

MANDÁTNÍ SMLOUVA

o obstarání správy domu

uzavřená podle § 566 - 576 obchodního zákoníku a zákona č. 72/1994 Sb.
ve znění zákona č. 103/2000 Sb..

Smluvní strany:

**1. Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 1883 nábřeží Závodu míru,
Zelené předměstí ,Pardubice**

V obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové v oddílu S, vložce číslo 1082, den zápisu 17.10.2002

Sídlo: nábřeží Závodu míru 1883, Zelené předměstí , Pardubice ,PSČ 530 02

IČO 25 97 46 37

Zastoupené: předsedou společenství panem Milanem Velichem

bytem: Pardubice , nábřeží Závodu míru 1883

Číslo bankovního účtu: 181556867/0300 **Bankovní ústav:** ČSOB pobočka: Pardubice

(dále jen vlastníci jednotek - mandant)

2. Realitní společnost MIMA SERVIS s.r.o. Pardubice, Brožíkova č.p. 424, 530 09

V obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové

Oddíl C, vložka 4559

IČ: 49282816

DIČ: 248-49282816

zastoupená : jednatelem panem Miroslavem Hrdličkou

Kancelář: Karla IV. č.p. 2605, Pardubice 530 02

Číslo bankovního účtu: 1202281319 / 0800 **Česká spořitelna a.s., Pardubice**

(dále jen správce domu - mandatář)

Společenství vlastníků na straně jedné a správce domu na straně druhé uzavírají tuto mandátní smlouvu o obstarání správy domu:

I.

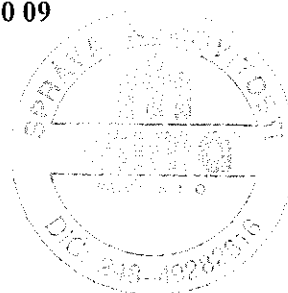
Předmět smlouvy

- 1) **Předmětem** této smlouvy je úplatné obstarání správy domu a výkon některých práv a povinností vyplývajících za vztahů ke společným částem domu a k jednotkám v domě, jejichž subjekty jsou vlastníci jednotek a spoluvlastníci společných částí domu.
- 2) **Obstaravatelská** činnost podle odstavce I spočívá v právních jednáních jménem mandanta a na jeho účet na základě plné moci a v praktických činnostech, k nimž plné moci není třeba.

II.

Oprávnění mandatáře

- 1) Mandatář je oprávněn k následujícím jednáním a činnostem jménem mandanta.
 - a) Obstarání oprav, udržování a provozu společných částí domu, s tím spojených předepsaných kontrol, zkoušek a revizí technických zařízení a odstraňování závad zjištěných těmito kontrolami, zkouškami a revizemi,
 - b) Obstarání výkonu práv a povinností vyplývajících z předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví a o požární ochraně ve vztahu ke společným částem domu,



- c) Úkonům ve stavebním, vodohospodářském a jiném řízení a ve všech dalších případech, ke kterým není třeba zvláštní plné moci.
 - d) Zajištění poskytování služeb spojených s užíváním jednotek.
- 2) V rozsahu oprávnění podle odstavce 1 je správce oprávněn k veškerým jednáním a uzavírání příslušných smluv (smlouvy o dílo, o opravě věci, o kontrolní činnosti, kupní smlouvy na dodávky vody, elektřiny, TKO, tepla TUV a podobně) včetně práv a povinností z nich vyplývajících.
 - 3) Kromě výše uvedených oprávnění provádí mandatář jménem mandanta na jeho účet další činnosti, ke kterým má zvláštní plnou moc obsaženou případně v příloze této smlouvy.
 - 4) Mandatář může ke splnění závazků vyplývajících z této smlouvy použít jiné osoby. Učiní-li tak, odpovídá jako by záležitost obstaral sám.

