

Vyřádění účetní firmy k závěrům Kontrolní komise uvedeným ve Zprávě Kontrolní komise  
Společenství pro dům Jablonecká 698-711, Prosek, k přednesení na Shromáždění vlastníků  
jednotek 30.5.2012 ze dne 24.5.2012

**1) Bod C.1 – Předpisy plateb za období 05-06/2011**

**Zjištění Kontrolní komise (dále jen KK):** „V účetnictví nejsou zaúčtovány předpisy plateb nových položek Usnesení 2011 a pojištění domu za měsíce 5-6/2011, přestože tyto platby byly vlastníky uhrazeny na účet SBD SM a poté na SVJ převedeny. Jedná se o nemalou částku 295 tis.Kč, z nichž cca 245 tis. mělo být zaúčtováno do předpisu nových záloh za 5-6/2011“.

**Vyřádění účetní firmy:** Účetní firma konstatuje, že v případě přistoupení na doporučení Kontrolní komise a tedy zaúčtování předpisů za období 05+06/2011, které fakticky nebyly SVJ vydány, by bylo v rozporu se Zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví – konkrétně §6 odst.,1. a 2. a dále §7, odst.1.

**Vysvětlení:** Vlastníci předpisy fakticky obdrželi a začaly být v platnosti od 07/2011. Při zaúčtování předpisů, které v období 05-06/2011 neexistovaly, bychom se tedy dopustili rozporu se zákonem o účetnictví, který v §6 odst.1 a 2. říká: „Účetní jednotky jsou povinny zachycovat skutečnosti, které jsou předmětem účetnictví, (dále jen "účetní případy") účetními doklady. Účetní jednotky jsou povinny zaznamenávat účetní případy v účetních knihách (dále jen "účetní zápisy") pouze na základě průkazných účetních záznamů podle odstavce 1.“

Neexistence předpisů v mezidobí 05+06/2011 znamená, že chybí průkazný účetní záznam, který by sloužil jako podklad pro zaúčtování předpisů za výše zmíněné období. Zároveň by došlo k porušení §7, odst.1 zák. o účetnictví, který stanoví: „Účetní jednotky jsou povinny vést účetnictví tak, aby účetní závěrka sestavená na jeho základě podávala věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky“. Zaúčtováním fakticky nevydaných předpisů by došlo k porušení věrného a poctivého obrazu účetnictví.

Dále závěr KK, že o **platbách** vlastníků nebylo účtováno není pravdivý. Veškeré platby záloh, tedy i ty, které za období 05-06/2011 byly uhrazeny na účet SBD SM a dále převedeny na bankovní účet SVJ, byly zaúčtovány. Tyto **platby** byly také vlastníkům zahrnuty do Vyúčtování za rok 2011.

**Závěr:** Účetní firma konstatuje, že sestavená účetní závěrka splňuje Zákon o účetnictví. Není možné přizpůsobit účetnictví, tak, aby bylo v souladu s usnesení Shromáždění konaného v roce 2011, tím by se dostalo do rozporu se zákonem o účetnictví. Závěr KK, že „vada způsobuje zcela chybný pohled na hospodaření domu“ není pravdivý, naopak úpravou účetnictví dle požadavku KK, by se **skutečné** nikoliv **předepsané** Hospodaření domu zkreslilo. **Není zkreslen ani výsledek hospodaření SVJ, protože veškeré náklady správy a zálohových služeb podléhají vyúčtování s vlastníky oproti jejich platbám.** Závěrem je důležité zdůraznit, že náklady na správu, a tedy i Vyúčtování pro jednotlivé vlastníky by i v případě, že by došlo k požadované úpravě účetnictví KK, **zůstalo zcela beze změny.** Konstatování KK, že tato „vada“ má dopad na vyúčtování roku 2011 je mylné – **případná oprava neovlivní částku přeplatku či nedoplatku jednotlivých vlastníků.**

