

**Veřejná konzultace k souhrnu řešení koncepce nové účetní legislativy
(podněty)**

Příjmení, jméno/ organizace/kontakt*	Č. př.	Přip. ke kapitole	Podnět
		<p>II. 1. Vymezení účetních jednotek</p>	<p>Má-li účetní výkaznictví poskytovat informace, které budou použitelné pro rozhodování vlastníků jednotek účastnících se výročních shromáždění (§ 1208 písm. d) občanského zákoníku) nebo provádějící kontrolu hospodaření a nakládání s domem (§ 1179 občanského zákoníku), nelze připustit vedení účetnictví ve zjednodušeném rozsahu, SVJ musí vést povinně účetnictví v plném rozsahu a sestavovat účetní závěrku v plném rozsahu.</p> <p>Rozvolňování právní úpravy jde proti zájmům vlastníků jednotek. Akceptace vedení účetnictví ve zjednodušeném rozsahu je ve specifickém případě SVJ v absolutním rozporu s podáním věrného, poctivého obrazu, finanční situace a snižuje vypovídací schopnost pro vlastníky, kteří mají podané informace využít pro další rozhodování v souladu s § 1208 písm. d) občanského zákoníku (o použití výsledku hospodaření, vyplacení nevyčerpaných záloh na správu domu a pozemku, nebo naopak doplacení chybějících zdrojů). Z účetní závěrky ve zkráceném rozsahu vlastníci např. nevyčtou zůstatek úvěru, protože v pasivní položce B.II. jsou společně vykazovány dlouhodobé úvěry s nevyčerpanými zálohami na správu domu a pozemku. Aby tedy mělo účetnictví pro vlastníky vypovídací hodnotu, musí SVJ vést podvojně účetnictví v plném rozsahu. V opačném případě necht' zákon připustí, že SVJ nemusí vést účetnictví vůbec žádné, protože nevedení účetnictví ve specifickém případě SVJ vyjde nastejno, jako dovolené vedení účetnictví ve zjednodušeném rozsahu – vypovídací schopnost je nulová.</p> <p>Povinnost vést účetnictví v plném rozsahu a sestavovat účetní závěrku v plném rozsahu je důležitá i pro ochranu kupujících (zájemců o byt), kteří kupují nejen bytovou jednotku, ale automaticky ze zákona se po nabytí jednotky stávají členem SVJ a získávají podíl na bytovém domě (stávají se „akcionářem“ domu). Pokud advokát nebo realitní zprostředkovatel provádí pro zájemce o byt právní prověrku nemovitosti a prověrku hospodaření SVJ, potřebuje ve sbírce listin veřejného rejstříku nalézt takovou účetní závěrku, ze které zjistí zůstatek úvěru, výši dluhů, výši nevyčerpaných záloh na správu domu a pozemku a další ekonomické ukazatele. Proto je také třeba pro SVJ zrušit možnost nezveřejňovat výkaz zisku a ztráty, jak dovoluje § 21a odst. 9 zákona o účetnictví. Jde mj. o ochranu práv třetích osob.</p> <p>V České republice existuje celkem 65 tisíc SVJ, která zahrnují 1,6 milionu bytových jednotek. V nich žije 3 milióny občanů a SVJ pro ně hospodaří s aktivy v souhrnné hodnotě asi 250 miliard Kč (hodnota bytových domů je cca 3 bilióny Kč).</p> <p>Jestliže ministerstvo financí politicky trvá na „snížení administrativní zátěže“, doporučuji rozdělit SVJ do dvou kategorií na velká bez úlev a malá s úlevami. Malým SVJ necht' je dovoleno vést účetnictví ve</p>