III. Povinnosti a práva mandátáře

- 1) Mandatář je povinen zajišťovat zejména:
 - a) Odstranění havárií - nejnnutnější zásahy na zastavení havárie bez finančního omezení zajistí mandatář na základě vlastního zjištění nebo objednávky mandanta.
 - b) Běžné opravy a údržbu domu do částky: **3000,- Kč na jednotlivou opravu.**
 - c) Velké opravy a rekonstrukce jen po dohodě na základě písemného požadavku a rozhodnutí mandanta, které obsahuje: způsob zajištění dodavatele projekčních a stavebních prací, zastoupení ve věcech stavebního řízení o kontrolní činnosti, způsob financování.
 - d) Předepsané kontroly, zkoušky a revize technických zařízení. Odstranění revizních závad bude řešeno po dohodě s mandantem.
 - e) Vedení účetní evidence domu a archivace technické dokumentace (projektové dokumentace, revizní zprávy, apod.)
 - f) Běžné opravy a udržování zajistí mandatář na základě objednávky (písemného požadavku) osoby zmocněné mandantem, uvedené dále v této smlouvě. Nejnnutnější zásah pro odstranění havárie zajistí mandatář na základě vlastního zjištění nebo objednávky (požadavku i telefonického) kteréhokoliv z vlastníků jednotek.
- 2) Mandatář je povinen na úseku obstarávání služeb spojených s bydlením a užíváním jednotek zajišťovat služby v souladu s obecně závaznými a technickými předpisy.
 - a) není-li takového předpisu nebo není-li pro poskytování služeb uživatelům jednotek závazný, bude mandatář obstarávat poskytování služeb podle ustanovení občanského zákoníku,
 - b) poskytování jiných služeb jen na základě rozhodnutí mandanta (úklid společných prostor domu , chodníků apod.),
 - c) vyúčtování a rozúčtování nákladů na služby mezi uživatele jednotek,
- d) Uhradit mandantovi veškeré škody , které mu vzniknou nesplněním povinností ze strany mandátáře , které jsou stanoveny touto smlouvou.

3) Mandatář je dále povinen:

- a) Vést přehlednou evidenci a doklady o příjmech a výdajích spojených se správou domu odděleně zvlášť na úseku oprav a udržování a zvlášť na úseku služeb poskytovaných s užíváním jednotek, a na požádání umožnit zástupci mandanta nahlédnout do účetních knih a dokladů po předchozí dohodě. Kopírování dokladů je nákladem mandanta. Mandatář je povinen ukládat účetní evidenci za běžný rok a po jejím zpracování vrátí originály mandantu.
- b) Nejméně jednou ročně, a to ke konci prvního kalendářního čtvrtletí následujícího roku, předložit mandantu zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu společných částí domu, jakož i jiných významných skutečnostech, které se týkají společných částí domu nebo jeho činnosti,
- c) Končí-li svou činnost, předložit mandantu zprávu o své činnosti a předat jim veškerou technickou a účetní dokumentaci (článek III., písmeno e) této smlouvy) k domu, kterou má k dispozici.

IV.

Povinnosti a práva mandanta

- 1) Mandant je povinen oznámit bez zbytečného odkladu správci domu potřebu oprav v domě, které má podle této smlouvy zajistit mandatář, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
Mandant si vyhrazuje právo rozhodování o využití finančních prostředků na opravy domu a právo odsouhlasení dodavatelů oprav a údržby. Požadavky na opravy mimo schválený roční plán předkládá mandant mandatáři písemně a zajišťuje finanční zdroje.
- 2) Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popřípadě domu jako celku, je mandant povinen na předchozí vyzvání umožnit přístup do jednotek jím užívaných.
- 3) Mandant je povinen oznámit mandatáři každou skutečnost rozhodnou pro změnu sjednaných záloh nebo rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním jednotek. Zejména změnu v počtu osob, do 15 dnů od jejího vzniku, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 4) Mandant má povinnost zřídit si běžný bankovní účet za účelem plnění této smlouvy, a předávat bankovní výpisy za spravované období mandatáři do 15. dne následujícího měsíce.
- 5) Mandant podpisem odsouhlasí došlé faktury, vystavuje, potvrzuje a hradí v termínech splatnosti příkazy k úhradě došlých faktur, pokud se nedohodne jinak.
- 6) Mandant zabezpečí řádné a včasné měsíční hrazení předpisu plateb na běžný účet mandanta do 15. dne běžného měsíce.
- 7) Mandant předává mandatáři originály veškerých dokladů k zaúčtování do 20. kalendářního dne následujícího měsíce, pokud se nedohodne jinak. Pokladní doklady, výpisy bankovního účtu a dodavatelské faktury jsou do konečného vyúčtování uloženy u mandatáře. Předkládá písemné požadavky na úpravu předpisu záloh na služby. Pokud požaduje vyúčtování služeb jinak než stanovující příslušné vyhlášky, je povinen tak učinit písemně před provedením vyúčtování.
- 8) Uhradit mandatáři veškeré škody, které mu vzniknou nesplněním povinností ze strany mandanta, které jsou stanoveny touto smlouvou.

