

ÚČETNÍ A DAŇOVÁ PROBLEMATIKA

bytových družstev a společenství vlastníků od A do Z

4. aktualizované vydání (březen 2020)

2. aktualizace k 1. 1. 2023

Str. 50 Druhá věta nově začíná takto:

„Z tohoto důvodu má bytové družstvo či s. r. o. povinnost podat vždy daňové tvrzení bez ohledu na to, zda v daňovém přiznání bude vypočítána daň nebo daňová ztráta, a to obecně do **2. 5.** následujícího roku.“

Poznámka pod čarou č. 1 nově zní takto:

„Vzhledem k tomu, že bytové družstvo vždy podává toto daňové tvrzení elektronicky, použije se obecně prodloužená lhůta pro jeho podání uvedená v § 136 odst. 2 písm. a) daňového řádu.“

Poznámky pod čarou č. 2, 4 a 5 se ruší.

Poznámka pod čarou č. 3 se ruší. Částka, u které byl odkaz na tuto poznámku, se mění z 200 Kč na „**1 000 Kč**“.

Věta na konci prvního odstavce nově zní takto:

„Pokud by bytové družstvo podalo toto daňové tvrzení v tištěné (tj. nikoliv elektronické) formě s tím, že by chybná forma podání byla jeho jedinou vadou (**a tato vada zároveň nebyla odstraněna ani na výzvu správce daně**), je toto podání sice platné, nicméně podléhá pokutě nejméně ve výši **1 000 Kč. Zároveň se tím lhůta pro jeho podání zkracuje ze čtyř měsíců (tj. z termínu 2. 5.) na 3 měsíce (tj. na obecný termín 1. 4.) po uplynutí zdaňovacího období.**“

Druhá věta druhého odstavce nově zní takto:

„Pokud by při promeškání tohoto termínu nebyla daň uhrazena ani po uplynutí **3 dnů**, má družstvo či s. r. o. povinnost uhradit finančnímu úřadu úrok z prodlení podle § 252 daňového řádu, jež odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o **8 procentních bodů (viz nařízení vlády č. 351/2013 Sb.,** kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění pozdějších předpisů), a to za každý den prodlení počínaje **čtvrtým dnem** následujícím po dni splatnosti až do dne platby včetně (úrok z prodlení se však nepředepíše a bytovému družstvu či s. r. o. nevzniká ani povinnost jej uhradit, nepřesáhne-li

v úhrnu u jednoho druhu daně u jednoho správce daně za jedno zdaňovací období nebo za jeden kalendářní rok u jednorázových daní částku **1 000 Kč**.“

Str. 95 Poslední odstavec zní takto:

„Vlastní registrace se uskutečňuje na předepsaných formulářích vydaných MF ČR, jež se ve formátu XML zasílají v souladu s ustanovením § 72 daňového řádu elektronicky (obvykle datovou schránkou) příslušnému finančnímu úřadu či jeho územnímu pracovišti (pokud by společenství vlastníků provedlo toto podání nikoliv v elektronické, nýbrž v tištěné formě s tím, že by chybná forma podání byla jeho jedinou vadou, je toto podání sice platné, nicméně podléhá pokutě nejméně ve výši 1 000 Kč).“

Str. 96 První odstavec pokračuje následujícím textem:

„Shodně s bytovými družstvy a s. r. o. se postupuje v případě počítání lhůt pro podání daňového přiznání, ohledně formy podání tohoto přiznání (elektronicky ve formátu XML), splatnosti daně a sankcí za porušení některé ze zákonných povinností týkajících se této daně (viz str. 50),...“

Str. 107 Kapitola 3 **Daň z přidané hodnoty** pokračuje následujícím textem:

„V roce 2021 bylo zveřejněno rozhodnutí Soudního dvora EU ve věci C-449/19 (WEG Tevesstraße) ze dne 17. 12. 2020, které se vztahovalo k daňovému sporu vedenému ve Spolkové republice Německo. Jeho podstatou bylo přijetí závěru, že článek 135 odst. 1 písm. l) směrnice Rady 2006/112/ES ze dne 28. listopadu 2006 o společném systému daně z přidané hodnoty, ve znění směrnice Rady 2009/162/EU ze dne 22. prosince 2009 (dále jen ‚směrnice o DPH‘), musí být vykládán v tom smyslu, že brání vnitrostátní právní úpravě, která osvobozuje od daně z přidané hodnoty dodávku tepla poskytovanou společenstvím vlastníků bytových jednotek vlastníkům, kteří jsou členy tohoto společenství. Jinými slovy, německá úprava DPH, která toto osvobození přiznává, byla v rozporu s předpisy EU. Podstatou sporu bylo to, že na území náležejícím vlastníkům byla německým společenstvím vlastníků (dále jen ‚německá SVJ‘) zbudována kogenerační jednotka, která dodávala teplo vlastníkům a elektrickou energii třetím osobám. Podle německého zákona o dani z obratu byla dodávka tepla vlastníkům osvobozena od DPH, zatímco dodávka elektrické energie třetím osobám byla standardním zdanitelným plněním. Ze strany německého SVJ bylo (zjednodušeně řečeno) namítáno osvobození předmětné dodávky tepla vlastníkům jako neslučitelné s právem EU. Od toho se také odvíjela předběžná otázka položená německým soudem: ‚Je nutné ustanovení směrnice o DPH vykládat v tom smyslu, že brání právní úpravě členského státu, podle níž je dodávka tepla poskytovaná společenstvím vlastníků bytových jednotek vlastníkům bytových jednotek osvobozena od daně z přidané hodnoty?‘

Určitou částí odborné veřejnosti byl pak přijat zobecňující závěr, že pokud SVJ dodává teplo či jiné zboží vlastníkům, členům tohoto SVJ, jedná se o dodání zboží, které představuje zdanitelné plnění, a to, i když je příslušné zařízení

na výrobu tepla součástí společných částí domu. To znamená, že pokud SVJ již je plátcem DPH, má povinnost toto dodání zatížit daní, pokud SVJ dosud plátcem DPH není, jedná se o plnění, které se zahrnuje do obratu pro účely zjištění povinnosti registrace k DPH, což může vést v řadě případů k povinné registraci společenství vlastníků jako plátců DPH.

Výše uvedený zobecňující závěr pak plně dopadá na německá SVJ. Je však otázkou, zda je použitelný i na česká společenství vlastníků.

Jak bylo uvedeno i v předmětném rozsudku, platí, že činnost je obecně kvalifikována jako ekonomická (tj. předmětná daň), pokud má pravidelný charakter a je vykonávána za odměnu pro toho, kdo ji uskutečňuje (v tomto smyslu viz rozsudek ze dne 12. 11. 2009, Komise v. Španělsko, C-154/08, nezveřejněný, EU:C:2009:695, bod 89 a citovaná judikatura).

Podle § 1 odst. 1 bodu 1 německého zákon o dani z obratu (Umsatzsteuergesetz) ze dne 21. 2. 2005 (BGBl. 2005 I, s. 386), ve znění použitelném na spor v původním řízení (dále jen ‚UStG‘), platilo, že dani z obratu podléhá ‚dodání zboží nebo jiná plnění uskutečněná za úplatu v tuzemsku [...]‘. Podle § 4 bodu 13 UStG byla od DPH osvobozena ‚plnění, která společenství vlastníků bytových jednotek poskytují [...] vlastníků bytových jednotek a částí nemovitosti, pokud tato plnění spočívají v [...] dodávce tepla a dodání obdobných plnění‘. Je logické, že aby mohla být určitá plnění od daně osvobozená, musejí být nejprve předmětem daně. Aby byla předmětem daně, musejí být příjmy z nich plynoucí považovány za příjem německého SVJ (viz výše uváděné rozhodnutí C-449/19 WEG Tevesstraße). To, že se jedná o příjmy německého SVJ, vyplývalo patrně z německého civilního práva, konkrétně ze zákona o vlastnictví domu a trvalém pobytu (Wohnungseigentumsgesetz) ze dne 15. 3. 1951 (BGBl I S. 175, ber. S. 209) ve znění použitelném na spor v původním řízení – dále jen ‚WEG‘). Podle něj totiž platilo, že v souladu s § 10 odst. 7 WEG ‚spravovaný majetek patří společenství vlastníků‘ s tím, že spravovaný majetek se skládá ze všech věcí, práv (předmětů) a závazků nabytých v rámci celé správy společného vlastnictví na základě zákona nebo právního úkonu. Spravovaným majetkem tak očividně byly i příjmy (tj. peněžní prostředky) získané z dodávky tepla a elektrické energie kogenerační tepelnou jednotkou německým SVJ různým subjektům. Jinými slovy, příjmy z dodávky tepla a energie kogenerační jednotkou umístěnou ‚na území náležejícím vlastníků‘ byly příjmem německého SVJ, což bylo zjevně v NSR považováno za nesporné (z čehož SDEU ve svém rozsudku i vycházel).