Dále si dovoluujeme vyjádřit osobní názor na Usnesení Shromáždění z roku 2011, které stanoví, cituji: "Shromáždění schvaluje vydání měsíčních předpisů plateb pro jednotlivé byty Výborem SVJ po založení bankovního účtu a uzavření smlouvy s externí účetní firmou s platností ode dne konání Shromáždění..." Takovéto usnesení, které již předpokládá retroaktivitu, je sporné především z právního a věcného hlediska. Vlastníci hradí zálohy vždy na daný měsíc a přijatým usnesením by jim mělo být zpětně oznámeno, že měli hradit platbu vyšší/nížeji - z čehož vyplývá následně problematické vymáhání nedoplatků, v případě změny vlastníka bytové jednotky apod.).

**2) Bod C.2 – Úroky z bankovního účtu**

**Zjištění KK:** „V účetnictví nejsou vedeny úroky z bankovního účtu na zvláštním příjmovém účtu (účet řady 6), ale jsou nesprávně účtovány minusem do položky Správní režie SVJ. Jedná se opět o nemalou částku 64.641 Kč za rok 2011, která skrytě navyšuje rozpočet této položky na dvojnásobek. Výbor tak vykazuje v položce správní režie náklad 123 tis., ve skutečnosti utratil 187 tis. Prostředky na účtu jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků, proto i úroky jsou jejich příjmem, o jehož použití rozhodují na Shromáždění. Tyto prostředky mají proto režim neslučitelný s režimem SVJ. Namísto toho Výbor tyto prostředky bez oprávnění použil.“

**Vyjádření účetní firmy:** Pokud SVJ samo nerozhodne o postupu v otázce vypořádání úrokových výnosů z běžného účtu, neexistuje dostatečná opora v žádném zákonu, vyhlášce či pokynu jak postupovat. Zákon o účetnictví v § 7 ve svých odstavcích 1) a 2) stanovuje: „Účetní jednotky jsou povinny vést účetnictví tak, aby účetní závěrka sestavená na jeho základě podávala věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky.“ „Zobrazení je věrné, jestliže obsah položek účetní závěrky odpovídá skutečnému stavu, který je přitom zobrazen v souladu s účetními metodami, jejichž použití je účetní jednotce uloženo na základě tohoto zákona. Zobrazení je poctivé, když jsou při něm použity účetní metody způsobem, který vede k dosažení věrnosti. Tam, kde účetní jednotka může volit mezi více možnostmi dané účetní metody a zvolená možnost by zastírala skutečný stav, je účetní jednotka povinna zvolit jinou možnost, která skutečnému stavu odpovídá. Pokud dojde ve výjimečných případech k tomu, že použití účetních metod stanovených prováděcími právními předpisy bude neslučitelné s povinností podle odstavce 1, postupuje účetní jednotka odchylně tak, aby byl podán věrný a poctivý obraz.“

Vzhledem ke skutečnosti, že Stanovy SVJ ani usnesení Shromáždění konkrétně přijaté úroky z běžného účtu neřeší, použili jsme při zaúčtování článek 13, odst.13.3 Stanov, který říká, že veškeré položky, kromě Záloh na opravy, rekonstrukce a modernizace domu se vypořádají s vlastníky. Dále pak vycházíme i ze článku 14, odstavec 14.2 Stanov, který stanoví, že „Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu většiny členů společenství“; „zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštního právního předpisu“. Stanovy tedy pouze říkají, že může být rozdělen, nikoliv že musí, a že je k tomu zapotřebí souhlas většiny členů společenství (tzn. Více jak 50% všech vlastníků).

Dále je postup zaúčtování přijatých úroků z běžného účtu v souladu s názorem publikovaným pod hlavičkou SČMBD v příkladu účtování, ze kterého plyne závěr, že přijaté bankovní úroky jsou započteny s náklady na správu domu. Stejný názor zastává i uznávaný odborník na účetnictví SVJ, Ing. Marta Neplechová CSc.