V. Úhrada nákladů , zálohy , vyúčtování

- 1) Mandant pravidelně přispívá na náklady spojené se správou domu. K tomu účelu bude mandant skládat na bankovní účet domu dohodnuté pravidelné měsíční zálohy.
Pro účely zúčtování záloh při ročním vyúčtování nákladů na správu domu budou uživatelé jednotek platit zálohy každý zvlášť ve výši, splatnosti a způsobem uvedeným v evidenčním listu bytu.
- 2) Mandatář může v průběhu roku změnit výši měsíčních záloh na úhradu nákladů **služeb**, je -li pro to důvod vyplývající ze změny dané zvláštním předpisem, rozhodnutím cenových orgánů nebo ze změny rozsahu či kvality poskytované služby (*jinak se stanovuje 1/12 skutečných nákladů předchozího roku + předpokládané zvýšení*).
Měsíční zálohy na opravy a udržování společných částí domu však může správce domu změnit jen na základě schválení mandanta.
- 3) Veškerou činnost provádí mandatář na náklad mandanta, který odpovídá za dostatečné množství finančních prostředků na jeho bankovním účtu.
Mandatář nenese odpovědnost za případné škody, penále a smluvní pokuty vzniklé:
 - a) pozdní úhradou finančních závazků ze strany mandanta
 - b) nedostatkem finančních prostředků na bankovním účtu mandanta
- 4) Mandatář vyúčtuje mandantu náklady na správu domu jedenkrát ročně ke konci prvního kalendářního čtvrtletí následujícího roku.
- 5) Náklady na opravy a udržování společných částí domu budou rozúčtovány mezi vlastníky jednotek v poměru podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu..
- 6) Náklady na služby spojené s užíváním jednotek budou rozúčtovány mezi uživatele jednotek v souladu s platnými předpisy pokud se nedohodne jinak.
- 7) Mandant je povinen uhradit mandatáři náklady, které mandatář nutně nebo účelně vynaložil při plnění svého závazku (proti předloženým dokladům).

VI. Odměna mandatáře

- 1) Za obstarávání správy domu bude mandant platit mandatáři odměnu ve výši 90,40 Kč za každou jednotku měsíčně + 5% DPH tj. **95,00 Kč /jednotka/ měsíc**. Odměna je splatná proti vystavené faktuře. Odměna může být každoročně upravena o inflaci stanovenou statistickým úřadem dle předcházejícího roku. Odměna náleží mandatáři za každý započatý měsíc správy.

VII. Osoba zmocněná mandantem

K objednávání běžných oprav a ke všem jednáním se správcem v těchto věcech zmocňuje mandant :

pan Milan Velich, pan Ladislav Roubíček, pan Dušan Baranj

Tyto osoby jsou mandantem zmocněny též k právním úkonům spojeným se zánikem této smlouvy, mají-li k tomu souhlas nadpoloviční většiny všech hlasů vlastníků jednotek počítaných podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu

Jmenovaný/á podpisem této smlouvy výše uvedená zmocnění přijímá.

VIII.
Platnost smlouvy

- 1) Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
- 2) Tuto smlouvu lze zrušit dohodou smluvních stran nebo výpovědí.
Výpovědní doba je šest měsíců a počíná běžet prvním kalendářním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 3) Při opakovaném závažném porušení povinností (na porušení byla jedna ze stran písemně upozorněna) mohou strany od této smlouvy odstoupit. Odstoupení od smlouvy musí být učiněno písemnou formou. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší, a to posledním dnem měsíce následujícího po doručení písemného odstoupení druhé straně.
- 4) Smlouva nabývá účinnosti dnem: **1.1. 2003**
Tímto dnem se ruší mandátní smlouva o sdružení ze dne 9.3.2001

Každá strana obdrží jedno vyhotovení smlouvy.