V ČR je však nutno vzít v úvahu § 16 odst. 2 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, které v souladu s § 1222 OZ upravuje některé záležitosti související s bytovým spoluvlastnictvím. Podle něj platí, že příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi jsou příjmem vlastníků, nikoliv SVJ, což je potvrzeno i ústavní judikaturou (viz např. IV. ÚS 3361/20 ze dne 22. 12. 2020). Kogenerační jednotka, která se nachází ve společných částech domu, je jako technické zařízení

domu jejich nedílnou součástí, což potvrzuje i § 5 odst. 1 písm. g) nařízení vlády č. 366/2013 Sb. a (pro účely daně z příjmů) nepřímou i metodický pokyn GŘ D-59. Jinými slovy, příjmy z dodávky tepla a energie kogenerační jednotkou umístěnou ve společných částech jsou podle mého názoru příjmem plynoucím z nakládání se společnými částmi a jako takové jsou příjmem jednotlivých vlastníků, nikoliv českého SVJ. Plně to platí v případě dodávky tepla a energie jiným osobám, než jsou sami vlastníci. V případě dodávky samotným vlastníkům se jedná o pouhou spotřebu (sami sobě si vlastníci dost obtížně mohou něco hradit), což potvrzuje i názor uvedený na webu Finanční správy ČR ze dne 27. 7. 2010 (Dotazy a odpovědi – Uplatňování DPH u Společenství vlastníků jednotek).

Zřejmě pouze v případě, kdy by kotelna nebyla součástí společných částí domu, tj. SVJ by bylo majitelem nemovité věci, jejíž součástí by byla kogenerační jednotka (např. by vlastnilo nebytovou jednotku v domě – tzv. ‚kotelnu‘ nebo samostatnou stavbu mimo spravovaný bytový dům – ‚kotelnu‘), byly by příjmy z dodání tepla a energie (komukoliv, tj. jak vlastníkům, tak i třetím osobám) předmětem daně na straně SVJ, a tedy by u něj obecně mohly podléhat DPH. O tom však zřejmě není sporu, stejný názor má i Finanční správa – viz stanovisko s názvem Uplatňování DPH u bytových družstev ze dne 3. 8. 2004 zveřejněné na webu Finanční správy ČR.

Podle mého názoru lze na základě výše uvedeného zobecnit, že příjmy plynoucí z dodávky tepla a energie kogenerační jednotkou, jež je součástí společných částí domu, nejsou na straně českých SVJ předmětem DPH, tj. pokud by bylo SVJ z nějakého důvodu plátcem DPH (abstrahujeme od skutečnosti, zda je to vůbec možné), nemělo by povinnost toto dodání zatížit daní; pokud SVJ dosud plátcem DPH není, jedná se o plnění, které se nezahrnuje do obratu pro účely zjištění povinnosti registrace k DPH. Tedy, podle mého názoru, platí, že závěry rozhodnutí SDEU ve věci C-449/19 (WEG Tevesstraße) tak, jak jsou prezentovány určitou částí odborné veřejnosti (viz výše), nejsou správné.“

Str. 114 Podkapitola s názvem **1.2.2 Daňová problematika – daň z nabytí nemovitých věcí** je zrušena.

Str. 116 Kapitola s názvem **2. Problematika odvodů z různých druhů odměn vyplácených bytovými družstvy, společnostmi s ručením omezeným a společenstvími vlastníků** zní nově takto:

„V praxi bytových družstev, s. r. o. a společenství vlastníků se často stává, že tyto subjekty chtějí vyplatit odměny za práce pro ně vykonané svým členům, případně i jiným osobám. Velmi často pak dochází k problémům při stanovení zákonných odvodů z těchto odměn. Následující text by měl osvětlit určité aspekty této problematiky.

Obvykle se lze setkat se třemi druhy odměn vyplácených těmito subjekty, a sice s:

- odměnami z dohod o provedení práce uzavřených jak se členy těchto subjektů (dále jen ‚členové‘), tak s jinými osobami (dále jen ‚nečlenové‘),

- odměnami z pracovních smluv a dohod o pracovní činnosti uzavřených jak se členy, tak s nečleny,
- odměnami vyplácenými za činnost v orgánech daných subjektů.

2.1 Dohody o provedení práce

Tento typ dohod je upraven v § 75 zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů. Obecně lze takový typ dohod uzavřít fakticky s kýmkoliv (členem i nečlenem) na téměř jakýkoliv druh práce. Jsou zde však omezení (proto zdůrazňujeme slovo téměř). Rozsah sjednané práce musí být maximálně 300 hodin ročně u jednoho zaměstnavatele. Znamená to, že jeden zaměstnanec (je jedno, zda člen či nečlen) může uzavřít u jednoho zaměstnavatele i více dohod o provedení práce, ale počty hodin vykonané práce z těchto dohod se během roku sčítají pro stanovení, zda bylo nebo nebylo překročeno předmětných 300 hodin (pokud má zaměstnanec uzavřeno více dohod u více zaměstnavatelů, sčítají se pro určení naplnění 300hodinového ročního limitu časové úseky u každého z nich odděleně).

V praxi se často vyskytuje mýtus o tom, že dohodu o provedení práce je možno uzavřít pouze na odměnu do určité měsíční výše. To je samozřejmě nesmysl. Dohodu o provedení práce lze uzavřít na jakoukoliv výši odměny z ní plynoucí (pouze musí být dodržena její minimální zákonná výše, tj. minimální mzda). Rovněž ji lze obecně uzavřít jak na dobu určitou, tak i na dobu neurčitou (pouze musí být zachován roční časový rozsah ve výši nepřesahující 300 hodin). Platí však, že při zaměstnávání osob pobírajících tzv. předčasný starobní důchod (tj. starobní důchod vyplácený podle § 31 zákona č. 155/1995 Sb., o důchodovém pojištění, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „předčasný důchod“) v případě, kdy je s takovými osobami uzavřena taková dohoda o provedení práce, která bude podléhat odvodům sociálního pojištění (viz dále), má zaměstnavatel obecně povinnost tuto skutečnost ohlásit příslušné správě sociálního zabezpečení podle § 41 zákona č. 582/1991 Sb., o organizaci a provádění sociálního zabezpečení, ve znění pozdějších předpisů, jelikož v takovém případě nenáleží zaměstnanci – důchodci do dne dosažení důchodového věku výplata starobního důchodu (§ 37 odst. 2 zákona o důchodovém pojištění). Pokud však daná dohoda sociálnímu pojištění podléhat nebude, rovněž její uzavření této ohlašovací povinnosti nepodléhá.