**Závěr:** Bylo vycházeno z předpokladu, že výnosy z úroků na běžném účtu, nebudou vlastníkům rozdělovány, protože to není určeno v usnesení ani ve stanovách. Případné rozdělení výnosových úroků sebou přináší i povinnost každého vlastníka svůj podíl na tomto příjmu zdanit dle §8 Zákona o daních z příjmů. Povinnost zdanění není dotčena ani v případě, kdy úroky nejsou členům SVJ vyplaceny, ale s jejich souhlasem ponechány v Dlouhodobých zálohách (FO). V případě postupu, který požaduje KK, by vlastníci tyto příjmy museli zahrnout do svých daňových přiznání a tento příjem zdanit.

Vzhledem ke skutečnosti, že v tomto případě neexistuje jednoznačná opora v zákoně, doporučujeme SVJ do budoucna vypracovat interní směrnici, která přesně stanoví postup, jak v případě přijatých úroků z běžného účtu postupovat. Zvolený postup zaúčtování, není v rozporu se zákonem o účetnictví ani jiným předpisem, zároveň minimalizuje dopad na jednotlivé vlastníky tím, že přijaté bankovní úroky z běžného účtu jsou použity na částečnou úhradu nákladů spojených se správou, tedy v tomto případě, není povinnost zdanění jednotlivými vlastníky.

#### **Postup možných řešení:**

- 1) Ponechat na úhradu nákladů na správu (tedy, tak je uvedeno v účetní závěrce **-doporučujeme**)
- 2) Vyčlenit z nákladů na správu, tzn. Opravit vlastníkům vyúčtování, kdy se jim zvýší náklady a dále povinnost pro jednotlivé vlastníky tento příjem zdanit v jejich daňovém přiznání. Oprava vyúčtování vlastníkům by znamenala další nemalé náklady související s tiskem a distribucí vyúčtování. Dále by došlo i k porušení Usnesení Shromáždění z roku 2011 týkající se vypořádání vyúčtování s vlastníky do data 30.6.2012, protože novým opraveným vyúčtováním Vlastníkům opět začíná běžet 30ti denní reklamační lhůta, po kterou není možné přeplatky či nedoplatky vyplácet.

### **3) Bod C.3 – Čerpání Dlouhodobé zálohy**

**Zjištění KK:** „Do čerpání Dlouhodobé zálohy jsou nesprávně zaúčtovány tři účetní případy: 1) generální úklid společných prostor za 61tis. – správně má být v položce Úklid společných prostor, 2) dezinfekce za 12tis.má být v pol. Ostatní služby a 3) zhotovení klíčů za 660Kč – opět má být v pol. Ostatní služby.“

**Vyjádření účetní firmy:** Účetní firma konstatuje, že postupovala v souladu s dohodou výboru SVJ. Jedná se o nákladové vymezení položek, které byly zaúčtovány, jako čerpání Dlouhodobé zálohy, tedy vlastníkům nebyly vyúčtovány.

#### **Návrh možných řešení: :**

- 1) Ponechat v Dlouhodobé záloze na opravy (tedy, tak je uvedeno v účetní závěrce **-doporučujeme**)
- 2) Opravit vyúčtování vlastníkům za rok 2011 (vlastníci by o tuto částku ve vyúčtování zaplatili více).
- 3) Tyto náklady vyúčtovat vlastníkům v rámci vyúčtování roku 2012

**Závěr:** Výše uvedené není chyba ve vedení účetnictví, a ani není v rozporu se Zákonem o účetnictví, jedná se pouze o výběrem SVJ určené nákladové zatřídění položek, které se vlastníků budou vyúčtovávat, či nikoliv. Doporučujeme ponechat výše uvedené položky v Dlouhodobé záloze na opravy, protože oprava vyúčtování vlastníků by znamenala další nemalé náklady související s tiskem a distribucí vyúčtování. Dále by došlo i k porušení Usnesení Shromáždění z roku 2011 týkající se vypořádání vyúčtování s vlastníky do data 30.6.2012, protože novým opraveným vyúčtováním Vlastníkům opět začíná běžet 30ti denní reklamační lhůta, po kterou není možné přeplatky či nedoplatky vyplácet.