V Pardubicích : 31.12. 2002

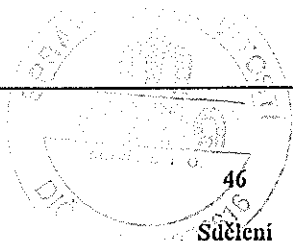
.....
Milan Velich
předseda společenství

.....
Miroslav Hrdlička
jednatel MIMA SERVIS s.r.o.

.....
Ladislav Roubíček
místopředseda společenství

Společenství vlastníků
jednotek domu č. p. 1883
nábřeží Závodu míru, Zelené předměstí
530 02 Pardubice
IČO: 25 97 46 37





Sdělení

k účtování a daňové povinnosti společenství vlastníků jednotek - právnické osoby podle zákona č. 72/1994 Sb. (o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů

Referent: Ing. Neplechová, CSc., tel. 5704 4346

Č.j. 281/55 462/2002

V návaznosti na sdělení k uvedené problematice uveřejněné ve Finančním zpravodaji č. 11/2000 v důsledku účinnosti zákona č. 451/2001 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, Ministerstvo financí ve spolupráci s Ministerstvem pro místní rozvoj k zákonu č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“), sděluje:

1. Postavení SVJ z hlediska zákona o daních z příjmů

Společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“) dle § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám.

Na základě tohoto ustanovení zákona o vlastnictví bytů se společenství vlastníků jednotek řadí k poplatníkům, kteří nejsou založeni nebo zřízeni za účelem podnikání (§ 18 odst. 3 a 4, § 20 odst. 7 zákona o daních z příjmů).

Pokud SVJ bude účtovat v soustavě jednoduchého účetnictví, je nutné respektovat i daňový režim pro zjištění základu daně, a to včetně všech výhod a nevýhod. Je nutno vzít v úvahu, že zdanitelným příjmem právnické osoby je i finanční příspěvek jednotlivých členů společenství poskytovaný jako záloha na činnost a správu společných prostor a služby poskytované s užíváním jednotek (přijaté zálohy v peněžním deníku). Zdanitelným příjmem jsou i úhrady nájemného od nájemců společných částí domu nebo nebytových prostorů ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek.

2. Registrace k dani z příjmů

SVJ je právnickou osobou, která předkládá přihlášku k registraci místně příslušnému správci daně (místní příslušnost správce daně se u právnické osoby řídí místem jejího sídla v České republice), a to do třiceti dnů ode dne, kdy začalo pobírat příjmy podrobené dani nebo mu vznikla povinnost srazet daň nebo zálohy na ni, tzn., že lhůta pro zaregistrování u správce daně je spojena s pobíráním příjmů podrobených dani a nikoliv se zápisem do rejstříku společenství vlastníků.

3. Registrace k dani z přidané hodnoty

Z § 4 zákona o dani z přidané hodnoty vyplývá, že není osobou podléhající dani (tzn. nemůže se registrovat jako plátec daně) subjekt, který nepodniká nebo nevykazuje činnost mající znaky podnikání, pokud není podnikatelským subjektem. Správa společných částí domů není činností vykazující znaky podnikání. Při přeúčtování těchto služeb ze společenství

vlastníků (neplátce daně) na vlastníky jednotek, nemohou jednotliví vlastníci, přesto, že jsou plátcí daně, uplatnit nárok na odpočet, protože je pořizují od neplátce daně a pokud dále přeúčtují tyto služby případným nájemcům, vzniká jim daňová povinnost na výstupu. S výjimkou elektrické energie, u které platí regulované ceny, bude základem daně minimálně cena pořízení, která již jednou daň obsahuje.

4. Účetnictví

SVJ vzniká ze zákona, zápis v rejstříku společenství vlastníků jednotek nemá konstitutivní povahu. SVJ je účetní jednotkou ve smyslu zákona o účetnictví a otevírá účetní knihy dnem svého vzniku

a) v podvojném účetnictví na podkladě účtové osnovy a postupů účtování pro nevýdělečné organizace (viz Opatření Ministerstva financí čj. 283/76 102/2000, kterým se stanoví účtová osnova, postupy účtování, uspořádání položek účetní závěrky a obsahové vymezení těchto položek pro nevýdělečné organizace).