Díky zákonu č. 373/2011 Sb., o specifických zdravotních službách, ve znění pozdějších předpisů, obecně platí, že se každý uchazeč o zaměstnání (tedy teoreticky i uchazeč o zaměstnání na základě dohody o provedení práce) musí při vstupu do zaměstnání podrobit vstupní lékařské prohlídce s tím, že pokud se před vznikem pracovněprávního nebo obdobného vztahu této prohlídce nepodrobí, nepovažuje se v očích zákona za osobu zdravotně způsobilou k výkonu dané práce, a to se všemi negativy s tím souvisejícími. Toto ustanovení se však kvůli výjimce obsažené v tomto zákoně vztahuje pouze na ty dohody o provedení práce, na jejichž základě má být osoba ucházející se o zaměstnání

zařazena k práci, která je podle zákona o ochraně veřejného zdraví (zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů) prací rizikovou, nebo je součástí této práce činnost, pro jejíž výkon jsou podmínky zdravotní způsobilosti stanoveny jinými právními předpisy (zaměstnavatel může vstupní lékařskou prohlídku vyžadovat také, má-li pochybnosti o zdravotní způsobilosti osoby ucházející se o práci, která není prací rizikovou a která má být vykonávána na základě dohody o provedení práce). Nicméně samozřejmě dál platí to, že podle § 103 odst. 1 písm. a) zákoníku práce je zaměstnavatel povinen nepřipustit, aby zaměstnanec vykonával zakázané práce a práce, jejichž náročnost by neodpovídala jeho schopnostem a zdravotní způsobilosti.

2.1.1 Odvody

Pro odvody je rozhodná **výše zúčtované celkové mzdy v daném měsíci z dohody o provedení práce, již má daný zaměstnanec uzavřeno s předmětným zaměstnavatelem, tj. např. s bytovým družstvem či společenstvím.**

1. Není-li překročena zákonem stanovená výše zúčtované celkové mzdy v daném měsíci, tj. 10 000 Kč, odvádí se pouze daň z příjmů fyzických osob. Tato daň z příjmů se sráží z hrubé mzdy. I nadále je však důležité, jaká sazba daně se použije:

- a) pokud zaměstnanec (je lhostejné, zda člen či nečlen) **nepodepíše** u zaměstnavatele Prohlášení poplatníka daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti (dále jen ‚Prohlášení‘) podle § 38k odst. 4 ZDP (tzn. nebude-li chtít uplatňovat slevy na dani a daňová zvýhodnění), pak se při srážkách daně použije zvláštní sazba daně podle § 36 ZDP, tj. srážková daň, ve výši 15 % (počítá se z hrubé odměny zaokrouhlené na celé koruny dolů; samotná daň se rovněž zaokrouhluje na celé koruny dolů). Tato daň se odvádí na účet finančního úřadu s předčíslem 7720, a to vždy do konce měsíce následujícího po měsíci sražení této daně (tj. obecně výplaty odměny). I zde je stejně jako např. v případě daně z příjmů právnických osob nebezpečí úroku z prodlení v případě prodlení s úhradou delšího než 3 dny.

Zaměstnavatel má obecně povinnost do 1. 4. následujícího roku podat finančnímu úřadu Vyúčtování daně vybírané srážkou podle zvláštní sazby daně z příjmů fyzických osob (v případě BD, SRO a SVJ elektronicky ve formátu XML), kde, zjednodušeně řečeno, uvede, kolik mělo být sraženo, kolik bylo sraženo, kolik mělo být odvedeno a kolik bylo skutečně odvedeno. I zde vzniká povinnost uhradit pokutu za opožděně podané tvrzení daně, nedojde-li k podání tohoto vyúčtování ani do 5 pracovních dnů od tohoto data.

Pro zaměstnavatele je důležité, že sražená daň je pro něj daní konečnou, tj. nemůže být kvůli ní požádán zaměstnancem o zúčtování

záloh. Pro zaměstnance však daní konečnou být nemusí. **Podle § 36 odst. 6 ZDP je možné, aby zaměstnanec příjmy z takové dohody o provedení práce zahrnul do svého daňového přiznání k dani z příjmů fyzických osob** s tím, že předmětná srážková daň se mu pak započte na jeho celkovou daňovou povinnost vyplývající z tohoto přiznání. Je to však pouze možnost, nikoliv povinnost. Jinak řečeno, uvedenou výplatou čisté odměny ve výši 85 % pro zaměstnavatele vše končí (pouze ještě musí na žádost zaměstnance vydat do 10 dnů od této žádosti Potvrzení o zdanitelných příjmech ze závislé činnosti plynoucích na základě zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ‚zákon‘) a o sražené dani vybírané srážkou podle zvláštní sazby daně z těchto příjmů), zaměstnanec však má na vybranou;

- b) pokud však zaměstnanec **podepíše** výše uváděné Prohlášení (a to bez ohledu na výši hrubé odměny), pak se při srážkách uplatní záloha na daň z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti podle § 38h ZDP (dále jen ‚zálohová daň‘) ve výši 15 % (počítá se z hrubé odměny zaokrouhlené na celé stokoruny nahoru). Tato daň se teoreticky odvádí na účet finančního úřadu s předčíslem 713, a to vždy do 20. dne měsíce, ve kterém byla tato daň sražena (tj. obecně mzda zúčtována či vyplacena) – i zde je nebezpečí úroku z prodlení v případě prodlení s úhradou delšího než 3 dny. Ale vzhledem k tomu, že na základě Prohlášení jsou uplatňované slevy na dani a daňové zvýhodnění v tomto případě vyšší, než kolik činí vypočítaná daň, k odvodu zde nedochází.

Zaměstnavatel (zde BD, SRO a SVJ) má za povinnost do 20. 3. následujícího roku podat finančnímu úřadu Vyúčtování daně z příjmů ze závislé činnosti (v případě BD, SRO a SVJ elektronicky ve formátu XML), kde, zjednodušeně řečeno, uvede, kolik mělo být sraženo, kolik bylo sraženo, kolik mělo být odvedeno a kolik bylo skutečně odvedeno. I zde vzniká povinnost uhradit pokutu za opožděně podané tvrzení daně, nedojde-li k podání tohoto vyúčtování ani do 5 pracovních dnů od tohoto data.

Zaměstnanec může v případě, kdy má pouze příjmy (podléhající zálohové dani) buď od jednoho zaměstnavatele, nebo po sobě jdoucí příjmy od více zaměstnavatelů¹ (tj. nikoliv příjmy současně od více zaměstnavatelů najednou) a zároveň u všech těchto svých zaměstnavatelů podepsal výše uvedené Prohlášení a zároveň nemá ostatní příjmy (např. z podnikání či z pronájmu, avšak kromě příjmů osvobozených nebo příjmů, jež nejsou předmětem daně z příjmů nebo příjmů zdaněných srážkovou daní) vyšší než **20 000 Kč** ročně, obecně požádat svého zaměstnavatele o tzv. zúčtování záloh (tj. faktické vyúčtování všech odměn a odvodů zálohových daní z nich sražených).

¹ Včetně tzv. „doplatků mezd“ podle § 38ch odst. 4 ZDP.

Zaměstnavatel mu toto zúčtování provede, výsledný přeplatek (vznikne-li) mu obecně vrátí a nedoplatek naopak nevybere. Daným výúčtováním vše pro zaměstnance (nakonec i pro zaměstnavatele) končí, tzn. nemusí podávat osobní daňové přiznání. V případě, kdy by zaměstnanec svého zaměstnavatele nepožádal o zúčtování záloh (ale všechny výše uváděné podmínky by byly jinak splněny), končí vše pro zaměstnance (i zaměstnavatele) již dnem sražení zálohových daní.

V ostatních případech však zaměstnanec obecně musí podávat vlastní daňové přiznání, a to do 1. 4. následujícího roku. Od zaměstnavatele (či zaměstnavatelů) na základě žádosti získá ‚Potvrzení o zdanitelných příjmech ze závislé činnosti, sražených zálohách na daň a daňovém zvýhodnění‘. Údaje z tohoto potvrzení uvede do daňového přiznání a potvrzení k němu připojí.

Na závěr této části textu je nutno připomenout, že bytové družstvo, s. r. o. či společenství vlastníků se musí do 8 dnů ode dne, kdy mu vznikla povinnost vykonávat zákonem stanovené úkony plátce daně (tj. zejména začne vyplácet mzdy zaměstnancům či odměny funkcionářům), zaregistrovat na příslušném finančním úřadu.

