na hlavnú nezdaňovanú a zdaňovanú činnosť. Každá výsledková položka výkazu ziskov a strát predstavuje jeden výsledkový účet. Špecifické účty nákladov a výnosov v sústave podvojného účtovníctva sme si rozobrali v časti 1.3.2 Osobitosti účtovania v sústave podvojného účtovníctva, preto sa bližšie špecifickým položkám výkazu ziskov a strát nebudeme venovať.

Poznámky (Úč NUJ 3-01) predstavujú tretiu neoddeliteľnú súčasť účtovnej závierky v sústave podvojného účtovníctva spoločnosti. Súčasťou poznámok je textová časť a tabuľky, ktoré obsahujú predovšetkým informácie, ktoré:

- vysvetľujú a dopĺňajú údaje v súvahe a výkaze ziskov a strát,
- sa týkajú použitia účtovných zásad a metód,
- sú potrebné podľa požiadaviek zákona o účtovníctve,
- informujú o skutočnostiach, ktoré ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, spoločnosť nevykazuje v ostatných súčiastiach účtovnej závierky, ale ich dôsledky menia významným spôsobom pohľad na finančnú situáciu spoločnosti.¹⁹

Účtovná závierka v sústave jednoduchého účtovníctva

Účtovná závierka spoločnosti v sústave jednoduchého účtovníctva obsahuje:

¹⁹ KORDOŠOVÁ, A. 2015. *Osobitosti účtovníctva neziskových účtovných jednotiek*. Bratislava: Ekonóm, 2015. s. 96. ISBN 978-80-225-4071-1.

- všeobecné náležitosti,
- súčasti účtovnej závierky – výkaz o príjmoch a výdavkoch, výkaz o majetku a záväzkoch.

Pri zostavení výkazu o príjmoch a výdavkoch (Úč NO 1 – 01) vychádza spoločenstvo z peňažného denníka. Konečný stav príjmov za bežné účtovné obdobie, ktoré sú určené:

- na správu domu sa premietne do riadku č. 13 Príjmy z poskytovania služieb a predaja vlastných výrobkov,
- na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv sa premietne do riadku č. 14 Fond prevádzky, údržby a opráv,
- na úhradu nákladov spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru sa premietne do riadku č. 15 Ostatné.

Výdavky na správu domu a výdavky fondu prevádzky, údržby a opráv sa vykážu podľa druhu jednotlivých výdavkov. Výdavky na finančnú úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu sa vykážu v riadku č. 24 Ostatné.

Výkaz o majetku a záväzkoch (Úč NO 2 – 01) spoločenstvo zostavuje na základe údajov zo zvyšných účtovných kníh za bežné aj bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie. Špecifickou položkou výkazu o majetku a záväzkoch v časti záväzky v riadku č. 14 je Fond prevádzky, údržby a opráv, v ktorom vykazujeme stav fondu ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

2 CIEĽ PRÁCE, METODIKA PRÁCE A METÓDY SKÚMANIA

Hlavným cieľom diplomovej práce je analýza financovania, vymedzenie osobitostí účtovníctva spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov a ich zhodnotenie.

Cieľ diplomovej práce sme si rozdelili na nadväzujúce čiastkové ciele:

- pochopenie podstaty činnosti spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
- charakteristika, financovanie a hospodárenie Spoločenstva Petra Jilemnického 4,
- účtovanie špecifických účtovných prípadov v Spoločenstve Petra Jilemnického 4 v sústave jednoduchého účtovníctva,
- charakteristika, financovanie a hospodárenie Spoločenstva vlastníkov PS 30,
- účtovanie špecifických účtovných prípadov v Spoločenstve vlastníkov PS 30 v sústave podvojného účtovníctva,
- analýza financovania a hospodárenia, zhodnotenie a porovnanie účtovania oboch spoločenstiev.

Počas písania diplomovej práce sme sa zamerali na aktuálne a objektívne informácie o spoločenstvách vlastníkov bytov a nebytových priestorov na Slovensku. *Metodika práce* spočívala v zbere týchto informácií, ktoré boli v práci analyzované, zhodnotené a doplnené vlastnými poznatkami nadobudnutými počas osobných stretnutí s účtovníkmi spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Zdrojom informácií boli knižné zdroje, články v časopisoch, internetové zdroje, účtovná agenda Spoločenstva Petra Jilemnického 4 a Spoločenstva vlastníkov PS30, ale predovšetkým zákony Slovenskej republiky a opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky, ktoré sa uvedenej problematike venujú. Z dostupných knižných zdrojov týkajúcich sa účtovníctva neziskových účtovných jednotiek žiadna literatúra neupravovala podvojnú ani jednoduchú účtovníctvo spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Pri písaní podkapitoly o špecifikách účtovania spoločenstiev sme vychádzali iba z opatrení Ministerstva financií a z časopisu *Nebytové a bytové priestory*, ich správa a prenájom, ktorý rozoberá celú problematiku spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Objektmi skúmania sú dve spoločensvá, na ktorých aplikujeme nadobudnuté teoretické poznatky. Jedným z nich je Spoločenstvo Petra Jilemnického 4, ktoré účtuje v sústave jednoduchého účtovníctva. Druhým spoločensvom je Spoločenstvo vlastníkov PS 30 účtujúce v podvojnom účtovníctve.

Na splnenie hlavného cieľa sme využili rôzne *metódy skúmania*.

V prvej a tretej kapitole diplomovej práce sme použili základné metódy skúmania – analýzu, syntézu, abstrakciu, grafickú metódu a metódu konkretizácie. Analýza predstavuje rozčlenenie problému na čo najmenšie časti. Využili sme ju pri teoretickom aj praktickom analyzovaní financovania, hospodárenia a osobitostí účtovníctva spoločensiev. Poznatky nadobudnuté metódou analýzy sme spojili do celku, pričom sme využili metódu syntézy. Abstrahovali sme od oblastí účtovníctva, ktoré sú zhodné s podnikateľskými subjektmi alebo inými typmi neziskových účtovných jednotiek. Metódu abstrakcie sme využili v celej diplomovej práci, nakoľko sme sa zamerali iba na najpodstatnejšie oblasti, ktoré nám slúžia k splneniu hlavného cieľa. Na zistenie počtu založených spoločensiev v rokoch 1993 – 2016 v prvej kapitole práce sme využili štatistickú metódu náhodného výberu. Následne sme výsledky výskumu spracovali grafickou metódou, ktorá nám prehľadnejšie prezentovala vývoj počtu založených spoločensiev. Metódu konkretizácie sme aplikovali v tretej časti diplomovej práce, kde sme vysvetľovali javy na konkrétnych praktických ukázkach.

3 VÝSLEDKY PRÁCE A DISKUSIA

3.1 Charakteristika Spoločenstva vlastníkov PS 30 a osobitosti jeho účtovníctva

Spoločenstvo vlastníkov PS 30 je spoločenstvo založené podľa zákona o vlastníkoch bytov a nebytových priestorov, ktoré spravuje:

- spoločné časti domu – základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, jeden vchod, jedno schodište, spoločná terasa,
- spoločné zariadenia domu – spoločná televízna anténa, bleskozvod, práčovňa, prípojky,
- príslušenstvo,
- príľahlý pozemok,

vrátane ich údržby a obnovy. Spoločenstvo bolo do registra spoločenstiev vedeného úradom Trenčianskeho samosprávneho kraja zapísané dňa 19. 3. 2010. Sídlo spoločenstva je na ulici Pribinove Sady 30/9 v Novej Dubnici v okrese Ilava. Spoločenstvo spravuje jeden bytový dom nachádzajúci sa na rovnakej adrese. Bytový dom pozostáva z jedného vchodu, v ktorom sa nachádza 48 bytov a žiadny nebytový priestor vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve vlastníkov.

Orgánmi spoločenstva vlastníkov PS 30 sú:

- predseda,
- podpredseda,
- rada, ktorá sa skladá z troch členov,
- zhromaždenie, ktoré tvoria všetci vlastníci bytov.

Právomoci orgánov spoločenstva sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona o vlastníkoch bytov a nebytových priestorov. Podpredseda, ako nepovinný orgán spoločenstva, zastupuje predsedu v prípade jeho neprítomnosti. Všetci členovia orgánov sú súčasne aj vlastníkmi bytov nachádzajúcich sa v bytovom dome. Predseda, podpredseda a členovia rady majú nárok na odmenu zvolením do funkcie. Ich funkčné obdobie je tri roky.

Dôvodom založenia spoločenstva v roku 2010 bolo ne hospodárne narábanie s peňažnými prostriedkami vlastníkov bytov a neplnenie si zákonných povinností týkajúcich sa revízií správcom, ktorý spravoval bytový dom. Nakoľko novozaložené spoločenstvo vlastníkov PS 30 nemalo skúsenosti s ekonomickou agendou spoločenstva, na základe mandátnej zmluvy poverilo správcovskú spoločnosť Služby pre bývanie, s. r. o. ekonomickými činnosťami a službami, ktoré zahŕňajú:

- vedenie bežného účtu a ďalších účtov v prípade čerpania úveru,
- úhrady všetkých prijatých faktúr,
- účtovanie v podvojnom účtovníctve,
- vyplatenie odmien orgánom spoločenstva a s tým súvisiace povinnosti,
- vedenie fondu prevádzky, údržby a opráv,
- príprava podkladov na vykonanie ročného vyúčtovania.²⁰

Spoločenstvo vykonáva všetky ostatné činnosti vymedzené zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Nezamestnáva žiadnych zamestnancov.

3.1.1 Financovanie a hospodárenie Spoločenstva vlastníkov PS 30

Spoločenstvo vlastníkov PS 30 je nezisková účtovná jednotka, ktorá svoju hlavnú činnosť nevykonáva za účelom dosiahnutia zisku. Za účelom dosiahnutia zisku prenajíma strešnú plochu spoločnosti Slovak Telekom, a. s., ktorý na strešnej ploche bytového domu umiestnil vysielateľ na prenos signálu v okolí bytového domu za cenu 9 190,74 eur ročne.

Spoločenstvo hospodári oddelene s peňažnými prostriedkami od vlastníkov bytov v dome za plnenia spojené s užívaním bytu (služby), s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv (FPÚaO) a majetkom získaným vlastnou činnosťou. Spoločenstvo má vytvorený jeden fond, ktorým je fond prevádzky, údržby a opráv. Vlastným zdrojom financovania spoločenstva sú iba peňažné prostriedky tohto fondu. Stav fondu prevádzky, údržby a opráv k 31. 12. 2015 predstavuje 6 139,76 eur. Pozostáva zo začiatočného stavu vo výške 5 446,02 eur a rozdielom medzi tvorbou (26 845,15 eur) a čerpaním fondu (26 151,41 eur) vo výške 693,74 eur.

²⁰ Mandátna zmluva č. 55/2010 uzatvorená podľa § 566 a nasl. Obchodného zákonníka.

V nasledujúcej tabuľke uvádzame stav peňažných prostriedkov k 31. 12. 2015 zo všetkých zdrojov, z ktorých získalo spoločenstvo peňažné prostriedky.

Tabuľka 14 Peňažné prostriedky spoločenstva k 31. 12. 2015

Zdroj peňažných prostriedkov	Suma
Príjmy od vlastníkov	7 509,84
Prenájom spoločných priestorov	9 190,74
Úroky v banke	6,41
Spolu	16 706,99

Zdroj: vlastné spracovanie

Spoločenstvám vzniká po skončení kalendárneho roka povinnosť v súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov – zostaviť správu o svojej činnosti a vykonať ročné vyúčtovanie za predchádzajúci rok do 31. mája nasledujúceho roka. Spoločenstvo vlastníkov PS 30 zostavilo po skončení kalendárneho roka správu o hospodárení, ktorú schválilo zhromaždenie spoločenstva 22. 4. 2016. Ročné vyúčtovanie a výsledky ročného vyúčtovania predložilo spoločenstvo vlastníkom bytov do konca apríla 2016.