Pozn.: Sdělením k účtování SVJ-právnické osoby dle zákona č. 103/2000 Sb. čj. 281/107 716/2000 byla pro SVJ doporučená účtová osnova a postupy účtování pro podnikatele. Vzhledem k tomu, že na základě novely zákona o vlastnictví bytů (zákon č. 451/2001 Sb.) je SVJ jednoznačně klasifikováno jako nevýdělečná organizace, je pro SVJ vzniklých před účinností této novely aktuální přechod na účtovou osnovu pro nevýdělečné organizace. Změnu účetní osnovy je možno provést pouze k prvnímu dni účetního období (pokud nebyla změna účtové osnovy provedena k 1. 1. 2002, je nutno ji provést k 1. 1. 2003);

b) v jednoduchém účetnictví na podkladě Opatření MF čj. 281,283/77 411/2000, kterým se stanoví postupy účtování pro účetní jednotky účtující v soustavě jednoduchého účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (v této účetní soustavě může společenství účtovat pouze za předpokladu schválení shromážděním vlastníků jednotek ve smyslu zákona o vlastnictví bytů).

5. Základní princip účtování SVJ v podvojném účetnictví

Z ustanovení § 9 odst. 1 a odstavce 14 novely zákona o vlastnictví bytů č. 451/2000 Sb. vyplývá, že SVJ může nabývat majetek (věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty a nebytové prostory) pouze k účelům správy domu a k činnostem souvisejícím s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám.

a) Účtování příspěvku na úhradu správy domu

Z charakteru SVJ vyplývá, že tato účetní jednotka nemá vlastní jmění ve smyslu účetních předpisů (účet 411 resp. 901), pouze spravuje majetek vlastníků jednotek. Finanční prostředky poskytnuté vlastníky jednotek jsou pro SVJ cizími zdroji na úhradu správy domu a cen služeb spojených s užíváním bytů, popř. nebytových prostorů (dále jen

„služby“). Jde o přijaté zálohy. Doporučuje se přijaté zálohy analyticky oddělit (např. zálohy z titulu příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, zálohy na úhradu cen služeb).

Pokud SVJ odsouhlasí poskytování další (dlouhodobé) zálohy na krytí případných nepředvídatelných nebo finančně náročných nákladů v budoucích letech, např. na opravy, popř. k dalším účelům, doporučuje se výboru SVJ vypracovat a shromážděním vlastníků jednotek schválit tvorbu a používání tohoto zdroje. V případě, že ve smyslu ustanovení § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů SVJ zakoupí dlouhodobý majetek pro účely správy domu, zaúčtuje se souběžně úbytek dlouhodobé zálohy ve prospěch analytického účtu k účtu dlouhodobé zálohy (tento postup se doporučuje za účelem přehledu o výši zůstatku dlouhodobé zálohy na opravy společných prostor ve spoluvlastnictví členů společenství). Při pořízení dlouhodobého majetku k účelům správy domu nepostupuje SVJ podle postupů účtování pro nevýdělečné organizace.

b) Účtování dotací

Přijaté dotace na technické zhodnocení majetku a na opravy majetku, který je ve spoluvlastnictví členů SVJ, se zaúčtuje ve prospěch příslušného účtu dotací.

Vyúčtování (faktura) dodavatele se zaúčtuje na vrub účtu dotace, o zúčtování případného rozdílu vyúčtování a dotace rozhodne SVJ podle konkrétních podmínek ve vazbě na statut dlouhodobé zálohy a výši dlouhodobé zálohy. Použití dotace na úhradu nákladů na opravy se zaúčtuje do výnosů.

V případě, kdy technické zhodnocení zajišťuje více dodavatelů nebo vznikají další pořizovací náklady (např. úrok z poskytnutého úvěru), lze soustředit celkové náklady na kalkulačním účtu (např. 315-Ostatní pohledávky) a přijatou dotaci zúčtovat ve prospěch tohoto účtu.

c) Účtování v průběhu účetního období

V průběhu účetního období poskytují vlastníci jednotek společenství pravidelné zálohy na úhradu nákladů (výdajů) na správu domu a služby spojené s užíváním bytů, vypočítané na základě předpokládaných nákladů (výdajů), popř. další zálohy dle schválení shromáždění vlastníků jednotek. Způsob stanovení a placení záloh na úhradu nákladů (výdajů) vychází ze stanov SVJ. Zálohu, která je určena na financování oprav, případně technického zhodnocení, se doporučuje účtovat jako dlouhodobou zálohu.