2. Je-li však překročena zákonem stanovená výše zúčtované celkové mzdy v daném měsíci, tj. 10 000 Kč, podléhá vedle daně (vždy zálohové) i odvodům zdravotního a sociálního pojištění, a to celá, tj. ne pouze rozdíl mezi vyšší hrubé mzdy a 10 000 Kč (dále jen ‚zpojistěné dohody o provedení práce‘).

Důležité upozornění: Mzdy zúčtované za daný měsíc z více dohod o provedení práce uzavřených mezi stejným zaměstnancem a zaměstnavatelem se pro posouzení překročení limitu 10 000 Kč sčítají jak pro účely zdravotního a sociálního pojištění, tak pro účely daně z příjmů².

V případě zpojistěných dohod o provedení práce musí bytové družstvo, s. r. o. či společenství vlastníků vedle registrace na příslušném finančním úřadě k zálohové dani učinit ještě několik nezbytných administrativních úkonů ve vztahu k příslušným institucím zdravotního a sociálního pojištění, a sice:

- do 8 dnů od vzniku skutečnosti musí podat vyplněný formulář Přihlášky do registru zaměstnavatelů příslušnému územnímu pracovišti správy sociálního zabezpečení a zároveň musí podat vyplněný formulář Oznámení o nástupu do zaměstnání jednotlivých zaměstnanců,
- do 8 dnů od vzniku skutečnosti musí rovněž podat jednotlivým zdravotním pojišťovnám, u nichž jsou zaměstnanci pojištěni, vyplněný formulář Přihlášky zaměstnavatele a zároveň musí podat vyplněný formulář Hromadného oznámení zaměstnavatele.

² Viz článek „Zdanění dohod o provedení práce v roce 2014“, autorka Věra Příhodová, časopis *Mzdová účetní* 2/2014, nakladatelství ANAG.

Samotný postup výpočtu odvodů z mezd je následující (a není podstatné, zda je zaměstnanec zároveň členem družstva, s. r. o. či společenství vlastníků):

1. mzda zúčtovaná zaměstnanci za daný měsíc **nepřesáhne** 10 000 Kč hrubého – odvádí se pouze daň (srážková či zálohová³) vypočítaná jako $mzda \text{ btto} \times 0,15$ (mzda se zaokrouhlí buď na celé koruny dolů v případě srážkové daně, nebo na celé stokoruny nahoru v případě zálohové daně),
2. mzda zúčtovaná zaměstnanci za daný měsíc **přesáhne** 10 000 Kč hrubého – odvádí se:
 - daň z příjmů ze závislé činnosti (zálohová), počítá se z hrubé mzdy: odměna $\text{btto} \times 0,15$,
odměna btto zaokrouhlená na celé stokoruny nahoru $\times 0,15$,
 - zdravotní pojištění sražené zaměstnanci: odměna $\text{btto} \times 0,045$ (výsledek se zaokrouhlí na celé koruny nahoru),
 - zdravotní pojištění hrazené zaměstnavatelem: odměna $\text{btto} \times 0,09$ (výsledek se zaokrouhlí tak, aby tato část zdravotního pojištění po součtu se zaokrouhlenou částí sraženou z odměny v předchozím bodě činila z hrubé odměny přesně 13,5 % zaokrouhlených na celé koruny nahoru),
 - sociální pojištění sražené zaměstnanci: odměna $\text{btto} \times 0,065$ (výsledek se zaokrouhlí na celé koruny nahoru),
 - sociální pojištění hrazené zaměstnavatelem: odměna $\text{btto} \times 0,248$ (výsledek se nezaokrouhluje, zaokrouhlí se až celková částka odváděného sociálního pojištění, a to na celé koruny nahoru).

V případě, že měsíční hrubá částka mzdy přesáhne čtyřnásobek průměrné mzdy (v roce 2023 to je 161 296 Kč), bude muset zaměstnavatel při výpočtu odvodu daně (§ 38h ZDP) použít sazbu ve výši 23 % z rozdílu mezi hrubou výší měsíční mzdy a částkou 161 296 Kč.

Koeficienty uváděné u jednotlivých bodů představují matematické vyjádření procentní výše jednotlivých sazeb srážkové či zálohové daně, zdravotního a sociálního pojištění. Teoreticky musí brát bytové družstvo, s. r. o. či společenství v úvahu i minimální a maximální vyměřovací základy zdravotního a sociálního pojištění, to by však již bylo nad rámec této publikace.

Zdravotní i sociální pojištění se odvádí do 20. dne měsíce následujícího po měsíci, za který mzda náleží (tj. nejpozději 20. den musí být daná úhrada připsána na účet dané zdravotní pojišťovny či OSSZ). Zároveň s odvodem pojistného (nejpozději do dne jeho splatnosti) se podává:

- vyplněný formulář Přehledu o platbě pojistného na zdravotní pojištění, a to všem zdravotním pojišťovnám, u kterých jsou jednotliví zaměstnanci pojištěni,
- vyplněný formulář Přehledu o výši pojistného příslušnému územnímu pracovišti správy sociálního zabezpečení.

³ Jak již bylo řečeno, v případě zálohové daně je tato v tomto případě rovna nule, jelikož základní sleva na poplatníka je vyšší než daň vypočítaná z nejvyšší možné výše odměny z nezpojistněných dohod, tj. z 10 000 Kč hrubého.

Daň se odvádí finančnímu úřadu na účet s předčíslem 713, a to do 20. dne měsíce, ve kterém byla tato daň sražena (tj. obecně mzda zúčtována či vyplacena) – i zde hrozí nebezpečí úroku z prodlení v případě prodlení s úhradou delšího než 3 dny.

Zaměstnavatel ještě musí vyplnit Evidenční listy důchodového pojištění, a to nejpozději do 30. 4. následujícího roku (v případě skončení účasti na důchodovém pojištění před 31. 12. do jednoho měsíce po konečném vyúčtování příjmů), do 30 dnů od tohoto vyplnění pak má za povinnost předložit je příslušné správě sociálního zabezpečení.

Mezi další povinnosti zaměstnavatele patří rovněž odvody zákonného pojištění odpovědnosti zaměstnanců, a to pojišťovnam Kooperativa pojišťovna, a. s., či Česká pojišťovna. V případě, že zaměstnavatel má zaměstnance pouze na dohody o provedení práce s hrubou výší odměny nepřekračující částku 10 000 Kč měsíčně (tj. bez odvodu sociálního pojištění), hradí minimální pojistné ve výši přesně 100 Kč čtvrtletně bez ohledu na počet takových dohod. Pokud zaměstnanec na dohodu o provedení práce vstoupí do odvodu sociálního pojištění, musí být prováděn výpočet zákonného pojištění standardně, tj. shodně s postupem podle § 12 odst. 2 vyhlášky č. 125/1993 Sb., kterou se stanoví podmínky a sazby zákonného pojištění odpovědnosti zaměstnavatele za škodu při pracovním úrazu nebo nemoci z povolání, ve znění pozdějších předpisů.