#### **4) Bod C.4– Doklad na částku 32.260,-- od SBD SM**

**Zjištění KK:** „Na účtu 315120 chybí pro částku 32.260,-- doklad. Jedná se o částku, kterou si SBD SM strhlo při převodu peněz na SVJ, ale nedoložilo ji žádný dokladem.“

**Vyjádření účetní firmy:** Jedná se o částku za část správy za období 06/2011 fakturovanou SBD SM. Tato částka byla zaúčtována na základě podkladů a účetních sestav předaných v rámci Finančního vypořádání s SBD SM a SVJ.

**Závěr:** účetní doklad v rámci jednání s SBD SM je možné vyžádat. Účetnictví za rok 2011 výše uvedeným není dotčeno.

#### **5) Bod C.5, odst. c – Vyúčtování do 30.4.**

**Zjištění KK:** „KK konstatuje, že není možno měnit usnesením Stanovy v čl. 13.3. a 13.4., které požadují vyúčtování vlastníků do 30.4.“

**Vyjádření účetní firmy:** Vyúčtování bylo předáno 14.5.2012 tedy 14dní po termínu uvedeném ve Stanovách z důvodu opožděného zaslání Individuálního rozúčtování firmou ISTA (příloha Vyúčtování 2011 jednotlivých vlastníků).

**Závěr:** Prodlení v předání vyúčtování nebylo způsobeno účetní firmou ani výběrem SVJ, ale externím dodavatelem individuálního rozúčtování – tedy firmou ISTA. K opoždění došlo i přes opakované urgencye.

**Celkové shrnutí:** Konstatování KK o nalezených vadách účetnictví a chybných zaúčtování, která se objevují ve Zprávě KK ze dne 24.5.2012, spatřujeme jako zavádějící a pro vlastníky matoucí. Zároveň nejsou v souladu se stanoviskem KK z podzimu roku 2011 uvedené ve Zprávě Kontrolní komise o výsledku kontroly práce Výboru SVJ domu v Jablonecké 698-711, Praha 9 a účetnictví v období od Shromáždění SVJ dne 12.5.2011 do 30.9.2011 – zveřejněno na internetových stránkách společenství (pod označením Zpráva kontrolní komise k činnosti výboru (1): - cituji: „v druhé polovině června Výbor uzavřel výběrové řízení a zvolil účetní firmu Simona Holanová. Pověřil ji, aby do 15.7. připravila nový rozpis záloh pro vlastníky, což účetní firma splnila k naprosté spokojenosti..... Na podkladě účetní firmou předložených dokladů (stavu účtů a dokladů o pohybech na účtech) KK konstatovala, že účetní firma Simona Holanová vede účetnictví v souladu se zákonem o účetnictví.“ Z předaných účetních sestav (viz.výše) byly skutečnosti prezentované ve Zprávě KK v bodech C.1, C.2, C.4 již v té době naprosto zřejmé a nebyly rozporovány.

Domníváme se, že by bylo vhodné případné nejasnosti či nedorozumění ve vedení účetnictví řešit včas, nikoliv až po té, co byla zpracována účetní závěrka, vlastníků bylo předáno Vyúčtování záloh za rok 2011 a Zpráva o hospodaření odsouhlasena Výborem SVJ, jako součást pozvánky na Shromáždění.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem doporučujeme odsouhlasení účetní závěrky za rok 2011, tak jak byla vlastníků předložena.

V Praze dne 27.5.2012

Simona Holanová