Celkové náklady na správu domu (včetně nákladů na činnost orgánů společenství) se po skončení účetního období vyúčtují na jednotlivé vlastníky jednotek. Tyto náklady na správu domu budou uhrazeny ze záloh poskytnutých jednotlivými vlastníky (do výnosů).

Úhradu případných nedoplatků a přeplatků týkajících se nákladů (výdajů) na správu (bez služeb) rozdělí SVJ v poměru podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, pokud se členové společenství nedohodnou jinak.

Pokud se všichni vlastníci jednotek nedohodnou jinak např. u nákladů na opravu těch společných částí domu, které jsou každým vlastníkem využívány shodně (výměna stoupaček, oprava signalizačního zařízení v domě atp.), platí postup podle zákona o vlastnictví bytů (§ 15) a náklady na správu domu (bez služeb) nesou vlastníci jednotek poměrně podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu (§ 8 odst. 2 zákona). K uzavření dohody je nutný souhlas všech vlastníků jednotek v domě (podmínkou souhlasu všech vlastníků nelze vyloučit ani stanovami).

SVJ zajišťuje na podkladě zákona služby spojené s užíváním bytů popř. nebytových prostorů na podkladě

smlouvy s dodavatelem těchto služeb. V účetnictví se související účetní případy účtují jako zúčtovací vztah mezi dodavatelem služeb a vlastníky jednotek, popř. nájemci bytů nebo nebytových prostorů. Z výše uvedeného vyplývá, že z titulu správy domu a zprostředkování služeb nevznikne z činnosti společenství hospodářský výsledek.

d) Hospodářský výsledek SVJ

Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení se převede na účet fondu společenství. Pravidla tvorby a čerpání fondu stanoví SVJ vnitřním předpisem. Účet 411-Základní kapitál a účet 901-Vlastní jmění SVJ nepoužijí.

Uvedený postup účtování je doporučený. SVJ je však při vedení účetnictví povinno dodržet ustanovení § 18 odst. 7 zákona o daních z příjmů.

6. Příjmy z nájemného

Nájemné za společné prostory (např. za reklamu na fasádě domu, společný prostor pronajatý k podnikání, příjem z činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám, z prodeje majetku, který byl součástí společného zařízení (např. mandlu, pračky apod.), je vždy příjmem vlastníků jednotek.

Tyto příjmy SVJ rozúčtuje podle objektivního kritéria (velikost spoluvlastnických podílů). Pro vlastníka jednotky je tento příjem příjmem z pronájmu ve smyslu § 9 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Pokud shromáždění vlastníků přijme řešení, že tento příjem bude ponechán ve společenství např. jako finanční zdroj na opravy, pak na základě oznámení o výši příslušné částky příjmu vlastníci jednotky zahrne tuto částku do svého daňového přiznání a ve společenství se celková částka přeúčtuje např. na účet dlouhodobé zálohy na opravy (podle schváleného statutu tohoto zdroje). U členů společenství – fyzických osob se uvedené příjmy zdaňují v závislosti na jejich charakteru jako příjmy z pronájmu nebo ostatní příjmy (§ 9 a § 10 zákona o daních z příjmů).

Pokud se v domě nachází např. kotelna-společný prostor ve spoluvlastnictví členů SVJ, která zajišťuje dodávku tepla a teplé vody i pro jiné objekty mimo společenství, platí zde cenové předpisy. Tato činnost je klasifikována u vlastníků-fyzických osob jako ostatní příjem ve smyslu § 10 zákona o daních z příjmů.

7. Příjmy z úroků

Úrokové příjmy jsou příjmem osoby, na jejíž jméno je účet zřízen bez ohledu na zdroj uložených peněz. Pokud členové společenství neuzavřou dohodu (smlouvu), že úrokové příjmy jim budou rozúčtovány, jde o příjem SVJ. Úrok z běžného bankovního účtu SVJ jako neziskové organizace není příjmem, který podléhá zdanění daní z příjmů.

Úroky z termínovaného vkladu jsou příjmem SVJ (za předpokladu, že není uzavřena dohoda, že úrokové příjmy budou rozúčtovány členům společenství). SVJ má příjem z úroku na bankovním účtu snížen o daň z příjmů jako každá jiná právnická osoba; taktéž sražená daň není konečnou daní, ale je poplatníkovi započítána na jeho celkovou daňovou povinnost. Do