Příklady

- 1. Vlastník pan Vesecký obdržel na základě dohody o provedení práce uzavřené se společenstvím vlastníků za opravu domovních zvonků jednorázovou odměnu ve výši 11 000 Kč hrubého. Tato odměna podléhá vedle zálohové daně i zdravotnímu a sociálnímu pojištění.*
- 2. Družstevnici paní Janouškové byly po dobu 4 měsíců vypláceny odměny na základě dohody o provedení práce uzavřené s bytovým družstvem za úklid domu během jeho stavebních úprav ve výši 8 800 Kč hrubého měsíčně (Prohlášení nepodepsala). Všechny tyto čtyři měsíční odměny podléhají pouze srážkové dani.*
- 3. Družstevnice paní Vránová se zavázala uklízet po dobu 7 měsíců chodník před domem na základě dohody o provedení práce uzavřené s bytovým družstvem s tím, že za tento úklid jí náleží celková odměna ve výši 18 000 Kč splatná po provedení práce. Tato odměna podléhá vedle zálohové daně i zdravotnímu a sociálnímu pojištění.*
- 4. Pan Vlček má s bytovou s. r. o. uzavřeny souběžně dvě dohody o provedení práce. Jednu na úklid společných částí domu, z níž mu měsíčně plyne 2 400 Kč hrubého, a druhou na činnost domovníka, z níž mu měsíčně plyne 4 800 Kč hrubého (Prohlášení nepodepsal). Pan Vlček není společníkem. Obě tyto zúčtované mzdy budou podléhat pouze srážkové dani.*
- 5. Pan Janouch má s bytovým družstvem uzavřeny souběžně tři dohody o provedení práce. Jednu na úklid společných částí domu, z níž mu měsíčně plyne 3 000 Kč*

hrubého, druhou na činnost domovníka, z níž mu měsíčně plyne 16 000 Kč hrubého, a třetí na zahradní práce, z níž mu měsíčně plyne 7 000 Kč hrubého. Pan Janouch není družstevníkem a podepsal Prohlášení. Součet všech tří zúčtovaných mezd ze všech dohod bude podléhat vedle zálohové daní i zdravotnímu a sociálnímu pojištění.

2.2 Pracovní smlouvy a dohody o pracovní činnosti

Ostatní pracovní smlouvy a dohody o pracovní činnosti bytové družstvo, s. r. o. či společenství vlastníků uzavírá obvykle v případech, kdy nelze uzavřít dohodu o provedení práce (ačkoliv není vyloučeno, že i když lze uzavřít dohodu o provedení práce, zaměstnavatel přesto uzavře např. dohodu o pracovní činnosti). V případě dohody o pracovní činnosti však není možné vykonávat práci v rozsahu překračujícím v průměru polovinu stanovené týdenní pracovní doby. Shodně s dohodami o provedení práce musí být dodržena zákonná ustanovení o minimální mzdě.

Stejně jako v případě zpojistněných dohod o provedení práce i zde platí, že při zaměstnávání osob pobírajících předčasný důchod v případě, kdy je s takovými osobami uzavřena pracovní smlouva nebo dohoda zakládající účast na sociálním pojištění, má zaměstnavatel obecně povinnost tuto skutečnost ohlásit příslušné správě sociálního zabezpečení podle § 41 zákona č. 582/1991 Sb., o organizaci a provádění sociálního zabezpečení, ve znění pozdějších předpisů, jelikož v takovém případě nenáleží zaměstnanci – důchodci do dne dosažení důchodového věku výplata starobního důchodu (§ 37 odst. 2 zákona o důchodovém pojištění). Další povinností jsou i zde odvody zákonného pojištění odpovědnosti zaměstnanců, a to pojišťovněm Kooperativa pojišťovna, a. s., či Česká pojišťovna.

Podle zákona č. 373/2011 Sb., o specifických zdravotních službách, ve znění pozdějších předpisů, obecně platí, že každý uchazeč o zaměstnání (tedy teoreticky i uchazeč o zaměstnání na základě dohody o pracovní činnosti) se musí při vstupu do zaměstnání podrobit vstupní lékařské prohlídce s tím, že pokud se před vznikem pracovněprávního nebo obdobného vztahu této prohlídce nepodrobí, nepovažuje se v očích zákona za osobu zdravotně způsobilou k výkonu dané práce, a to se všemi negativy s tím souvisejícími. U dohod o pracovní činnosti by toto ustanovení stejně jako u dohod o provedení práce činilo obtíže, a proto se kvůli výjimce obsažené v tomto zákoně vztahuje pouze na ty dohody o pracovní činnosti, na jejichž základě má být osoba ucházející se o zaměstnání zařazena k práci, která je podle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, prací rizikovou nebo je její součástí činnost, pro jejíž výkon jsou podmínky zdravotní způsobilosti stanoveny jinými právními předpisy (zaměstnavatel může vstupní lékařskou prohlídku také vyžadovat, má-li pochybnosti o zdravotní způsobilosti osoby ucházející se o práci, která není prací rizikovou a která má

být vykonávána na základě dohody o pracovní činnosti). Nicméně samozřejmě dál platí to, že podle § 103 odst. 1 písm. a) zákoníku práce je zaměstnavatel povinen nepřipustit, aby zaměstnanec vykonával zakázané práce a práce, jejichž náročnost by neodpovídala jeho schopnostem a zdravotní způsobilosti. U pracovních smluv se však podle zákona č. 373/2011 Sb. postupuje zcela standardně (tj. vstupní prohlídka je obecně povinná).

2.2.1 Odvody

Odměny (mzdy) plynoucí ze všech pracovních smluv a z dohod o pracovní činnosti obecně podléhají vedle daně (viz dále) i odvodům zdravotního a sociálního pojištění – tato problematika je obdobná jako v případech zpojistněných dohod o provedení práce. Z těchto odměn se odvádí srážková daň v případě, že v úhrnné výši u jednoho zaměstnance **nepřesáhnou** za kalendářní měsíc částku 4 000 Kč za předpokladu, že tento zaměstnanec nepodepsal Prohlášení. V ostatních případech se odvádí zálohová daň.

Výjimkou z pravidla odvodu zdravotního a sociálního pojištění relevantní ve vztahu k bytovému družstvu, s. r. o. či společenství vlastníků (tj. ostatní možné výjimky nebereme v potaz) je **dohoda o pracovní činnosti se mzdou nižší než 4 000 Kč hrubého měsíčně**, z takové dohody se tedy bude odvádět pouze srážková daň. Rovněž však nesmíme zapomenout ani na obecné ustanovení § 6 odst. 1 písm. b) zákona č. 187/2006 Sb., o nemocenském pojištění, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého se (zjednodušeně řečeno) **neodvádí sociální pojištění z hrubého měsíčního příjmu nižšího než 4 000 Kč**.

Dále musí zaměstnavatel brát v úvahu i minimální a maximální vyměřovací základy zdravotního a sociálního pojištění. Odvody zdravotního i sociálního pojištění a odvody zálohové daně jsou pochopitelně spojeny s obdobnými administrativními úkony, jaké byly uvedeny u zpojistněných dohod o provedení práce. Zaokrouhlování těchto odvodů je shodné se zaokrouhlováním odvodů u zpojistněných dohod o provedení práce.

Samotný postup výpočtu odvodů z mezd je následující⁴ (zda je zaměstnanec zároveň členem družstva, s. r. o. či společenství vlastníků, je nepodstatné):

1. sjednaná mzda zúčtovaná zaměstnanci z dohody o pracovní činnosti⁵ za daný měsíc nedosáhne 4 000 Kč hrubého – odvádí se pouze srážková daň vypočítaná jako $mzda \times 0,15$ (mzda se zaokrouhlí na celé koruny dolů),
2. sjednaná mzda zúčtovaná zaměstnanci z pracovní smlouvy za daný měsíc nedosáhne 4 000 Kč hrubého – odvádí se:
 - srážková daň: $mzda \times 0,15$,
 - zdravotní pojištění sražené zaměstnanci: $odměna \times 0,045$,

⁴ Předpokládáme, že zaměstnanec nepodepsal Prohlášení.

⁵ Mzdy zúčtované za daný měsíc z více dohod o pracovní činnosti uzavřených mezi stejným zaměstnancem a zaměstnavatelem se pro posouzení dosažení limitu 4 000 Kč sčítají (tj. situace je obdobná jako u dohod o provedení práce).