Správa o hospodárení Spoločenstva vlastníkov PS 30 za rok 2015 obsahuje:

- stav finančných prostriedkov k 31. 12. 2015,
 - pokladnica – 349,90 eur,
 - bankové účty – 16 357,09 eur,
- stav úveru k 31. 12. 2015,
 - dlhodobý bankový úver – 196 502,04 eur,
- nedoplatky k 31. 12. 2015,
 - výška nedoplatkov – 3 716,56 eur
 - počet dlžníkov - 5
- podrobné členenie zálohových platieb a nákladov za plnenia spojené s užívaním bytu (služieb),
- tvorbu a čerpanie fondu prevádzky, údržby a opráv za rok 2015,
- návrh ročného plánu fondu prevádzky, údržby a opráv pre rok 2016, (príloha č. 2 diplomovej práce),
- termíny posledných revízií a odborných prehliadok.

Ročné vyúčtovanie vykonáva spoločenstvo za každého vlastníka bytu zvlášť. Porovnávajú sa zaplatené zálohové platby vlastníkov bytov za rok 2015 za plnenia spojené s užívaním bytu so skutočnými nákladmi. Výsledkom ročného vyúčtovania je preplatok alebo nedoplatok. Vo väčšine prípadov (93 % všetkých vlastníkov bytov) bol výsledkom preplatok, ktorý spoločenstvo vyplatilo vlastníkom bytov v hotovosti do 31. mája. Termín výplaty preplatku nie je stanovený zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ale rozhodnutím spoločenstva. Naopak, nedoplatky sú splatné podľa zákona do 30 dní od nadobudnutia ročného vyúčtovania. Spoločenstvo si uplatňuje započítanie pohľadávok podľa § 580 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 v znení neskorších predpisov. Započítavajú sa neuhradené zálohové platby od apríla 2015 do marca 2016 s preplatkom z ročného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu.

Skutočné náklady za plnenia spojené s užívaním bytu sa rozpočítavajú na byty podľa rôznych koeficientov. Rozpočítanie nákladov Spoločenstva vlastníkov PS 30 uvádzame v tabuľke 15.

Tabuľka 15 Rozpočítanie nákladov za plnenia spojené s užívaním bytu

Náklady za bytový dom	Suma	Koeficient
ÚK - teplo	18 924,81	základná zložka: 30 % nákladov podľa podlahovej plochy bytu spotrebná zložka: 70 % nákladov podľa spotreby v kWh
TÚV - ohrev	14 217,65	základná zložka: 10 % nákladov podľa počtu bytov spotrebná zložka: 90 % nákladov podľa spotreby v m ³
Studená voda - vodnostočné	5 117,82	spotreba v m ³
TÚV - surovina	2 936,91	spotreba v m ³
Odvod dažďovej vody	333,19	katastrálny podiel bytu
Osvetlenie spoločných priestorov	354,84	osobomesiace
Výťah elektrina a údržba	785,09	osobomesiace
Správa	2 292,48	počet bytov
Spolu náklady na rozpočítanie	23 334,84	

Zdroj: vlastné spracovanie na základe ročného vyúčtovania za rok 2015

Rozpočítanie nákladov na ústredné kúrenie vykonáva dodávateľ tepla. Spotrebnú zložku rozpočítava podľa skutočnej spotreby zistenej pomocou PRVN meračov. Osobitosťou Spoločenstva vlastníkov PS 30 je rozpočítanie nákladov na správu, pretože

spoločenstvo platí za správu spoločnosti Služby pre bývanie, s. r. o. na základe mandátnej zmluvy.

Spoločenstvo v roku 2014 vykonalo obnovu bytového domu, ktorá zahŕňala zateplenie obvodového plášťa, odstránenie statických a systémových porúch domu, rekonštrukciu strechy a výmenu okien a dverí v spoločných priestoroch v celkovej hodnote 283 502,56 eur. Súčasne sa vymenili okná na bytoch, ktoré ich nemali ešte vymenené. Obnova bytového domu bola financovaná prostredníctvom úveru v komerčnej banke a z vlastných zdrojov.

Spoločenstvo čerpalo jednorázovo v decembri roku 2014 investičný úver pre spoločenstvá vlastníkov bytov z UniCredit Bank, a. s. vo výške 88,2 % z celkových nákladov, čo predstavuje 250 000 eur. Podmienkou poskytnutia takéhoto úveru je výška minimálne 8 300 eur na bytový dom a maximálne 13 300 eur na jeden byt so splatnosťou maximálne 20 rokov.²¹ Splatnosť úveru poskytnutého spoločenstvu vlastníkov PS 30 je 20 rokov pri úrokovej sadzbe 1,95 % s fixáciou na 3 roky. Mesačná splátka predstavuje 1 061,52 eur. Spoločenstvo do fondu prevádzky, údržby a opráv vyberie od vlastníkov bytov 1 310,75 eur a za prenájom strešnej plochy 765,90 eur, čo postačuje na úhradu úveru aj na prípadné ďalšie náklady hradené z fondu opráv. Investičný úver je zabezpečený prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv, a nie bytmi jednotlivých vlastníkov. Spoločenstvo vlastníkov PS 30 si v súvislosti s úverom zriadilo v UniCredit Bank, a. s. aj bežný účet a sporiaci účet. V roku 2015 bežný účet vo Všeobecnej úverovej banke, a. s., ktorý mala zriadený predtým, zrušila a prostriedky previedla na bežný účet v UniCredit Bank, a. s. Z toho dôvodu má účet vo Všeobecnej úverovej banke, a. s. k 31. 12. 2015 nulový zostatok.

Zvyšných 11,8 % celkových nákladov na obnovu bytového domu vo výške 33 502,56 eur uhradilo spoločenstvo z vlastných zdrojov, konkrétne z fondu prevádzky, údržby a opráv.

²¹ UNICREDITBANK. 2016. *Investičné úvery pre bytové domy*. [online]. [cit. 2016.11.18]. Dostupné na internete: <<http://www.unicreditbank.sk/sk/Podnikatelia/Uvery/Investicne-uvery/Investicne-uvery-pre-bytove-domy>>.

3.1.2 Osobitosti účtovania Spoločenstva vlastníkov PS 30 v sústave podvojného účtovníctva

Účtovníctvo Spoločenstva vlastníkov PS 30 vykonáva správcovská spoločnosť Služby pre bývanie, s. r. o. v sústave podvojného účtovníctva v softvéri Hugo SVB od HugoSoft, s. r. o. Spoločenstvo má zostavený účtový rozvrh, v ktorom uvádza syntetické a analytické účty, ktoré využíva na účtovanie všetkých účtovných prípadov. V nasledujúcich tabuľkách uvádzame vytvorené analytické účty k syntetickým účtom 221 – Bankové účty, 331 – Odberatelia, 315 – Ostatné pohľadávky a 324 – Prijaté preddavky.

K účtu 221 – Bankové účty vytvorilo spoločenstvo analytickú evidenciu z dôvodu založenia nového bankového účtu a sporiaceho účtu v UniCredit Bank, a. s. v roku 2014.

Tabuľka 16 Analytická evidencia k účtu 221 – Bankové účty

Číslo účtu	Názov účtu
221-001	Bankové účty - VÚB
221-003	UNICREDITBANK
221-006	UNICREDIT-DEPOSIT

Zdroj: vlastné spracovanie na základe účtového rozvrhu spoločenstva

Analytická evidencia k účtu 311 – Odberatelia slúži na rozlíšenie pohľadávky voči odberateľom a pohľadávky voči vlastníkom. Na účte 311-002 – Platby od vlastníkov účtuje spoločenstvo vznik pohľadávky z titulu predpisu zálohovej platby do fondu prevádzky, údržby a opráv a zálohovej platby za plnenia spojené s užívaním bytu. Účet 311-002 – Platby od vlastníkov slúži aj na účtovanie zániku pohľadávky voči vlastníkom inkasom zálohových platieb najčastejšie na bankový účet spoločenstva.

Tabuľka 17 Analytická evidencia k účtu 311 – Odberatelia

Číslo účtu	Názov účtu
311-001	Platby od odberateľov
311-002	Platby od vlastníkov

Zdroj: vlastné spracovanie na základe účtového rozvrhu spoločenstva

Predpis zálohových platieb spojených s užívaním bytu účtuje spoločenstvo na účte 324 – Prijaté preddavky. Skutočné náklady za plnenia spojené s užívaním bytu účtuje spoločenstvo na účte 315 – Ostatné pohľadávky. Z pohľadu účtovníctva skutočné náklady za plnenia spojené s užívaním bytu nepredstavujú náklady účtované v účtovej triede 5 – Náklady na činnosť, ale pohľadávku voči vlastníkom bytov. Pojem „*skutočné náklady za plnenia spojené s užívaním bytu*“ je zaužívaný v spoločenstvách vlastníkov bytov a nebytových priestorov, preto ho budeme ďalej používať. Nakoľko spoločenstvo musí sledovať náklady za plnenia spojené s užívaním bytu dôsledne podľa druhu nákladu, k uvedeným účtom vedie podrobnú analytickú evidenciu. Analytická evidencia k účtom je vytvorená tak, že k analytickým účtom účtu 324 – Prijaté preddavky existuje párový analytický účet k syntetickému účtu 315 – Ostatné pohľadávky. Takéto analytické členenie poskytuje prehľadné podklady k ročnému vyúčtovaniu nákladov za plnenia spojené s užívaním bytu. Na účte 315-079 účtuje spoločenstvo úver v UniCredit Bank, a. s. ako pohľadávku voči vlastníkom bytov.

Tabuľka 18 Analytická evidencia k účtu 315 – Ostatné pohľadávky a 324 – Prijaté preddavky

Číslo účtu	Názov účtu	Číslo účtu	Názov účtu
315-001	Vodné a stočné - N	324-001	Vodné a stočné - Z
315-003	Osvetlenie spoloč. priestor. - N	324-003	Osvetlenie spoloč. priestor. - Z
315-006	Užívanie výťahov - N	324-006	Užívanie výťahov - Z
315-009	Zrážková voda - N	324-009	Zrážková voda - Z
315-012	Správny popl. - N	324-012	Správny popl. - Z
315-079	Úver UNICREDIT	-	-
315-091	Dodávka ÚK - N	324-091	Dodávka ÚK - Z
315-092	Ohrev TÚV - N	324-092	Ohrev TÚV - Z
315-093	Surovina TÚV - N	324-093	Surovina TÚV - Z

Zdroj: vlastné spracovanie na základe účtového rozvrhu spoločenstva

V priebehu účtovného obdobia účtuje Spoločenstvo vlastníkov PS 30 špecifické účtovné prípady, ktorými sú predpis mesačných záloh vlastníkom bytov, inkaso mesačných záloh od vlastníkov bytov, skutočné náklady za plnenia spojené s užívaním bytu od rôznych dodávateľov, výsledky ročného vyúčtovania, tvorbu a použitie fondu prevádzky, údržby a opráv a úver z komerčnej banky.