			<p>zjednodušeném rozsahu, v praxi malá SVJ často stejně žádné účetnictví nevedou a pouze si evidují výdaje „na koleně“ v sešitě formou jakési svépomocné evidence (anebo dokonce nevedou ani takovou amatérskou evidenci, a pouze se spoléhají na údaje z výpisů z bankovního účtu). Naopak velkým SVJ vždy zajišťuje účetnictví odborná správcovská firma s vlastním účetnickým aparátem za pomoci profesionálního softwarového vybavení schopném vést účetnictví v plném rozsahu. Všechna velká SVJ už nyní využívají služeb správcovských firem, které pro ně zajišťují evidenci plateb od vlastníků, rozúčtování a vyúčtování služeb, které pro svou komplikovanou právní úpravu ani členové statutárního orgánu SVJ nejsou schopni při velkém počtu bytových jednotek svépomocí provádět. Každá taková správcovská firma disponuje potřebným softwarovým vybavením, vč. profesionálních účetních programů.</p> <p>Jako kritérium pro rozdělení lze použít počet bytových jednotek, kdy malým SVJ může být SVJ pod 20 bytových jednotek, v této kategorii se pokryje většina starých bytových domů v historické zástavbě velkých měst. Naopak novostavby a panelové domy na sídlištích často čítají až 500 bytů s ročním rozpočtem až 20.000.000 Kč a miliónovými aktivy – u takových molochů nelze dovolit vedení účetnictví ve zjednodušeném rozsahu, protože bývají často terčem nepoctivých externích správců nebo nepoctivých členů statutárního orgánu (po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku je stále oblíbenější kombinace ve formě tzv. profesionálních předsedů, jejichž zájmem je co nejvíce snížit vypovídací schopnost účetnictví, aby si usnadnili přístup k finančním prostředkům a majetku vlastníků jednotek, a aby na jejich „hospodaření“ nebylo vidět).</p> <p>Bohužel benevolentní pravidla pro vedení účetnictví představují vysoký korupční potenciál a už nyní jsou v praxi zneužívána nepoctivými externími správci a nepoctivými členy statutárních orgánů, kteří před vlastníky zakrývají skutečný stav účetnictví. U SVJ jde o velké majetky spravované cizími a ne vždy poctivými lidmi. Švindlování v účetnictví jim umožňuje politické krytí na ministerstvu financí, které naslouchá lobbistům z řad developerů, velkých správcovských firem a stavebních bytových družstev.</p> <p>Účetní předpisy se rozcházejí s občanskými předpisy, zejména nikterak nekorrespondují s § 1208 písm. d) občanského zákoníku. Je proto nezbytné pro SVJ vytvořit samostatnou vyhlášku, protože většina definic účetních pojmů uvedených ve vyhlášce č. 504/2002 Sb. a celá vyhláška je pro účtování SVJ nepoužitelná. SVJ se vzhledem k odlišným zdrojům krytí pohledávek (majetku) a závazků nepodobají vůbec žádné právní formě.</p> <p>Je zcela nevhodné řadit SVJ koncepčně do skupiny neziskových korporací. SVJ není standardní korporací a s ostatními neziskovými korporacemi je spojeno pouze jediným fundamentem – „neziskovostí“, jinak se od nich spíše odlišuje. SVJ se nepodobá žádné jiné právnické osobě. SVJ má omezenou právní subjektivitu, jedná se o účelovou korporaci založenou výhradně za účelem správy společných částí bytového domu, který je ve společném vlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek (SVJ dům nepatří, pouze o tento majetek pečuje). SVJ je tedy správcem cizího majetku a svou povahou se nejvíce blíží svěrenským fondům s povinností postupovat loajálně k zájmu beneficentů (vlastníků jednotek). SVJ nelze ani sblížovat s bytovými družstvy coby jedinými</p>
--	--	--	---

		<p>vlastníky bytového domu, ač se o to velké správcovské firmy sdružené do zájmových svazů dlouhodobě snaží a za sblížení důsledně lobbují.</p>
	<p>IV. 1. Výroční zpráva</p>	<p>Občanský zákoník v § 1208 písm. d) svěřuje do působnosti shromáždění SVJ schválení zprávy o hospodaření. V žádném právním předpisu však není stanoveno, jaké informace má zpráva obsahovat. Obsahovat by měla základní ekonomické ukazatele (zůstatek na bankovním účtu, zůstatek úvěru, výši dluhů, přehled vybraných záloh na správu domu a pozemku, přehled čerpání a výši nevyčerpaných záloh na správu domu a pozemku), přičemž zpráva může být stručná a v závislosti na velikosti domu (tj. velikosti SVJ) o délce půl strany až dvou stran. Šablonu zpráv o hospodaření mají správcovské firmy standardně zavedenou ve svých profesionálních účetních programech určených pro správu nemovitosti.</p> <p>Stejně jako účetní závěrka, tak i zpráva o hospodaření je klíčová pro ochranu kupujících (zájemců o byt), kteří kupují nejen bytovou jednotku, ale automaticky ze zákona se po nabytí jednotky stávají členem SVJ a získávají podíl na bytovém domě (stávají se „akcionářem“ domu). Aby mohl advokát nebo realitní zprostředkovatel provést pro zájemce o byt právní prověrku nemovitosti a prověrku hospodaření SVJ, je nutné zavést povinnost ukládat zprávu o hospodaření do sbírky listin veřejného rejstříku. Jde mj. o ochranu práv třetích osob.</p> <p>Zprávy o hospodaření pro statutární orgán SVJ připravují účetní oddělení odborných správcovských firem, které na základě smlouvy zajišťují pro SVJ vedení účetnictví. Výroční zprávy se tedy vyhotovují už nyní na základě § 1208 písm. d) občanského zákoníku. Pro samotná SVJ by zavedení povinnosti ukládat zprávu o hospodaření do sbírky listin veřejného rejstříku nepředstavovalo žádné zvýšení administrativní zátěže, jelikož už nyní mají SVJ povinnost ukládat účetní závěrku, což obvykle zajišťuje skrz portál www.justice.cz zaměstnanec správcovské firmy.</p>
	<p>V. 4 Inventarizace majetku a závazků</p>	<p>Novela vypadá jako šitá na míru lobbistům, jejichž obchodním zájmem je u SVJ co nejvíce omezit přístup k informacím o závazcích a pohledávkách.</p> <p>SVJ spravuje majetek ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek, inventarizace tohoto majetku a jeho evidence na podrozvahových účtech má obzvlášť velký význam, protože napomáhá ochraně společného majetku. Bez inventurních soupisů pohledávek a závazků se vlastníci jednotek nedozví, kdo a kolik dlužil k rozvahovému dni, ani jaké jsou podíly jednotlivých vlastníků na nevyčerpaných zálohách na správu domu a pozemku (dlouhodobých i krátkodobých).</p>