- zdravotní pojištění hrazené zaměstnavatelem: $\text{odměna btto} \times 0,09$,
 - sociální pojištění se neodvádí,
3. sjednaná mzda zúčtovaná zaměstnanci z dohody o pracovní činnosti nebo z pracovní smlouvy za daný měsíc činí přesně 4 000 Kč hrubého – odvádí se:
 - srážková daň: $\text{mzda btto} \times 0,15$,
 - zdravotní pojištění sražené zaměstnanci: $\text{odměna btto} \times 0,045$,
 - zdravotní pojištění hrazené zaměstnavatelem: $\text{odměna btto} \times 0,09$,
 - sociální pojištění sražené zaměstnanci: $\text{odměna btto} \times 0,065$,
 - sociální pojištění hrazené zaměstnavatelem: $\text{odměna btto} \times 0,248$,
 4. sjednaná mzda zúčtovaná zaměstnanci z dohody o pracovní činnosti nebo z pracovní smlouvy za daný měsíc činí více než 4 000 Kč hrubého – odvádí se:
 - daň z příjmů ze závislé činnosti (zálohová): $\text{mzda btto} \times 0,15$,
 - zdravotní pojištění sražené zaměstnanci: $\text{odměna btto} \times 0,045$,
 - zdravotní pojištění hrazené zaměstnavatelem: $\text{odměna btto} \times 0,09$,
 - sociální pojištění sražené zaměstnanci: $\text{odměna btto} \times 0,065$,
 - sociální pojištění hrazené zaměstnavatelem: $\text{odměna btto} \times 0,248$.

I zde je nutno počítat s tím, že v případě, že měsíční hrubá částka mzdy přesáhne čtyřnásobek průměrné mzdy (v roce 2023 to je 161 296 Kč), bude muset zaměstnavatel při výpočtu odvodu daně (§ 38h ZDP) použít sazbu ve výši 23 % z rozdílu mezi hrubou výší měsíční mzdy a částkou 161 296 Kč.

Příklady

1. *Družstevnice paní Švábová dostává na základě pracovní smlouvy s bytovým družstvem za práci uklízečky měsíčně odměnu ve výši 5 800 Kč hrubého (Prohlášení neučinila). Tato odměna vedle zálohové daně podléhá i zdravotnímu a sociálnímu pojištění.*
2. *Pan Lakomý na základě dohody o pracovní činnosti s SVJ za práci údržbáře měsíčně obdrží odměnu 2 200 Kč hrubého (Prohlášení neučinil). Pan Lakomý není vlastníkem. Jeho odměna bude podléhat pouze srážkové dani (zdravotnímu ani sociálnímu pojištění podléhat nebude).*
3. *Pan Češpiva má s bytovým družstvem souběžně uzavřenu dohodu o pracovní činnosti na úklid domu, na základě které dostává měsíčně odměnu 2 000 Kč hrubého, a dohodu o provedení práce na práci údržbáře, díky které dostává měsíčně odměnu ve výši 10 000 Kč hrubého (Prohlášení neučinil). Pan Češpiva není družstevníkem. Obě jeho odměny budou podléhat (každá zvlášť) pouze srážkové dani (zdravotnímu ani sociálnímu pojištění podléhat nebudou). Souběžné odměny z dohod o provedení práce a dohod o pracovní činnosti se pro posouzení odvodů nescítají.*

2.3 Odměny vyplácené za činnost v orgánech právnických osob

Odměny za činnost v orgánech bytových družstev, s. r. o. či společenství vlastníků se v praxi vyskytují celkem často. Občas se však zapomíná, že do této skupiny osob se zařazuje i likvidátor (§ 193 OZ), tzn. o odvodech z jeho odměn platí analogicky to, co platí o odvodech z odměn statutárních orgánů.

Odměny za činnost v orgánech bytových s. r. o. mohou být vypláceny výlučně na základě uzavřené smlouvy o výkonu funkce – viz § 59 odst. 3 ZOK. Je otázkou, zda díky ‚velké‘ novele ZOK platné od roku 2021 (viz zákon č. 33/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony) to platí i v případě bytových družstev – bez ohledu na znění důvodové zprávy k předmětnému zákonu se názory odborníků různí (viz např. Diplomová práce Romana Černého, Masarykova univerzita, rok 2021). Z tohoto důvodu (tj. zejména z důvodu opatrnosti) doporučujeme i v případě bytových družstev řádné uzavření a schválení smlouvy o výkonu funkce, ze které bude vyplývat výplata odměn (v případě SVJ však i nadále stačí pouze rozhodnutí shromáždění o výplatě odměny).

V případě bytových družstev a s. r. o. (nikoliv však v případě společenství vlastníků) až do konce roku 2013 platilo, že na určité (avšak v žádném případě ne všechny) činnosti vykonávané statutárními orgány společností či družstev bylo možné v souladu s § 66d obchodního zákoníku platného k 31. 12. 2013 uzavřít i pracovní smlouvu či některou z dohod. Konkrétně se jednalo o obchodní vedení (řízení) činnosti bytového družstva či společnosti (tzv. práce ředitele).

Podle názoru Mgr. Zdeňka Schmieda prezentovaného v časopise Mzdová účetní č. 11/2013 (nakladatelství ANAG) již s účinností od 1. 1. 2014 pravděpodobně není možné, aby byla na vedení (řízení) činnosti bytového družstva či společnosti uzavřena pracovní smlouva či dohoda. Jako důvod autor uvádí, že v rekonfigurovaných právních předpisech není obsaženo žádné zákonné ustanovení podobné tomu, jež bylo do konce roku 2013 upraveno v § 66d obchodního zákoníku. Proto nebude nadále možné, aby obchodní vedení společnosti bylo vykonáváno statutárním orgánem (nebo jeho členem) jako zaměstnancem v pracovněprávním vztahu. Rovněž však uvádí, že na daný problém existují i jiné právní názory (např. názory JUDr. P. Bezoušky, Ph.D., či JUDr. B. Havla). Obdobný názor jako Mgr. Zdeněk Schmied má i Ministerstvo spravedlnosti České republiky, podle kterého ‚...v případě, kdy je člen statutárního orgánu obchodní korporace sám sobě nadřízeným, nejde o závislou práci, a tudíž nemůže dojít ke sjednání pracovního poměru‘. Z těchto důvodů proto z hlediska opatrnosti **doporučujeme**, aby byly na veškeré činnosti vyplývající z funkce statutárních orgánů společností či družstev uzavírány výlučně smlouvy o výkonu funkce (v případě SVJ však platí i nadále to, co zřejmě platilo do konce roku 2013, a sice, že na výkon funkce nelze uzavřít žádnou pracovní smlouvu či dohodu).

Beze změny však zůstává u těchto odměn ohlašovací povinnost bytového družstva, s. r. o. či společenství vlastníků vůči příslušnému územnímu pracovišti správy sociálního zabezpečení týkající se osob pobírajících předčasný důchod v případech, kdy jim je vyplacena odměna podléhající sociálnímu pojištění (viz dále).

2.3.1 Odvody

Problematika odvodů z funkcionářských odměn fyzických osob se (více či méně) liší podle toho, zda dané odměny vyplácí bytové družstvo, s. r. o. či společenství vlastníků a v jednom případě i podle toho, zda je příjemcem těchto odměn zároveň i člen družstva či nikoliv. I zde platí, že se z těchto odměn odvádí srážková daň v případě, že v úhrnné výši u jednoho funkcionáře nepřesáhnou za kalendářní měsíc částku 4 000 Kč za předpokladu, že tento funkcionář neučinil Prohlášení. V ostatních případech se odvádí zálohová daň – i zde samozřejmě platí, že pokud měsíční hrubá částka odměny přesáhne čtyřnásobek průměrné mzdy (v roce 2023 to je 161 296 Kč), bude muset bytové družstvo, s. r. o. či společenství vlastníků při výpočtu odvodu daně (§ 38h ZDP) použít sazbu ve výši 23 % z rozdílu mezi hrubou výší měsíční mzdy a částkou 161 296 Kč.

Odvody zdravotního i sociálního pojištění a odvody zálohové daně jsou pochopitelně spojeny s obdobnými administrativními úkony, jaké byly uvedeny u zpojistněných dohod o provedení práce či pracovních smluv. Zaokrouhlování těchto odvodů je shodné se zaokrouhlováním odvodů u zpojistněných dohod o provedení práce či pracovních smluv.