Predpis zálohy vlastníkom bytov účtuje spoločenstvo k prvému dňu každého mesiaca na základe interných dokladov. V tabuľke 19 uvádzame účtovanie predpisu zálohy jednému vlastníkovi v Spoločenstve vlastníkov PS 30 súhrnne za celý kalendárny rok. Špecifikom účtovania je účtovanie splátky za okná v sume 119,52 eur. Vlastníkovi bytu boli počas komplexnej obnovy bytového domu vymenené okná, ktoré boli hradené z úveru. Následne bude splácať výmenu okien 5 rokov po 119,52 eur ročne. Predpisom splátky za okná sa spoločenstvu znižuje pohľadávka voči vlastníkom z titulu úveru na účte 315-079 – Úver UNICREDIT. Druhým účtovacím predpisom je inkaso záloh od vlastníka v súhrnnej výške za celý kalendárny rok. Ako môžeme vidieť z účtovania v tabuľke 19, vlastník bytu neuhradil celú výšku zálohy.

Tabuľka 19 Účtovanie predpisu zálohy vlastníkovi bytu

P. č.	Dátum	Doklad	Text	Suma	MD	D
Bežné účtovné obdobie - rok 2015						
1.	1. 1. - 31. 12.	ID150001-ID150029	Predpis záloh za rok 2015	1 440,00	311-002	-
			Fond opráv	284,64	-	412-001
			Splátka za okná	119,52	-	315-079
			Vodné a stočné	60,00	-	324-001
			Osvetlenie spol. priestorov	6,60	-	324-003
			Užívanie výťahov	8,40	-	324-006
			Zrážková voda	7,20	-	324-009
			Správny poplatok	47,76	-	324-012
			Dodávka ÚK	782,88	-	324-091
			TÚV - ohrev	87,00	-	324-092
			TÚV - surovina	36,00	-	324-093
2.	1. 1. – 31. 12	BV5150001-BV150012	Inkaso záloh od vlastníka	1 200,00	221-003	311-002

Zdroj: vlastné spracovanie

Skutočné náklady za plnenia spojené s užívaním bytu účtuje spoločenstvo na základe dodávateľských faktúr. V tabuľke 20 uvádzame účtovanie skutočných nákladov jedného vlastníka v súhrnnej výške za celý rok 2015.

Tabuľka 20 Účtovanie skutočných nákladov za plnenia spojené s užívaním bytu

P. č.	Dátum	Doklad	Text	Suma	MD	D
Bežné účtovné obdobie - rok 2015						
1.	1. 1. - 31. 12.	DF150001-DF150069	Vodné a stočné	40,23	315-001	321-001
			Osvetlenie spol. priestorov	3,62	315-003	321-001
			Užívanie výťahov	9,14	315-006	321-001
			Zrážková voda	7,96	315-009	321-001
			Správny poplatok	47,76	315-012	321-001
			Dodávka ÚK	235,91	315-091	321-001
			TÚV - ohrev	142,94	315-092	321-001
			TÚV - surovina	26,01	315-093	321-001

Zdroj: vlastné spracovanie

K 31. 12. účtuje spoločenstvo vzájomné započítanie predpisu záloh a skutočných nákladov. V tabuľke 21 účtuje započítanie vyššie uvedených záloh a skutočných nákladov v nižšej sume zo súm na analytických účtoch k syntetickým účtom 315 – Ostatné pohľadávky a 324 – Prijaté preddavky. Zvýraznené sumy nám signalizujú, že skutočné náklady na účte 315 – Ostatné pohľadávky boli vyššie ako zálohy, preto spoločenstvo účtuje v sume zálohového predpisu a rozdiel predstavuje nedoplatok. Naopak, všetky ostatné položky predstavujú preplatok, pretože skutočné náklady sú nižšie ako zálohové predpisy. Takéto účtovanie spôsobuje rast pohľadávok a zároveň rast záväzkov počas účtovného obdobia a k ich zúčtovaniu dôjde až ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Nakoľko spoločenstvo neanalyzuje pohľadávky a záväzky na mesačnej báze, takýto spôsob účtovania je pre nich vyhovujúci.

Tabuľka 21 Účtovanie započítania záloh a skutočných nákladov za plnenia spojené za užívanie bytu

P. č.	Dátum	Doklad	Text	Suma	MD	D
Bežné účtovné obdobie - rok 2015						
1.	31. 12	ID1500030	Vodné a stočné	40,23	324-001	315-001
			Osvetlenie spol. priestorov	3,62	324-003	315-003
			Užívanie výťahov	8,40	324-006	315-006
			Zrážková voda	7,20	324-009	315-009
			Správny poplatok	47,76	324-012	315-012
			Dodávka ÚK	235,91	324-091	315-091
			TÚV - ohrev	87,00	324-092	315-092
			TÚV - surovina	26,01	324-093	315-093

Zdroj: vlastné spracovanie

V nasledujúcom účtovnom období, do konca mája, spoločenstvo na základe vykonaného ročného vyúčtovania vyplatí vlastníkom preplatky a zinkasuje nedoplatky. Vlastníkovi bytu, ktorého sme analyzovali vyššie, vznikol preplatok, ktorý bol uhradený 20. 5. 2016. Súčasne s účtovaním zníženia peňažných prostriedkov na bankovom účte zúčtuje spoločenstvo jednotlivé preplatky a nedoplatky každého druhu nákladu. V prípade preplatku účtuje na ľarchu analytického účtu 324 – XXX a v prípade nedoplatku v prospech analytického účtu 315 – XXX. Nakoľko vlastník bytu neuhradil všetky zálohové platby, spoločenstvo ich započítalo do ročného vyúčtovania a vyplatilo vlastníkovi len rozdiel. Spoločenstvo započítava neuhradené zálohy za predchádzajúci rok a za aktuálny rok do dňa úhrady. V tabuľke 22 uvádzame účtovanie úhrady preplatku z ročného vyúčtovania vrátane zúčtovania preplatkov a nedoplatkov jednotlivých nákladov a započítania neuhradených záloh.

Tabuľka 22 Účtovanie úhrady preplatku z ročného vyúčtovania nákladov

P.č.	Dátum	Doklad	Text	Suma	MD	D
Nasledujúce účtovné obdobie - rok 2016						
1.	20. 5.	BV5160005	Úhrada preplatku vlastníkovi bytu po započítaní neuhradených záloh	42,27	-	221-003
			Vodné a stočné	19,77	324-001	-
			Osvetlenie spol. priestorov	2,98	324-003	-
			Užívanie výťahov	0,74	-	315-006
			Zrážková voda	0,76	-	315-009
			Dodávka ÚK	546,97	324-091	-
			TÚV - ohrev	55,94	-	315-092
			TÚV - surovina	9,99	324-093	-
			Neuhradené zálohy za august 2015, december 2015, január 2016, marec 2016	480,00	-	311-002

Zdroj: vlastné spracovanie

Fond prevádzky, údržby a opráv je možné tvoriť z viacerých zdrojov. V závislosti od toho je rozdielne aj účtovanie tvorby tohto fondu. Tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv účtuje Spoločenstvo vlastníkov PS 30 v prospech účtu 412 – Fondy tvorené podľa osobitných predpisov súvzťažne s účtom 311 – Odberatelia, ak ide o pohľadávky voči vlastníkom bytov alebo iným odberateľom, napríklad z titulu prenájmu, a s účtom 221 – Bankové účty v prípade kreditného úroku na bankovom účte. Pri použití fondu účtuje spoločenstvo najskôr náklad podľa druhu súvzťažne so vznikom záväzku voči

dodávateľovi. Následne spoločenstvo účtuje použitie fondu prevádzky, údržby a opráv v sume nákladov na ľarchu účtu 412 – Fondy tvorené podľa osobitných predpisov súvzťazne s účtom výnosov 656 – Výnosy z použitia fondu.

Tabuľka 23 Účtovanie tvorby a použitia fondu prevádzky, údržby a opráv

P. č.	Dátum	Doklad	Text	Suma	MD	D
1.	31.1.	BV5150001	Úroky na bankovom účte	0,07	221-003	412-001
2.	31.1.	ID1500001	Predpis fondu opráv	1 310,75	311-002	412-001
3.	6.7.	VFA150001	Prenájom strešnej plochy	4 595,37	311-001	412-001
4.	14.7.	DF150030	Oprava výťahu	44,21	511-001	321-001
5.	14.7.	ID1500017	Použitie fondu opráv	44,21	412-001	656-001

Zdroj: vlastné spracovanie

Účtovanie tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv v Spoločenstve vlastníkov PS 30 nie je možné považovať za správne. Nižšie uvádzame správne účtovanie v súlade s aktuálnymi právnymi predpismi.

V zmysle opatrenia MF SR č. MF/24342/2007-74, § 49, ods. 1 sa tvorba fondov podľa osobitných predpisov účtuje v prospech účtu 412 – Fondy tvorené podľa osobitných predpisov a na ľarchu účtu 315 – Ostatné pohľadávky, ak sa účtuje aj o nároku na jeho tvorbu. Z toho dôvodu malo spoločenstvo účtovať tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv (Tabuľka 23 - P. č. 2.) na účte 315 – Ostatné pohľadávky namiesto účtovania na účte 311 – Odberatelia.

Kreditné úroky na bankovom účte (Tabuľka 23 – P. č. 1) a vystavenú faktúru za prenájom strešnej plochy (Tabuľka 23 – P. č. 3) malo spoločenstvo zaúčtovať do výnosov v účtovej triede 6 – Výnosy z činnosti, namiesto použitia účtu 412 – Fondy tvorené podľa osobitných predpisov. Vo výške výnosov malo zaúčtovať spoločenstvo tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv v prospech účtu 412 – Fondy tvorené podľa osobitných predpisov súvzťazne s účtom 556 – Tvorba fondov.

Použitie fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške faktúry za opravu výťahu, zaúčtovalo spoločenstvo správne.

Fond prevádzky, údržby a opráv je možné vytvoriť aj v súvislosti s čerpaním úveru z komerčnej banky a následne použiť tento fond na úhradu úveru vrátane úrokov.

Čerpaním úveru vzniká spoločenstvu pohľadávka voči vlastníkom bytov na analytickom účte 315-079 – Úver UNICREDIT, ktorú budú vlastníci splácať 20 rokov.

Uhradením faktúry za obnovu bytového domu z úveru vzniká spoločenstvu záväzok voči UniCredit Bank, a. s. na účte 461 – Bankové úvery. V rokoch 2015 – 2035 bude spoločenstvo účtovať o splátke úroku, splátke istiny a použití fondu vo výške úroku a istiny, ktorých účtovanie uvádzame v tabuľke 24 v časti Bežné účtovné obdobie.

Tabuľka 24 Účtovanie úveru z komerčnej banky

P. č.	Dátum	Doklad	Text	Suma	MD	D
Predchádzajúce účtovné obdobie - rok 2014						
1.	20.11.	ID140021	Poskytnutie úveru	250 000,00	315-079	412-001
2.	21.11.	DF140050	Faktúra za obnovu bytového domu	283 502,56	511-001	321-001
3.	21.11.	ID140022	Použitie fondu vo výške nákladu	283 502,56	412-001	656-001
4.	19.12.	BV5140012	Úhrada prijatej faktúry z vlastných zdrojov	33 502,56	321-001	221-001
5.	21.12.	ID140025	Úhrada prijatej faktúry z úveru	250 000,00	321-001	461-001
Bežné účtovné obdobie - rok 2015						
6.	31.1.	BV5150001	Splátka úroku	382,10	544-001	221-002
7.	31.1.	BV5150001	Splátka istiny	679,42	461-001	221-002
8.	31.1.	ID150004	Splátka úroku - použitie fondu	382,10	412-001	656-001
9.	31.1.	ID150005	Splátka istiny - použitie fondu	679,42	412-001	315-079
10.	31.1.	BV5150001	Platby do fondu prijaté od vlastníkov za úver	1 061,52	221-002	412-001

Zdroj: vlastné spracovanie

3.1.3 Analýza účtovnej závierky v sústave podvojného účtovníctva Spoločenstva vlastníkov PS 30

Spoločenstvám vzniká po skončení účtovného obdobia povinnosť zostaviť účtovnú závierku. Spoločenstvo zostavilo účtovnú závierku v sústave podvojného účtovníctva, ktorá obsahuje všeobecné náležitosti a súčasti – súvahu k 31. 12. 2015 (Príloha č. 3 diplomovej práce) a výkaz ziskov a strát za rok 2015 (Príloha č. 4 diplomovej práce). Poznámky za rok 2015 spoločenstvo nezostavilo.

Pri zostavení súvahy a výkazu ziskov a strát spoločenstvo vychádza z hlavnej knihy. Analyzovanú súvahu zostavilo spoločenstvo za bežné účtovné obdobie k 31. 12. 2015 a za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie k 31. 12. 2014. Na strane aktív v bežnom účtovnom období uvádza brutto hodnoty, ktoré sú totožné s netto hodnotami,

nakol'ko nenastal dôvod na korekciu. Medzi majetok spoločenstva vykázaný v súvahe patrí:

- riadok č. 43 – pohľadávky z obchodného styku vo výške 3 717 eur – predstavujú nezinkasované zálohové platby od vlastníkov bytov za rok 2015,
- riadok č. 44 – ostatné pohľadávky vo výške 241 465 eur – predstavujú zostatok úveru ako pohľadávku voči vlastníkom a nedoplatok z ročného vyúčtovania skutočných nákladov za plnenia spojené s užívaním bytu,
- riadok č. 52 – pokladnica vo výške 350 eur,
- riadok č. 53 – bankové účty vo výške 16 357 eur.

Na strane pasív vykazuje spoločenstvo zdroje majetku za bežné a za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie. Pozostávajú z vlastných zdrojov krytia majetku, ktorým je len fond prevádzky, údržby a opráv a z cudzích zdrojov. K zdrojom majetku vykazaným v súvahe patria:

- riadok č. 64 – peňažné fondy tvorené podľa osobitného predpisu vo výške 6 140 eur – predstavuje zostatok fondu prevádzky, údržby a opráv,
- riadok č. 88 – záväzky z obchodného styku vo výške 59 247 eur – predstavujú záväzky voči dodávateľom vo výške 2 653 eur a preplatok z ročného vyúčtovania skutočných nákladov za plnenia spojené s užívaním bytu vo výške 56 594 eur,
- riadok č. 98 – dlhodobé bankové úvery vo výške 196 502 eur – predstavuje zostatok úveru voči UniCredit Bank, a. s.

Tabuľka 25 Súhrnné riadky súvahy

Majetok 261 889	Vlastné zdroje 6 140
	Cudzie zdroje 255 749

Zdroj: vlastné spracovanie

Analyzovaný výkaz ziskov a strát zostavilo spoločenstvo za bežné účtovné obdobie, ktorým je kalendárny rok 2015. Náklady a výnosy sa členia vo výkaze ziskov a strát na hlavnú nezdaňovanú a zdaňovanú činnosť. Spoločenstvo vykazuje náklady a výnosy iba z hlavnej nezdaňovanej činnosti, pretože kreditné úroky a výnosy z prenájmu vôbec neúčtuje do výnosov.

Nákladmi spoločenstva vykázanými vo výkaze ziskov a strát za rok 2015 sú:

- riadok č. 01 – spotreba materiálu vo výške 73 eur – predstavuje náklady na kancelárske potreby,
- riadok č. 04 – opravy a udržiavanie vo výške 13 116 eur – predstavuje náklady na opravy spoločných zariadení domu, kontroly a revízie spoločných zariadení domu, údržbu spoločných priestorov,
- riadok č. 19 – úroky vo výške 4 240 eur – predstavuje debetné úroky z úveru v UniCredit Bank, a. s.

Výnosmi spoločenstva sú:

- riadok č. 64 – výnosy z použitia fondu vo výške 17 429 eur – predstavujú výnosy, ktoré spoločenstvo účtuje vo vecnej a časovej súvislosti s nákladmi hrazenými z fondu prevádzky, údržby a opráv.

Celkové náklady aj výnosy spoločenstva sú vo výške 17 429 eur. Spoločenstvu vlastníkov PS 30 nevznikol žiadny výsledok hospodárenia. Vo výkaze ziskov a strát nevykazuje daň z príjmu.

3.2 Charakteristika Spoločenstva Petra Jilemnického 4 a osobitosti jeho účtovníctva

Spoločenstvo Petra Jilemnického 4 je spoločenstvo založené podľa zákona o vlastníkoch bytov a nebytových priestorov, ktoré spravuje:

- spoločné časti domu – základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, dva vchody, dve schodištia,
- spoločné zariadenia domu – dva výťahy, spoločná televízna anténa, bleskozvod, práčovňa, prípojky,
- spoločné nebytové priestory – výmenníková stanica,
- príslušenstvo,
- príľahlý pozemok,

vrátane ich údržby a obnovy. Spoločenstvo bolo do registra spoločenstiev vedeného úradom Trenčianskeho samosprávneho kraja zapísané dňa 6. 5. 1999. Sídlo spoločenstva je na ulici Petra Jilemnického 4 v Novej Dubnici v okrese Ilava. Spoločenstvo spravuje jeden bytový dom nachádzajúci sa na rovnakej adrese. Bytový dom pozostáva z dvoch vchodov, pričom v každom sa nachádza 28 bytov. Spolu je v bytovom dome 56 bytov a žiadny

nebytový priestor vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve vlastníkov. Jeden byt je vo vlastníctve mesta Nová Dubnica.

Orgánmi spoločenstva Petra Jilemnického 4 sú:

- predseda,
- rada, ktorá sa skladá z piatich členov,
- zhromaždenie, ktoré tvoria všetci vlastníci bytov.

Do roku 2005 orgánmi spoločenstva boli predstavenstvo, dozorná rada a zhromaždenie. Právomoci orgánov spoločenstva sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona o vlastníkoch bytov a nebytových priestorov. Všetci členovia orgánov sú súčasne aj vlastníkmi bytov nachádzajúcich sa v bytovom dome. Predseda a členovia rady majú nárok na odmenu zvolením do funkcie. Ich funkčné obdobie je tri roky.

Dôvodom založenia spoločenstva bola zákonná povinnosť spravovať bytový dom. Vlastníci bytov považovali za vhodnejšie riešenie založenie spoločenstva vlastníkov bytov ako správu prostredníctvom inej fyzickej alebo právnickej osoby. Spoločenstvo vykonáva iba činnosti vymedzené zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Niektoré činnosti vykonáva spoločenstvo dodávateľským spôsobom, na iné činnosti využíva vlastných zamestnancov. Spoločenstvo zamestnáva zamestnancov na dohody o prácach mimo pracovného pomeru. Stálymi zamestnancami spoločenstva sú účtovník, upratovačka a dve domovníčky. Spoločenstvo príležitostne zamestnáva zamestnancov na pomocné údržbárske práce, napríklad maľovanie spoločných priestorov, kosenie a podobne.

3.2.1 Financovanie a hospodárenie Spoločenstva Petra Jilemnického 4

Spoločenstvo Petra Jilemnického 4 je nezisková účtovná jednotka, ktorá svoju činnosť nevykonáva za účelom dosiahnutia zisku. Spoločenstvo za rok 2015 vykázalo rozdiel príjmov a výdavkov vo výške 21 761,15 eur. Dosiahnutý výsledok hospodárenia nesmie spoločenstvo použiť na rozdelenie orgánom spoločenstva. Spoločenstvo nevykonáva žiadnu podnikateľskú činnosť, ale dosiahlo zdaniteľný príjem z prenájmu výmenníkovej stanice spoločnosti TERMONOVA, a. s. vo výške 0,56 eur.

Spoločenstvo hospodári oddelene s peňažnými prostriedkami od vlastníkov bytov v dome za plnenia spojené s užívaním bytu (služby), s prostriedkami fondu údržby a opráv

(FÚaO), s prostriedkami fondu prevádzky (správy) a majetkom získaným vlastnou činnosťou. Spoločenstvo má vytvorené dva fondy, fond údržby a opráv a fond prevádzky (správy). Fond prevádzky (správy) slúži na úhradu výdavkov súvisiacich so správou spoločenstva a vykazuje sa oddelene od fondu údržby a opráv. Zdrojom financovania spoločenstva sú iba peňažné prostriedky fondu údržby a opráv a fondu prevádzky (správy). V nasledujúcej tabuľke uvádzame stav peňažných prostriedkov k 31. 12. 2015 zo všetkých zdrojov, z ktorých získalo spoločenstvo peňažné prostriedky.

Tabuľka 26 Peňažné prostriedky spoločenstva k 31. 12. 2015

Zdroj peňažných prostriedkov	Suma
Príjmy od vlastníkov	95 699,29
Prenájom spoločných priestorov	0,56
Úroky v banke	78,38
Spolu	95 778,23

Zdroj: vlastné spracovanie

Spoločenstvám vzniká po skončení kalendárneho roka povinnosť v súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov – zostaviť správu o svojej činnosti a vykonať ročné vyúčtovanie za predchádzajúci rok do 31. mája nasledujúceho roka. Spoločenstvo Petra Jilemnického 4 zostavilo po skončení kalendárneho roka správu o hospodárení, ktorú schválilo zhromaždenie spoločenstva 3. 2. 2016. Ročné vyúčtovanie a výsledky ročného vyúčtovania predložilo spoločenstvo vlastníkom bytov do konca mája 2016.

Správa o hospodárení Spoločenstva Petra Jilemnického 4 za rok 2015 obsahuje:

- stav finančných prostriedkov k 31. 12. 2015,
 - peniaze – 274,07 eur,
 - bankové účty – 95 504,16 eur,
- stav pohľadávok a záväzkov k 31. 12. 2015,
 - pohľadávky – 0 eur,
 - záväzky – 79 189,89 eur,
- členenie príjmov a výdavkov na fond údržby a opráv, fond prevádzky (správy) a služby,
- podrobné členenie príjmov a výdavkov za plnenia spojené s užívaním bytu (služieb),

- knihu fondu údržby a opráv,
- knihu prevádzky (správy),
- porovnanie plánu a skutočnosti fondu údržby a opráv a fondu prevádzky (správy) za rok 2015,
- plán fondu údržby a opráv a fondu prevádzky (správy) na rok 2016,
- oznámenie o kompletnej obnove bytového domu s vyčíslenými predpokladanými nákladmi.

Ročné vyúčtovanie vykonáva spoločenstvo za každého vlastníka bytu zvlášť. Porovnávajú sa zaplatené zálohové platby vlastníkov bytov za rok 2015 za plnenia spojené s užívaním bytu so skutočnými výdavkami. Výsledkom ročného vyúčtovania je preplatok alebo nedoplatok. Vo väčšine prípadov (89 % všetkých vlastníkov bytov) bol výsledkom preplatok, ktorý spoločenstvo vyplatilo vlastníkom bytov v hotovosti do 15 júna. Termín výplaty preplatku nie je stanovený zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ale rozhodnutím spoločenstva. Naopak, nedoplatky sú splatné podľa zákona do 30 dní od nadobudnutia ročného vyúčtovania. Na základe výsledkov ročného vyúčtovania spoločenstvo vydalo vlastníkom bytov nový predpis zálohových platieb na rok 2016.