2.3.1.1 Bytové družstvo

Jestliže členy kolektivních orgánů družstva (tj. představenstva, kontrolní komise či jiných orgánů podle stanov družstva), předsedou (§ 726 ZOK) a likvidátorem družstva **jsou družstevníci** (což podle § 630 ZOK musejí být kromě likvidátora vždy), jsou odvody následující :

1. sjednaná odměna družstevníka bude činit méně než 4 000 Kč hrubého měsíčně – obecně se odvádí pouze srážková daň vypočítaná jako odměna $btto \times 0,15$ (viz zejména podmínky uvedené v § 5 písm. a) bodě 4 zákona č. 48/1997 Sb., o veřejném zdravotním pojištění a o změně a doplnění některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a § 6 odst. 1 písm. b) zákona č. 187/2006 Sb., o nemocenském pojištění, ve znění pozdějších předpisů);
2. sjednaná odměna družstevníka bude činit přesně 4 000 Kč hrubého měsíčně – odvádí se:
 - srážková daň: $odměna \text{ btto} \times 0,15$,
 - zdravotní pojištění sražené družstevníkovi: $odměna \text{ btto} \times 0,045$,
 - zdravotní pojištění hrazené družstvem: $odměna \text{ btto} \times 0,09$,
 - sociální pojištění sražené družstevníkovi: $odměna \text{ btto} \times 0,065$,

- sociální pojištění hrazené družstvem: $\text{odměna btto} \times 0,248$;
3. sjednaná odměna družstevníka bude činit více než 4 000 Kč hrubého měsíčně – odvádí se:
 - zálohová daň: $\text{odměna btto} \times 0,15$,
 - zdravotní pojištění sražené družstevníkovi: $\text{odměna btto} \times 0,045$,
 - zdravotní pojištění hrazené družstvem: $\text{odměna btto} \times 0,09$,
 - sociální pojištění sražené družstevníkovi: $\text{odměna btto} \times 0,065$,
 - sociální pojištění hrazené družstvem: $\text{odměna btto} \times 0,248$.

V případě, kdy likvidátorem družstva **není družstevník**, jsou odvody následující:

1. sjednaná odměna likvidátora bude činit méně než 4 000 Kč hrubého měsíčně – odvádí se:
 - srážková daň: $\text{odměna btto} \times 0,15$,
 - zdravotní pojištění sražené likvidátorovi: $\text{odměna btto} \times 0,045$,
 - zdravotní pojištění hrazené družstvem za likvidátora: $\text{odměna btto} \times 0,09$,
 - sociální pojištění se neodvádí;
2. sjednaná odměna likvidátora bude činit přesně 4 000 Kč hrubého měsíčně – odvádí se:
 - srážková daň: $\text{odměna btto} \times 0,15$,
 - zdravotní pojištění sražené likvidátorovi: $\text{odměna btto} \times 0,045$,
 - zdravotní pojištění hrazené družstvem: $\text{odměna btto} \times 0,09$,
 - sociální pojištění sražené likvidátorovi: $\text{odměna btto} \times 0,065$,
 - sociální pojištění hrazené družstvem: $\text{odměna btto} \times 0,248$,
3. sjednaná odměna likvidátora bude činit více než 4 000 Kč hrubého měsíčně – odvádí se:
 - zálohová daň: $\text{odměna btto} \times 0,15$,
 - zdravotní pojištění sražené likvidátorovi: $\text{odměna btto} \times 0,045$,
 - zdravotní pojištění hrazené družstvem: $\text{odměna btto} \times 0,09$,
 - sociální pojištění sražené likvidátorovi: $\text{odměna btto} \times 0,065$,
 - sociální pojištění hrazené družstvem: $\text{odměna btto} \times 0,248$.

2.3.1.2 Společnost s ručením omezeným

V případě jednatelů, členů dozorčí rady a likvidátora společnosti (bez ohledu na to, zda jsou zároveň i společníky či nikoliv) jsou odvody následující:

1. sjednaná odměna bude činit méně než 4 000 Kč hrubého měsíčně – odvádí se:
 - srážková daň: $\text{odměna btto} \times 0,15$,
 - zdravotní pojištění sražené těmto osobám: $\text{odměna btto} \times 0,045$,
 - zdravotní pojištění hrazené společností za tyto osoby: $\text{odměna btto} \times 0,09$,
 - sociální pojištění se neodvádí;
2. sjednaná odměna bude činit přesně 4 000 Kč hrubého měsíčně – odvádí se:
 - srážková daň: $\text{odměna btto} \times 0,15$,

- zdravotní pojištění sražené těmto osobám: odměna btto \times 0,045,
 - zdravotní pojištění hrazené společností za tyto osoby: odměna btto \times 0,09,
 - sociální pojištění sražené těmto osobám: odměna btto \times 0,065,
 - sociální pojištění hrazené společností za tyto osoby: odměna btto \times 0,248,
3. sjednaná odměna bude činit více než 4 000 Kč hrubého měsíčně – odvádí se:
- zálohová daň: odměna btto \times 0,15,
 - zdravotní pojištění sražené těmto osobám: odměna btto \times 0,045,
 - zdravotní pojištění hrazené společností za tyto osoby: odměna btto \times 0,09,
 - sociální pojištění sražené těmto osobám: odměna btto \times 0,065,
 - sociální pojištění hrazené společností za tyto osoby: odměna btto \times 0,248.

2.3.1.3 Společenství vlastníků

V případě jak orgánů individuálních, tak i orgánů kolektivních jsou odvody z odměn bez ohledu na to, zda daný funkcionář (fyzická osoba) je či není vlastníkem, následující:

1. sjednaná odměna bude činit méně než 4 000 Kč hrubého měsíčně – odvádí se:
 - srážková daň: odměna btto \times 0,15,
 - zdravotní pojištění sražené funkcionáři: odměna btto \times 0,045,
 - zdravotní pojištění hrazené SVJ za funkcionáře: odměna btto \times 0,09,
 - sociální pojištění se neodvádí;
2. sjednaná odměna bude činit přesně 4 000 Kč hrubého měsíčně – odvádí se:
 - srážková daň: odměna btto \times 0,15,
 - zdravotní pojištění sražené funkcionáři: odměna btto \times 0,045,
 - zdravotní pojištění hrazené SVJ za funkcionáře: odměna btto \times 0,09,
 - sociální pojištění sražené funkcionáři: odměna btto \times 0,065,
 - sociální pojištění hrazené SVJ za funkcionáře: odměna btto \times 0,248,
3. sjednaná odměna bude činit více než 4 000 Kč hrubého měsíčně – odvádí se:
 - zálohová daň: odměna btto \times 0,15,
 - zdravotní pojištění sražené funkcionáři: odměna btto \times 0,045,
 - zdravotní pojištění hrazené SVJ za funkcionáře: odměna btto \times 0,09,
 - sociální pojištění sražené funkcionáři: odměna btto \times 0,065,
 - sociální pojištění hrazené SVJ za funkcionáře: odměna btto \times 0,248.

Zde stojí za upozornění fakt, že se v praxi množí případy existence tzv. „profesionálních funkcionářů“, tj. osob či organizací, kteří za úplatu vykonávají příslušnou funkci ve společenství vlastníků, zejména jako člen výboru či předseda společenství. Tedy na základě smlouvy o výkonu funkce či obdobné smlouvy vykonávají příslušnou funkcionářskou činnost s tím, že za své služby danému společenství fakturují. V případě, že se jedná o funkcionáře – právnickou osobu, nepodléhá daná odměna pochopitelně žádným odvodovým povinnostem, jelikož odvody srážkové či zálohové daně, zdravotního a sociálního

pojištění se týkají pouze odměn vyplácených fyzickým osobám. Ovšem v případě, že se jedná o funkcionáře – fyzickou osobu, podléhají částky fakturované za výkon funkce standardním výše uvedeným mzdovým odvodům. To, že je ze strany daného „profesionálního“ funkcionáře fakturováno, není vůbec podstatné a na příslušných odvodových povinnostech to nic nemění.