Skutočné výdavky za plnenia spojené s užívaním bytu sa rozpočítavajú na byty podľa rôznych koeficientov. Rozpočítanie výdavkov Spoločenstva Petra Jilemnického 4 uvádzame v tabuľke 27.

Rozpočítanie nákladov na ústredné kúrenie vykonáva spoločnosť, ktorá montovala merače v bytoch. Spotrebnú zložku rozpočítava podľa skutočnej spotreby zistenej pomocou moderných pomerových indikátorov VIPA. Spotreba elektriny spoločných priestorov, výťahu a údržba výťahu sa rozpočítava zvlášť pre vchod 4/1 a 4/2, nakoľko výdavky sú odlišné pre oba vchody. Výdavky súvisiace s výťahom nevstupujú do ročného vyúčtovania bytov, ktoré sa nachádzajú na prízemí a výťah nevyužívajú. Ostatné výdavky sú rozpočítané všetkým bytom podľa nižšie uvedených koeficientov.

Tabuľka 27 Rozpočítanie výdavkov za plnenia spojené s užívaním bytu

Náklady za bytový dom	Suma	Koeficient
ÚK - teplo	30 624,42	základná zložka: 30 % nákladov podľa podlahovej plochy bytu spotrebná zložka: 70 % nákladov podľa spotreby v kWh
Rozpočítanie tepla ÚK	726,36	počet vykurovacích telies
TÚV - ohrev	12 692,64	základná zložka: 10 % nákladov podľa počtu bytov spotrebná zložka: 90 % nákladov podľa spotreby v m3
Studená voda - vodnostočné	5 590,32	spotreba v m3
TÚV - surovina	3 046,80	spotreba v m3
Odvod dažďovej vody	550,84	podlahová plocha bytu
Poistenie budovy	752,52	bytomesiace
Deratizácia	404,70	bytomesiace
Upratovanie spoločných priestorov	1 341,76	bytomesiace
Elektrina spoločných priestorov vchod 4/2	73,06	osobomesiace
Elektrina spoločných priestorov vchod 4/1	79,43	osobomesiace
Výťah elektrina vchod 4/2	187,00	osobomesiace okrem bytov na prízemí
Výťah elektrina vchod 4/1	231,17	osobomesiace okrem bytov na prízemí
Výťah údržba vchod 4/2	231,84	osobomesiace okrem bytov na prízemí
Výťah údržba vchod 4/1	231,84	osobomesiace okrem bytov na prízemí
Spolu výdavky na rozpočítanie	56 764,70	

Zdroj: vlastné spracovanie na základe ročného vyúčtovania za rok 2015

Spoločenstvo zostavuje na každý rok plán tvorby a čerpania prostriedkov fondu údržby a opráv a fondu prevádzky (správy), (Príloha č. 5 diplomovej práce). Plánovaná tvorba fondu údržby a opráv za rok 2016 predstavuje 31 377,60 eur. Predpokladané čerpanie z fondu údržby a opráv je predbežne vyčíslené na 6 142 eur. Okrem toho spoločenstvo plánuje vykonať kompletnú obnovu bytového domu, ktorá bude pozostávať zo:

- zateplenia obvodového plášťa, odstránenia systémovej poruchy loggií, rekonštrukcie strechy, úpravy spoločných priestorov, bleskozvodu, nových vstupných striešok – v sume 269 681,10 eur,
- výmeny 2 ks výťahov 4FP – v sume 86 664 eur,
- výmeny, rekonštrukcie a prípravy spoločných rozvodov elektrickej energie – v sume 31 907,32 eur.

Cena rozpočtu výťahov bola navýšená o 1 560 eur, nakoľko sa vlastníci bytov na zhromaždení rozhodli dobudovať záložný zdroj vo výťahoch. Celkové náklady kompletnej

obnovy bytového domu podľa vybraných cenových ponúk predstavujú 389 812,42 eur. Obnova bude financovaná zo Štátneho fondu rozvoja bývania a z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv.

Štátny fond rozvoja bývania poskytne úver vo výške 75 % celkových nákladov, čo predstavuje 292 359,32 eur. Výška úrokovej sadzby, ktorú poskytne ŠFRB spoločenstvu, závisí od rozsahu obnovy bytového domu. Ak sa budú zároveň realizovať tri a viac typov obnov bytovej budovy podľa prehľadu poskytovaných podpôr v zmysle zákona č. 150/2013 Z. z. o ŠFRB v znení neskorších predpisov (Príloha č. 6 diplomovej práce), určí sa pre poskytnutý úver spoločná ročná úroková sadzba. Táto úroková sadzba je vo výške vypočítanej ako rozdiel medzi najnižšou z hodnôt ročnej úrokovej sadzby uvedených pri realizovaných typoch obnovy a 0,5 percentuálneho bodu. Ak jedným z účelov bude výmena alebo modernizácia výťahov alebo výmena rozvodov, ktoré majú úrokovú sadzbu vo výške 0,5 %, je možné získať nulový úrok.²² Spoločenstvo podmienky nulového úročenia úveru zo ŠFRB spĺňa, nakoľko bude realizovať štyri typy obnov bytového domu a jedna z nich bude výmena výťahov.

Mesačná splátka pri 20 ročnej splatnosti úveru bude predstavovať 1 218,16 eur. Spoločenstvo mesačne vyberie do fondu údržby a opráv sumu 2 521,05 eur, takže zostatok 1 302,89 eur bude postačovať na plánované výdavky fondu a nebude potrebné zvýšiť poplatky do fondu údržby a opráv. Úver zo štátneho fondu rozvoja bývania bude zabezpečený prostriedkami fondu údržby a opráv, a nie bytmi jednotlivých vlastníkov.

Zvyšných 25 % z celkových nákladov, teda 97 453,10 eur, musí financovať spoločenstvo z vlastných zdrojov, prípadne využiť úver z komerčnej banky. Nakoľko má spoločenstvo k 31. 8. 2016 na účte v banke 103 258,16 eur, je schopné splatiť 25 % celkových nákladov na obnovu z vlastných zdrojov.

Podľa tepelnotechnického posúdenia objektu po obnove bytového domu klesne potreba tepla na vykurovanie o cca 52,4 %.

²² PETRÁŠOVÁ, Z. 2016. *Zmeny v poskytovaní podpory zo ŠFRB v roku 2016*. [online]. [cit. 2016.11.10]. Dostupné na internete: < <http://www.asb.sk/sprava-budov/ekonomika/zmeny-v-poskytovani-podpory-zo-sfrb-v-roku-2016>>.

3.2.2 Osobitosti účtovania Spoločenstva Petra Jilemnického 4 v sústave jednoduchého účtovníctva

Účtovníctvo Spoločenstva Petra Jilemnického 4 vykonáva účtovník spoločenstva v sústave jednoduchého účtovníctva. Na účtovanie využíva softvér MS Excel, v ktorom si vytvoril vzorové účtovné knihy, v ktorých účtuje účtovné prípady. Účtuje v peňažnom denníku, knihe došlých faktúr (kniha záväzkov), knihe odoslaných faktúr (kniha pohľadávok), pokladničnej knihe, knihe účet v banke a v knihe fondu údržby a opráv a knihe fondu prevádzky (správy).

Najpodstatnejšou účtovnou knihou spoločenstva je peňažný denník (Príloha č. 7 diplomovej práce), v ktorom sú zaznamenané všetky príjmy a výdavky spoločenstva v hotovosti a v peňažnom ústave. Členenie príjmov a výdavkov v peňažnom denníku spoločenstva vychádza zo špecifickej činnosti spoločenstva a z potreby rozdelenia príjmov a výdavkov v ročnom vyúčtovaní.

Príjmy sú členené v peňažnom denníku na FO (fond údržby a opráv), správu a služby.

Výdavky člení spoločenstvo na FO (fond údržby a opráv), správu, teplo, vodu, elektrinu, zrážkovú vodu, poistenie, STA, deratizáciu, výťah, bankové poplatky, rozpočítanie ÚK a preplatok.

Okrem príjmov a výdavkov peňažný denník spoločenstva obsahuje stĺpec kontrola, ktorý slúži na porovnanie stavu peňažných prostriedkov v hotovosti a na účte v banke so zostatkom fondu údržby a opráv, zostatkom správy a zostatkom služieb:

$$\text{Pokl} + \text{Ú} = \text{FO} + \text{SP} + \text{S}$$

Ďalším stĺpcom je zostatok, ktorý obsahuje zostatky fondu údržby a opráv, zostatky správy a zostatky služieb k poslednému dňu mesiaca.

Spoločenstvo v peňažnom denníku účtuje iba súhrnný mesačný príjem peňažných prostriedkov v hotovosti a na účet v banke od vlastníkov bytov v členení na fond údržby a opráv, správu a služby. Podrobné členenie príjmov od každého vlastníka účtuje v pokladničnej knihe a v knihe účet v banke. Príjmom spoločenstva za január 2015 je preplatok elektriny z roku 2014, ktorý zaúčtuje v peňažnom denníku, v knihe účet v banke a súčasne aj v knihe došlých faktúr. V tomto prípade by mohlo byť vhodnejšie zaúčtovať preplatok ako zníženie výdavku v peňažnom denníku. Okrem toho spoločenstvo prenajíma

výmenníkovú stanicu spoločnosti TERMONOVA, a. s., za čo jej patrí nájomné vo výške 0,56 centov. Nájomné je príjmom fondu údržby a opráv zaúčtované v peňažnom denníku aj v knihe fondu údržby a opráv. Príjmom fondu údržby a opráv je aj kreditný úrok v banke zaúčtovaný na základe bankového výpisu. Nasledujúca tabuľka uvádza účtovanie všetkých príjmov Spoločenstva Petra Jilemnického 4 za január 2015. Príjmy boli pripísané na účet v banke, preto uvádzame len tú časť peňažného denníka, ktorá sa týka účtovania peňažných prostriedkov v peňažnom ústave a časť príjmy.

Tabuľka 28 Účtovanie príjmov Spoločenstva Petra Jilemnického 4

P. č.	Doklad	Text	Peňažné prostriedky		Príjmy			
			V peňažnom ústave		Celkom	Členenie príjmov		
			Príjem	Zostatok		FO	Správa	Služby
1.	DF 04-07/2015	Elektrina preplatok	38,90	65600,01	38,90			38,90
2.	Zmluva	Nájomné OST	0,56	65600,57	0,56	0,56		
3.	BU 01	FO za 01/2015	2498,91	68099,48	2498,91	2498,91		
4.	BU 01	Správa za 01/2015	371,00	68470,48	371,00		371,00	
5.	BU 01	Služby za 01/2015	5341,46	73811,94	5341,46			5341,50
6.	BU 01	Kreditný úrok	6,24	73817,43	6,24	6,24		

Zdroj: vlastné spracovanie na základe peňažného denníka za január 2015

Výdavky spoločenstva za január 2015 sa účtujú v peňažnom denníku v časti výdavky podľa toho, o aký druh výdavku ide. Nakoľko spoločenstvo účtuje v sústave jednoduchého účtovníctva, medzi výdavky za január 2015 patria aj tie, ktoré sa týkajú decembra 2014, ak boli uhradené v roku 2015. Medzi takéto výdavky patria napríklad odmena predsedovi a účtovníkovi, odvod daní a odvodov, paušál za výťah, teplo, voda a paušálne režijné náklady, ktoré prepláca spoločenstvo predsedovi za internet, cestovné náhrady a iné výdavky, ktoré mu vzniknú v súvislosti s výkonom svojej funkcie. V tabuľke 29 uvádzame účtovanie výdavkov spoločenstva v peňažnom denníku. V tabuľke sme zlúčili stĺpce č. 6 peňažné prostriedky v hotovosti a č. 9 peňažné prostriedky v peňažnom ústave kvôli rozsahu peňažného denníka. Účtovný prípad č. 4 účtuje spoločenstvo na základe faktúry od vodárenskej spoločnosti, ktorá obsahuje dve zložky – vodu a zrážkovú vodu. Pre účely ročného vyúčtovania výdavkov spojených s užívaním bytu je potrebné rozčleniť výdavky na vodu a zrážkovú vodu aj v peňažnom denníku.

Tabuľka 29 Účtovanie výdavkov Spoločenstva Petra Jilemnického 4

P. č.	Doklad	Text	Peňažné prostriedky	Výdavky					
			V peňažnom ústave/ V hotovosti	Celkom	Členenie výdavkov				
			Výdavok		FO	Správa	Teplo	Voda	Zr. voda
1.	V 02 03	Odmena za 12/14 predseda	97,2	97,2		97,2			
2.	M. preh.	Odvod daní za 12/14	136,80	136,80		136,80			
3.	DF 02/2015	Teplo za 12/2014	6924,78	6924,78			6924,78		
4.	DF 03/2015	Voda, zrážková v.	650,21	650,21				512,61	137,6
5.	V 04	Pauš. rež. náklady	34,00	34,00		34,00			
6.	BU 01	Daň z úroku	1,18	1,18	1,18				

Zdroj: vlastné spracovanie na základe peňažného denníka za január 2015

Prijaté faktúry od dodávateľov účtuje spoločenstvo v knihe došlých faktúr. Úhradu prijatých faktúr účtuje tiež v knihe došlých faktúr súčasne so zápisom v peňažnom denníku. Účtovanie faktúr z predchádzajúcich ukážok za elektrinu (preplatok), teplo a vodu uvádzame v tabuľke 30.

Tabuľka 30 Účtovanie záväzkov Spoločnosti Petra Jilemnického 4

Číslo faktúry	Dodávateľ	Vec	Fakturovaná suma	Vystavená dňa	Splatná dňa	Uhradená dňa
02/2015	Termonova a. s.	Teplo za 12/2014	6924,78	5.1.2015	19.1.2015	16.1.2015
03/2015	Považ. vodár. s.	Voda, zrážková voda	650,21	13.1.2015	27.1.2015	21.1.2015
04/2015	SSE Žilina	Elektrina vyúčtovanie	0,08	13.1.2015	29.1.2015	29.1.2015
05/2015	SSE Žilina	Elektrina vyúčtovanie	-10,09	13.1.2015	29.1.2015	29.1.2015
06/2015	SSE Žilina	Elektrina vyúčtovanie	-29,09	13.1.2015	29.1.2015	29.1.2015
07/2015	SSE Žilina	Elektrina vyúčtovanie	0,20	13.1.2015	29.1.2015	29.1.2015

Zdroj: vlastné spracovanie na základe knihy došlých faktúr 2015

V knihe odoslaných faktúr účtuje spoločenstvo iba vystavené faktúry za mesačné zálohové platby mestu Nová Dubnica za mestský byt vrátane preplatku alebo nedoplatku z ročného vyúčtovania. Predpisy mesačných zálohových platieb ostatným vlastníkom bytov neúčtuje spoločenstvo v knihe odoslaných faktúr. Účtuje iba úhrady od vlastníkov v peňažnom denníku.

Spoločenstvo nezostavuje knihu fondu prevádzky, údržby a opráv ako jednu súhrnnú knihu, ale oddelene zostavuje knihu fondu údržby a opráv a knihu fondu

prevádzky (správy). Obidve knihy obsahujú rozpis príjmov a výdavkov na základe jednotlivých účtovných dokladov účtovaných v peňažnom denníku. Kniha fondu údržby a opráv a kniha fondu prevádzky obsahuje odvolávky na jednotlivé riadky v peňažnom denníku.

Tabuľka 31 Ukážka z knihy fondu údržby a opráv a knihy fondu prevádzky (správy)

Príjmy do fondu údržby a opráv			Príjmy do fondu prevádzky (správy)		
Text	Riadok v peňažnom denníku	Suma	Text	Riadok v peňažnom denníku	Suma
Nájomné OST	11	0,56	Správa za 01/2015	13	371,00
FO za 01/2015	12	2 498,91	Správa za 02/2015	37	357,00
Kreditný úrok	16	6,24	Správa za 03/2015	54	378,00
Výdavky z fondu údržby a opráv			Výdavky z fondu prevádzky (správy)		
Text	Riadok v peňažnom denníku	Suma	Text	Riadok v peňažnom denníku	Suma
Daň z úroku	17	1,18	Odmena za 12/2014 predseda	2	97,20
Revízia PZ	75	476,00	Dane za 12/2014	4	136,80
Oprava výťahu	94	42,52	Paušál. rež. nákl.	9	34,00

Zdroj: vlastné spracovanie na základe knihy fondu údržby a opráv a knihy prevádzky (údržby)

3.2.3 Analýza účtovnej závierky v sústave jednoduchého účtovníctva Spoločenstva Petra Jilemnického 4

Spoločenstvám vzniká po skončení účtovného obdobia povinnosť zostaviť účtovnú závierku. Spoločenstvo zostavilo účtovnú závierku v sústave jednoduchého účtovníctva, ktorá obsahuje všeobecné náležitosti aj všetky súčasti – výkaz o príjmoch a výdavkoch za rok 2015 (Príloha č. 8 diplomovej práce) a výkaz o majetku a záväzkoch k 31. 12. 2015 (Príloha č. 9 diplomovej práce).

Pri zostavení výkazu o príjmoch a výdavkoch spoločenstvo vychádza z peňažného denníka. Keďže peňažný denník v časti výdavky neobsahuje položky v zmysle opatrenia Ministerstva financií č. MF/24975/2010-74 § 9 ods. 12, je potrebné samostatne vyčíslieť súčet jednotlivých výdavkov, ktoré sa vykazujú v účtovnej závierke. Príjmy a výdavky sa

na účely zostavenia účtovnej závierky členia na nezdaňovanú a zdaňovanú činnosť. Medzi príjmy zo zdaňovanej činnosti patria iba kreditné úroky, ktoré vykazuje spoločenstvo ako príjmy z majetku vo výške 78,38 eur a príjmy z prenájmu OST, ktoré vykazuje ako príjmy z poskytovania služieb a predaja vlastných výrobkov vo výške 0,56 eur. Medzi nezdaňované príjmy spoločenstva patria:

- riadok č. 13 - príjmy z poskytnutia služieb a predaja vlastných výrobkov v sume 4 606 eur (suma predstavuje príjem fondu prevádzky (správy)) – predstavujú príjmy od vlastníkov za správu,
- riadok č. 14 – fond prevádzky, údržby a opráv v sume 31 227,37 eur (suma predstavuje príjem fondu údržby a opráv po odpočítaní kreditného úroku a príjmov z prenájmu OST, ktoré sú vykázané v zdaňovanej časti) – predstavuje príjmy od vlastníkov do fondu údržby a opráv,
- riadok č. 15 – ostatné príjmy vo výške 66 496,30 eur - predstavujú príjmy od vlastníkov za služby spojené s užívaním bytu.

Výdavky spoločenstva sa týkajú iba nezdaňovanej činnosti, konkrétne ide o:

- riadok č. 17 – služby vo výške 5 647,09 eur – ide o všetky externé služby, napríklad revízie, servisy, opravy,
- riadok č. 19 – mzdy, poistné a príspevky vo výške 4 479 eur – ide o výdavky na hrubé mzdy zamestnancov a odvody spoločenstva za zamestnancov,
- riadok č. 21 – prevádzková réžia vo výške 582,20 eur – ide o výdavky na správu po odpočítaní výdavkov na mzdy predsedu a účtovníka,
- riadok č. 24 – ostatné výdavky vo výške 69 860,23 eur – ide o výdavky na plnenia spojené s užívaním bytu vrátane výplaty preplatkov za rok 2014.

Rozdiel medzi celkovými nezdaňovanými príjmami (102 329,67 eur) a celkovými nedaňovými výdavkami (80 568,52 eur) predstavuje výsledok hospodárenia vo výške 21 761,15 eur. Výsledok hospodárenia zo zdaňovanej činnosti je 78,94 eur. Je zapríčinený kreditnými úrokmi, ktoré boli zdanené zrážkou, a príjmom z prenájmu OST vo výške 0,56 eur. Daň z prenájmu OST je zanedbateľná.

Výkaz o majetku a záväzkoch je v poradí druhým výkazom, ktoré zostavuje spoločenstvo. Vo výkaze o majetku a záväzkoch uvádza spoločenstvo údaje za bežné aj bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie. Pri zostavení vychádza zo všetkých účtovných kníh spoločenstva. Majetkom spoločenstva Petra Jilemnického 4 sú iba peňažné prostriedky, ktoré vykazuje v účtovnej závierke nasledovne:

- riadok č. 6 – peniaze v sume 274,07 eur – stav hotovosti k 31. 12. 2015 je zistený z pokladničnej knihy,
- riadok č. 9 – bankové účty v sume 95 504,16 – stav na bankovom účte k 31. 12. 2015 je zistený z knihy účet v banke.

Závazkom spoločenstva je iba stav fondu údržby a opráv k 31. 12. 2015 vo výške 79 189,89 eur. Fond údržby a opráv predstavuje záväzok voči vlastníkom bytov a vykazuje sa v časti záväzky v riadku č. 12 aj v riadku č. 14. Fond prevádzky (správy) spoločenstvo nevykazuje v riadku č. 12 a 14.

3.3 Zhodnotenie financovania a hospodárenia Spoločenstva vlastníkov PS 30 a Spoločenstva Petra Jilemnického 4

Pri zhodnotení a analýze financovania a hospodárenia oboch spoločenstiev sa zameriame predovšetkým na oblasti, ktoré sú odlišné.

1. **Podnikanie.** Okrem hlavnej činnosti, ktorú spoločenstvá nevykonávajú za účelom dosiahnutia zisku, vykonáva Spoločenstvo vlastníkov PS 30 aj podnikateľskú činnosť. Príjem z podnikateľskej činnosti, ktorou je prenájom strešnej plochy, predstavuje 9 190,74 eur ročne. Spoločenstvo Petra Jilemnického 4 popri hlavnej činnosti nepodniká.
2. **Úver.** V tabuľke 32 uvádzame porovnanie podmienok úveru, ktorý čerpali Spoločenstvo vlastníkov PS 30 v komerčnej banke a Spoločenstvo Petra Jilemnického 4 zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Na základe analýzy úverov môžeme zhodnotiť, že úver zo ŠFRB je výhodnejší, keďže je možné získať nulový úrok pri splnení podmienok. Nakoľko Spoločenstvo vlastníkov PS 30 nemalo dostatok vlastných zdrojov (25 % z nákladov na komplexnú obnovu bytového domu), nemohlo čerpať výhodnejší úver zo ŠFRB.

Tabuľka 32 Porovnanie podmienok úveru

Podmienky úveru	Spoločenstvo vlastníkov PS 30	Spoločenstvo Petra Jilemnického 4
Druh úveru	úver z UniCredit Bank, a. s.	úver zo ŠFRB
Výška úveru	250 000 eur	292 359,32 eur
Splatnosť úveru	20 rokov	20 rokov
Úroková sadzba	1,95%	0%
Fixácia	3 roky	nie je uvedená
Mesačná splátka	1 061,52 eur	1 218,16 eur

Zdroj: vlastné spracovanie

3. **Fondy.** Spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov majú povinnosť zo zákona o vlastníctve bytov vytvoriť fond prevádzky, údržby a opráv. Spoločenstvo vlastníkov PS 30 má vytvorený iba tento povinný fond, v ktorom má k 31. 12. 2015 zostatok vo výške 6 140 eur. Spoločenstvo Petra Jilemnického 4 má vytvorené dva fondy, fond údržby a opráv a fond prevádzky. Zostatok fondu údržby a opráv k 31. 12. 2015 predstavuje 79 189,89 eur a fondu prevádzky (správy) 87,55 eur.
4. **Správa o hospodárení.** Obidve spoločenstvá zostavili správu o hospodárení za rok 2015 v súlade so zákonom o vlastníctve bytov do 31. mája 2016. Obsah správy o hospodárení je v niektorých oblastiach rozdielny. Spoločenstvo vlastníkov PS 30 uvádza v správe okrem spoločných náležitostí stav úveru k 31. 12. 2015, nedoplatky a počet dlžníkov k 31. 12. 2015 a termíny posledných revízií a odborných prehliadok. Správa o hospodárení Spoločenstva Petra Jilemnického 4 obsahuje okrem spoločných častí stav pohľadávok a záväzkov k 31. 12. 2015, členenie príjmov a výdavkov na fond údržby a opráv, fond prevádzky a služby, porovnanie plánu a skutočnosti fondu údržby a opráv a fondu prevádzky a oznámenie o komplexnej obnove bytového domu s vyčíslenými predpokladanými nákladmi.
5. **Ročné vyúčtovanie.** V obidvoch spoločenstvách bol výsledkom ročného vyúčtovania nákladov za plnenia spojené s užívaním bytu u väčšiny vlastníkov bytov preplatok. Náklady sa rozpočítajú na jednotlivých vlastníkov bytov koeficientmi, ktoré sú pri niektorých nákladoch vymedzené právnymi predpismi, napr. teplo, TÚV a studená voda. Pri ostatných nákladoch si koeficienty zvolí spoločenstvo samo. Napríklad koeficient na výpočet nákladov na výťah Spoločenstvo vlastníkov PS 30 rozpočítava podľa osobomesiacov a Spoločenstvo Petra Jilemnického 4 podľa osobomesiacov, okrem bytov na prízemí. Odvod dažďovej vody rozpočítava Spoločenstvo vlastníkov PS 30 podľa katastrálneho podielu bytu a Spoločenstvo Petra Jilemnického 4 na základe podlahovej plochy bytu. Spoločenstvo Petra Jilemnického 4 rozpočítava vlastníkom bytov poistenie budovy, deratizáciu a upratovanie spoločných priestorov, ktoré Spoločenstvo vlastníkov PS 30 hradia z fondu prevádzky, údržby a opráv. Spoločenstvo vlastníkov PS 30 okrem iného rozpočítava náklady na správu, ktoré hradia správcovskej spoločnosti.

3.4 Zhodnotenie účtovníctva Spoločenstva vlastníkov PS 30 a Spoločenstva Petra Jilemnického 4

Pri zhodnotení a analýze účtovníctva sa nebudeme zameriavať na porovnanie jednoduchého a podvojného účtovníctva, ale na rozdiely v osobitostiach účtovania Spoločenstva vlastníkov PS 30 a Spoločenstva Petra Jilemnického 4.

1. **Sústava účtovníctva.** Spoločenstvo vlastníkov PS 30 účtuje v sústave podvojného účtovníctva a Spoločenstvo Petra Jilemnického 4 v sústave jednoduchého účtovníctva. Z pohľadu spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov je jednoduché účtovníctvo prehľadnejšie a poskytuje vhodnejšie podklady na zostavenie ročného vyúčtovania. Z účtovného hľadiska podvojné účtovníctvo poskytuje lepší obraz o spoločenstve vlastníkov bytov, ale na správne vykonanie ročného vyúčtovania je potrebné viesť veľmi podrobnú analytickú evidenciu. Väčšina spoločenstiev účtuje v sústave jednoduchého účtovníctva a v podvojnom účtovníctve iba v prípade, ak ich príjmy v predchádzajúcom účtovnom období presiahli 200 000 eur, ak podnikajú alebo čerpajú úver z komerčnej banky.
2. **Vedenie účtovníctva.** Účtovníctvo Spoločenstvu vlastníkov PS 30 vedie správcovská spoločnosť v softvéri Hugo SVB. Spoločenstvo Petra Jilemnického 4 zamestnáva na dohodu o vykonaní práce účtovníka, ktorý vedie účtovníctvo v MS Excel.
3. **Účtovanie zálohových platieb.** Spoločenstvo vlastníkov PS 30 účtuje predpis zálohy vlastníkom bytov na základe interných dokladov ako vznik pohľadávky a v deň inkasa účtuje zánik pohľadávky. Spoločenstvo Petra Jilemnického 4 neúčtuje predpis zálohy, účtuje iba príjem peňažných prostriedkov v peňažnom denníku.
4. **Účtovanie fondu prevádzky, údržby a opráv.** Spoločenstvo vlastníkov PS 30 účtuje fond prevádzky, údržby a opráv na účte 412 – Fondy tvorené podľa osobitných predpisov, ktorý je súčasťou vlastných zdrojov majetku spoločenstva. Spoločenstvo Petra Jilemnického 4 účtuje o fonde údržby a opráv v peňažnom denníku v časti FO a súčasne v knihe fondu údržby a opráv. Zvlášť účtuje o fonde prevádzky (správy) v peňažnom denníku v časti Správa a súčasne v knihe fondu prevádzky (správy). Fond údržby a opráv predstavuje v sústave jednoduchého účtovníctva záväzok.

5. **Účtovná závierka.** Účtovná závierka oboch spoločností obsahuje všeobecné náležitosti a súčasti. Súčasťami účtovnej závierky Spoločenstva PS 30 je súvaha a výkaz ziskov a strát. Spoločenstvo nezostavilo poznámky za rok 2015, čo nie je v súlade s opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky č. MF/17616/2013-74. Spoločenstvo Petra Jilemnického 4 zostavilo výkaz o príjmoch a výdavkoch a výkaz o majetku a záväzkoch. V nasledujúcej tabuľke môžeme vidieť porovnanie položiek súvahy Spoločenstva vlastníkov PS 30 a položiek výkazu o majetku a záväzkoch Spoločenstva Petra Jilemnického 4. Najdôležitejším rozdielom je vykazovanie fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorý je v tabuľke zvýraznený modrou farbou.

Tabuľka 33 Porovnanie súvahy a výkazu o majetku a záväzkoch

Položky účtovnej závierky	Spoločenstvo vlastníkov PS 30	Spoločenstvo Petra Jilemnického 4
Majetok spolu	261 889,00	95 778,23
Pohl'adávk	245 182,00	-
Pokladnica	350,00	274,07
Bankové účty	16 357,00	95 504,16
Vlastné zdroje krytia majetku spolu	6 140,00	-
<i>Fond prevádzky, údržby a opráv</i>	<i>6 140,00</i>	-
Záväzky spolu	255 749,00	79 189,89
<i>Fond prevádzky, údržby a opráv</i>	<i>-</i>	<i>79 189,89</i>
Záväzky z obchodného styku	59 247,00	-
Dlhodobé bankové úvery	196 502,00	-

Zdroj: vlastné spracovanie na základe účtovných závierok spoločností

Chápanie fondu prevádzky, údržby a opráv v podvojnóm účtovníctve ako vlastný zdroj majetku a v jednoduchom účtovníctve ako záväzok voči vlastníkom bytov má za následok rozdielne vykazovanie fondu prevádzky, údržby a opráv. Takéto vykazovanie z metodického hľadiska nie je správne a je potrebná zmena právnej úpravy. Analogicky možno prirovnať fond prevádzky, údržby a opráv k sociálnemu fondu, ktorý do roku 2002 podnikateľské subjekty vykazovali ako súčasť vlastných zdrojov, ale v súčasnosti vykazujú tento fond aj v jednoduchom účtovníctve aj v podvojnóm účtovníctve ako záväzok. Fond prevádzky, údržby a opráv je

možné považovať za záväzok voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov, pretože spoločenstvo má povinnosť použiť fond len na účel, na ktorý bol vytvorený. Účelom vytvorenia fondu je úhrada nákladov na prevádzku, údržbu a opravu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku. Fond je možné použiť aj na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu, opravu balkónov a lodžií. Nakoľko jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov sú spoluvlastníkmi vyššie uvedených častí bytového domu, možno predpokladať, že fond prevádzky, údržby a opráv je určený práve pre jednotlivých vlastníkov a nie na účely spoločenstva vlastníkov bytov. Z pohľadu účtovníctva fond prevádzky, údržby a opráv spĺňa definíciu záväzku: „*existujúca povinnosť účtovnej jednotky, ktorá vznikla z minulých udalostí, je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži ekonomické úžitky účtovnej jednotky a dá sa spoľahlivo oceniť podľa § 24 až 28; vykazuje sa v účtovnej závierke v súvahe alebo vo výkaze o majetku a záväzkoch*“.²³

Porovnaním výkazu ziskov a strát Spoločenstva vlastníkov PS 30 a výkazu o príjmoch a výdavkoch Spoločenstva Petra Jilemnického 4 sme zistili, že vo výkaze ziskov a strát uvádza spoločenstvo len výnosy z použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a vo výkaze o príjmoch a výdavkoch všetky príjmy spoločenstva, ktorými sú príjmy do fondu prevádzky (správy), príjmy do fondu údržby a opráv a príjmy za náklady spojené s užívaním bytu. Nákladmi Spoločenstva vlastníkov PS 30 sú iba náklady, ktoré sú hradené z fondu prevádzky, údržby a opráv. Výdavky Spoločenstva Petra Jilemnického 4 predstavujú výdavky fondu prevádzky (správy), výdavky fondu údržby a opráv a výdavky súvisiace s úhradou skutočných nákladov za plnenia spojené s užívaním bytov.

6. **Súlad s právnymi predpismi.** Spoločenstvo vlastníkov PS 30 má povinnosť účtovať v zmysle opatrenia MF SR č. MF/23432/2007-74 a zostavovať účtovnú závierku v súlade s opatrením MF SR č. MF/17616/2013-74. Po analýze a zhodnotení účtovníctva Spoločenstva vlastníkov PS 30 sme zistili závažné nedostatky. Jedným z nich je nesprávne účtovanie tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv. Tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv vo

²³ Zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, § 2, ods. 4, písm. b.

výške výnosov z prenájmu spoločných častí domu účtovaných na účte 602 – Tržby z predaja služieb sa má účtovať na účte 556 – Tvorba fondov súvzťažne s účtom 412 – Fondy tvorené podľa osobitných predpisov. Spoločenstvo účtovalo tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv z prenájmu spoločných častí domu na ťarchu účtu 311 – Odberatelia a v prospech účtu 412 – Fondy tvorené podľa osobitných predpisov. Na účtovnom zobrazení spoločenstva môžeme vidieť, že na účtovanie tvorby fondu nevyužíva účty nákladov a účty výnosov. Spoločenstvo vlastníkov PS 30 neúčtovalo v roku 2015 o predpise dani z príjmov na účte 591 – Daň z príjmov súvzťažne s účtom 341 – Daň z príjmov. Účtovalo iba o jej úhrade z bankového účtu na účte 221 – Bankové účty súvzťažne s účtom 412 - Fondy tvorené podľa osobitných predpisov. Takýto spôsob účtovania fondu prevádzky, údržby a opráv výrazným spôsobom ovplyvňuje náklady, výnosy a výsledok hospodárenia spoločenstva. Ďalším nedostatkom je nesprávne zvolený účet na účtovanie predpisu zálohových platieb. Táto chyba vyplýva z nastavení softvéru Hugo SVB. Okrem vyššie uvedených nedostatkov Spoločenstvo vlastníkov PS 30 nepredložilo za rok 2015 poznámky, ktoré tvoria tretiu neoddeliteľnú súčasť účtovnej závierky. Po zhodnotení všetkých nedostatkov v účtovníctve Spoločenstva vlastníkov PS 30 môžeme skonštatovať, že účtovná závierka spoločenstva nie je správna a úplná.

Účtovníctvo Spoločenstva Petra Jilemnického 4 upravuje opatrenie MF SR č. MF/24975/2010-74. Spoločenstvo účtuje všetky svoje príjmy a výdavky v peňažnom denníku, ktorý si spoločenstvo upravilo podľa potreby rozdelenia príjmov a výdavkov v ročnom vyúčtovaní. Obsah peňažného denníka spoločenstva pritom nevychádza z obsahu peňažného denníka vymedzeného v opatrení MF SR č. MF/24975/2010-74, § 9, ods. 12. Okrem toho si spoločenstvo vytvorilo vlastnú formu a obsah knihy fondu údržby a opráv a knihy fondu prevádzky (správy). V súvislosti s takýmito úpravami je zostavenie účtovnej závierky spoločenstva prácnejšie. Spoločenstvo v účtovnej závierke v časti Záväzky riadok č. 14 uvádza výšku fondu údržby a opráv, nakoľko vo vytvorenom fonde prevádzky účtuje o výdavkoch na správu. Účtovná závierka Spoločenstva Petra Jilemnického 4 okrem nevykázania fondu prevádzky (správy) neobsahuje ďalšie nesprávnosti.

ZÁVER

Diplomová práca bola zameraná na analýzu hospodárenia, financovania a účtovníctva spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov vrátane ich zhodnotenia. Na splnenie cieľa diplomovej práce sme teoretické znalosti aplikovali v praktických ukážkach konkrétnych spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov – Spoločenstva vlastníkov PS 30 a Spoločenstva Petra Jilemnického 4.

Zhodnotením hospodárenia a financovania spoločenstiev sme dospeli k záveru, že najdôležitejším zdrojom príjmov spoločenstva sú príjmy od vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Príjmy od vlastníkov pozostávajú z platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, z platby za plnenia spojené s užívaním bytu a z platby za správu, ktoré je potrebné vykazovať oddelene. Spoločenstvá tvoria na financovanie prevádzky, údržby a opráv fond prevádzky, údržby a opráv. Každý vlastník bytu je povinný platiť do uvedeného fondu peniaze, ktoré sú následne použité na účel, na ktorý je fond vytvorený. V prípade nedostatku finančných prostriedkov môže spoločenstvo požiadať o úver z komerčnej banky alebo Štátneho fondu rozvoja bývania. Banky poskytujú špeciálne investičné úvery pre spoločenstvá vlastníkov bytov. Štátny fond rozvoja bývania je štátna inštitúcia, ktorá prostredníctvom výhodných úverov pomáha rozvoju bytových domov na Slovensku. Po splnení určitých zákonných podmienok je možné čerpať úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania s nulovým úročením.

Po skončení roka majú spoločenstvá vlastníkov bytov povinnosť predložiť vlastníkom bytov správu o hospodárení a vyúčtovanie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu. V diplomovej práci sme na konkrétnych spoločenstvách uviedli obsahové členenie správy o hospodárení a vymedzenie položiek, ktoré vstupujú do vyúčtovania v oboch spoločenstvách. Môžeme skonštatovať, že vyúčtovanie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu je špecifikom každého spoločenstva, pretože v žiadnej právnej úprave nie je vymedzené, ktoré položky a akým spôsobom sa majú rozpočítať.

V diplomovej práci sme sa zameriavali hlavne na účtovné zobrazenie špecifických oblastí, ktorými sú účtovanie zálohových platieb, účtovanie fondu prevádzky, údržby a opráv, účtovanie preplatkov a nedoplatkov a účtovanie čerpania úveru. Po preskúmaní účtovného zobrazenia v analyzovaných spoločenstvách sme zistili, že najväčším

problémom spoločenstiev je účtovanie tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv. Spoločenstvo vlastníkov PS 30 neúčtovalo tvorbu a použitie prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv prostredníctvom účtov účtovej triedy 5 – Náklady na činnosť a účtov účtovej triedy 6 – Výnosy z činnosti. Po preskúmaní účtovania fondu prevádzky, údržby a opráv sme dospeli k záveru, že účtovná závierka Spoločenstva vlastníkov PS 30 neposkytuje verný a pravdivý obraz o účtovnej jednotke, pretože nesprávne účtovanie fondu prevádzky, údržby a opráv výrazným spôsobom ovplyvňuje náklady, výnosy a výsledok hospodárenia spoločenstva. Spoločenstvu sme navrhli možné riešenia na odstránenie nedostatkov a veríme, že naše odporúčania zapracujú v budúcich účtovných obdobiach do svojho účtovníctva. Účtovná závierka Spoločenstva Petra Jilemnického 4 neobsahovala významné nesprávnosti. Jediným nedostatkom bolo nevykázanie fondu prevádzky (správy) vo fonde prevádzky, údržby a opráv.

Vykazovanie fondu prevádzky, údržby a opráv má nedostatky aj v právnych normách, pretože v sústave jednoduchého účtovníctva sa považuje za záväzok a v sústave podvojného účtovníctva je súčasťou vlastných zdrojov krytia majetku. Nesúlad medzi vykazovaním v jednoduchom a podvojnom účtovníctve je spôsobený odlišným chápaním fondu prevádzky, údržby a opráv a je potrebné ho zjednotiť. Navrhujeme metodikom účtovníctva pre neziskové účtovné jednotky, aby sa fond prevádzky, údržby a opráv aj v sústave podvojného účtovníctva vykazoval ako záväzok.

Podrobnou analýzou, zhodnotením a porovnaním financovania, hospodárenia a účtovníctva Spoločenstva vlastníkov PS 30 a Spoločenstva Petra Jilemnického 4 môžeme skonštatovať, že cieľ diplomovej práce bol naplnený.

ZOZNAM POUŽITEJ LITERARÚRY

Knihy/monografie

1. KORDOŠOVÁ, A. 2015. *Osobitosti účtovníctva neziskových účtovných jednotiek*. Bratislava: Ekonóm, 2015. 114 s. ISBN 978-80-225-4071-1.
2. KUVÍKOVÁ, H. – STEJSKAL, J. – SVIDROŇOVÁ, M. 2014. *Neziskové organizácie – teoretické a ekonomické súvislosti*. Banská Bystrica: Belianum, 2014. 212 s. ISBN 978-80-557-0709-9.

Články v časopisoch

3. FÍGER, J. a kol. 2012. Účtovníctvo v bytovom dome. In *Nebytové a bytové priestory, ich správa a prenájímanie*. ISSN 1335-8510. s. 391 – 435.

Internetové zdroje

4. ACADEMIA ISTROPOLITANA NOVA. 2007. *Analýza efektívnosti spravovania bytov na Slovensku a vývoj koncepcií vzdelávania a ďalšieho vzdelávania zameraného na prax*. [online]. [cit. 2016.06.21]. Dostupné na internete: <http://www.ainova.sk/files/file/BHCD%20Sprava%20bytoveho%20fondu_sprava%20z%20projektu.pdf>.
5. PETRÁŠOVÁ, Z. 2014. *Financovanie obnovy bytových domov z prostriedkov ŠFRB*. [online]. [cit. 2016.06.30]. Dostupné na internete: <<http://www.asb.sk/sprava-budov/ekonomika/finacovanie-obnovy-bytovych-domov-z-prostriedkov-sfrb>>.
6. TRH.SK. 2016. *Ďalšia činnosť spoločenstva, jeho orgány a zánik*. [online]. [cit. 2016.06.30]. Dostupné na internete: <<http://www.trh.sk/clanky/pravna-poradna/dalsia-cinnost-spolocenstva-jeho-organy-a-zanik-175.html>>.
7. TURÓCIOVÁ, J. – FILIPOVÁ, E. – MICHŇOVÁ, A. 2005. *Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov*. [online]. [cit. 2016.06.20]. Dostupné na internete: <<http://www.epi.sk/odborny-clanok/Spolocenstvo-vlastnikov-bytov-a-nebytovych-priestorov.htm>>.
8. PETRÁŠOVÁ, Z. 2016. *Zmeny v poskytovaní podpory zo ŠFRB v roku 2016*. [online]. [cit. 2016.11.10]. Dostupné na internete: <<http://www.asb.sk/sprava-budov/ekonomika/zmeny-v-poskytovani-podpory-zo-sfrb-v-roku-2016>>.

9. FINANČNÉ RIADITEĽSTVO SR. 2015. *Spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov daňová a účtovná problematika*. [online]. [cit. 2016.11.14]. Dostupné na internete: <https://www.financnasprava.sk/_img/pfsedit/Dokumenty_PFS/Infoservis/Aktualne_informacie/dp/2015/2015.09.07_dam_z_prijmov.pdf>.
10. UNICREDITBANK. 2016. *Investičné úvery pre bytové domy*. [online]. [cit. 2016.11.18]. Dostupné na internete: <<http://www.unicreditbank.sk/sk/Podnikatelia/Uvery/Investicne-uvery/Investicne-uvery-pre-bytove-domy>>.

Právne normy

11. Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
12. Zákon č. 52/1966 Zb. o osobnom vlastníctve bytov.
13. Zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.
14. Zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.
15. Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky 2007 č. MF/24342/2007-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a účtovej osnove pre účtovné jednotky, ktoré nie sú založené alebo zriadené na účel podnikania v znení neskorších predpisov.
16. Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky č. MF/24975/2010-74, 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 na účel podnikania v znení neskorších predpisov.
17. Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky č. MF/17616/2013-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o usporiadaní, označovaní a obsahom vymedzení položiek individuálnej účtovnej závierky, termíny a miesto ukladania individuálnej účtovnej závierky a výročnej správy pre účtovné jednotky účtujúce v sústave podvojného účtovníctva, ktoré nie sú založené alebo zriadené na účely podnikania v znení neskorších predpisov.

Ostatné

18. Databáza Štatistického úradu Slovenskej republiky. [online]. [cit. 2016.12.11].
Dostupné na internete:
<
19. Interné materiály Spoločenstva Petra Jilemnického 4.
20. Interné materiály Spoločenstva vlastníkov PS 30.

PRÍLOHY

Príloha č. 1 – Položky peňažného denníka

Príloha č. 2 – Návrh ročného plánu fondu prevádzky, údržby a opráv Spoločenstva vlastníkov PS 30 na rok 2016

Príloha č. 3 – Súvaha Spoločenstva vlastníkov PS 30 za rok 2015

Príloha č. 4 – Výkaz ziskov a strát Spoločenstva vlastníkov PS 30 za rok 2015

Príloha č. 5 – Plán tvorby a čerpania prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv Spoločenstva Petra Jilemnického 4 na rok 2016

Príloha č. 6 – Prehľad poskytovaných podpôr v zmysle zákona o ŠFRB

Príloha č. 7 – Peňažný denník Spoločenstva Petra Jilemnického 4 za január 2015

Príloha č. 8 – Výkaz o príjmoch a výdavkoch Spoločenstva Petra Jilemnického 4 za rok 2015

Príloha č. 9 – Výkaz o majetku a záväzkoch Spoločenstva Petra Jilemnického 4 za rok 2015