Příklady

1. *Družstevníku panu Holečkovi jsou v souladu se smlouvou o výkonu funkce vždy na počátku roku vypláceny jednorázové odměny za členství v představenstvu družstva ve výši 2 200 Kč hrubého (Prohlášení neučinil). Obecně bude tato odměna podléhat pouze srážkové dani.*
2. *Jednatelka bytové s. r. o. paní Nová, která však není členem této společnosti, pobírá na základě smlouvy o výkonu funkce měsíčně částku 8 700 Kč hrubého. Tato částka podléhá vedle zálohové daně jak zdravotnímu, tak i sociálnímu pojištění.*
3. *Členu výboru společenství vlastníků panu Kalousovi byla shromážděním vlastníků přiznána jednorázová odměna za výkon funkce ve výši 5 000 Kč. Tato odměna bude vedle zálohové daně podléhat i zdravotnímu a sociálnímu pojištění.*
4. *Členka kontrolního výboru (orgán daného společenství vlastníků upravený jeho stanovami) paní Janoušková dostává měsíčně částku 250 Kč hrubého za výkon funkce ve společenství vlastníků (Prohlášení neučinila). Tyto částky vedle srážkové daně podléhají i zdravotnímu pojištění (sociálnímu pojištění však nikoliv).*
5. *Člen dozorčí rady bytové s. r. o. pan Buchta, který je společníkem, pobírá podle smlouvy o výkonu funkce půlročně odměnu za výkon funkce v tomto orgánu ve výši 2 000 Kč hrubého (Prohlášení neučinil). Tato odměna podléhá jak srážkové dani, tak i zdravotnímu pojištění (sociálnímu pojištění však nikoliv).*
6. *Bytové družstvo převedlo jednotky do vlastnictví svých členů a tím zanikl důvod jeho existence. Proto na počátku roku uzavřelo příkazní smlouvu s advokátem JUDr. Holubem, jenž není členem tohoto družstva, aby jako likvidátor družstva (zapsaný jako likvidátor v obchodním rejstříku) provedl veškeré činnosti spojené s likvidací družstva. Odměna likvidátora činí 8 000 Kč měsíčně, tuto částku JUDr. Holub měsíčně družstvu fakturuje. Tyto odměny vedle srážky zálohové daně podléhají i zdravotnímu a sociálnímu pojištění. Bytové družstvo pak advokátovi vyplácí pouze čisté výše odměn. Typ uzavřené smlouvy nebo to, že bylo fakturováno, je v tomto případě z hlediska zákonů odvodů nepodstatné.“*

Str. 137 První a druhá věta zní následovně:

„Na základě výše uvedeného ustanovení OZ tak dochází uzavřením smlouvy o výstavbě nejen k udělení souhlasu stávajícího vlastníka k výstavbě nové jednotky, ale i ‚převodu‘ příslušného spoluvlastnického podílu k nemovité věci (tj. obecně podílu na pozemku a ostatních společných částí) na zájemce

o nabytí nové jednotky. Toto udělení souhlasu a ‚převod‘ spoluvlastnického podílu bývá zpravidla úplatné, a proto i předmětem daně z příjmů.“

Str. 137 Druhý odstavec (začíná slovy „Bezúplatný převod...“), třetí odstavec (začíná slovy „Úplatný převod...“) a dále i čtvrtý odstavec (začíná slovy „Tato daň se...“) se ruší. Původně pátý odstavec (začíná slovy „V případě úplatných převodů...“) nově zní takto:

„Poplatníkem této daně je bytové družstvo či s. r. o. Podle našeho názoru se tento příjem zdaňuje zřejmě obdobně jako ‚standardní‘ příjem z prodeje nemovitého majetku (je nutno si uvědomit, že výstavbou nové jednotky dochází fakticky ke ‚ztrátě‘ vlastnictví části domu, a to jak společných částí, ve kterých dojde ke vzniku nové jednotky (např. půdy), tak i těch společných částí, které se na zájemce ‚převodou‘), a to včetně všech souvisejících účetních a daňových konsekvencí – názory na tuto problematiku však nejsou dosud ustálené.“

Str. 138 První věta zní následovně:

„Ne vždy se však z tohoto příjmu daň z příjmů skutečně odvádí.“

Předposlední a poslední věta zní následovně:

„Na základě výše uvedeného ustanovení OZ tak dochází uzavřením smlouvy o výstavbě nejen k udělení souhlasu stávajících vlastníků k výstavbě nové jednotky, ale i ‚převodu‘ příslušných spoluvlastnických podílů k nemovité věci (tj. obecně podílů na pozemku a ostatních společných částí) na zájemce o nabytí nové jednotky. Toto udělení souhlasu a ‚převody‘ spoluvlastnických podílů bývají zpravidla úplatné, a proto i předmětem daně z příjmů.“

Str. 139 První odstavec (začíná smlouvy Bezúplatný převod...“), druhý odstavec (začíná slovy „Úplatné převody...“) a dále i třetí odstavec (začíná slovy „Tato daň se...“) se ruší. Původně čtvrtý odstavec (začíná slovy „V případě úplatných převodů...“) nově zní takto:

„Poplatníkem této daně jsou stávající vlastníci jednotek. Podle našeho názoru se tyto příjmy pramenící z předmětných převodů zdaňují u těchto jednotlivých stávajících vlastníků zřejmě obdobně jako ‚standardní‘ příjmy z prodeje nemovitého majetku (je nutno si uvědomit, že výstavbou nové jednotky dochází fakticky ke ‚ztrátě‘ vlastnictví části domu, a to jak společných částí, ve kterých dojde ke vzniku nové jednotky (např. půdy), tak i těch společných částí, které se na zájemce ‚převodou‘), a to včetně všech souvisejících daňových a eventuálně i účetních konsekvencí – názory na tuto problematiku však nejsou dosud ustálené.“

První věta posledního odstavce zní následovně:

„Ne vždy se však z těchto příjmů daň skutečně odvádí.“

Str. 141 Poslední odstavec Poznámky ke vzniku nové jednotky v budově formou nástavby, přístavby nebo stavební úpravy, kde již jsou jednotky vymezeny, a to nikoliv podle OZ, ale podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, zní následovně:

„Díky ustanovení § 21b odst. 4 ZDP a § 4b odst. 3 ZDPH platí v případě daně z příjmů a daně z přidané hodnoty to, co bylo uvedeno u jednotek vymezených podle OZ, zřejmě analogicky.“

Str. 146 Ustanovení ZDP nově zní takto:

„**§ 4 odst. 1 písm. b) ZDP**, podle kterého je osvobozen od daně z příjmů fyzických osob příjem z prodeje nemovitých věcí nebo z vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem neosvobozený podle písm. a), přesáhne-li doba mezi nabytím vlastnického práva k těmto nemovitým věcem a jejich prodejem nebo vypořádáním spoluvlastnictví k nim dobu 10 let; příjem z prodeje nemovitých věcí nebo z vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem neosvobozený podle písm. a), nepřesáhne-li doba mezi nabytím vlastnického práva k těmto nemovitým věcem a jejich prodejem nebo vypořádáním spoluvlastnictví k nim dobu 10 let a použije-li poplatník získané prostředky na obstarání vlastní bytové potřeby; doba 10 let se zkracuje o dobu, po kterou byly tyto nemovité věci prokazatelně ve vlastnictví zůstavitele v případě, že jde o prodej nemovitých věcí nabytých děděním od zůstavitele, který byl příbuzným v řadě přímé nebo manželem, nebo o vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem nabytým děděním od takového zůstavitele nebo o dobu, po kterou prodávající nebo spoluvlastník vlastnil pozemek, jenž byl předmětem výměny v rámci pozemkových úprav, v případě prodeje nebo vypořádání spoluvlastnictví k pozemku nabytého výměnou od pozemkového úřadu, tato doba se započítává i do doby, která běží od vyřazení vyměněného pozemku z obchodního majetku; osvobození se nevztahuje na příjem z

- prodeje těchto nemovitých věcí, které jsou nebo v období 10 let před prodejem byly zahrnuty do obchodního majetku, nebo vypořádání spoluvlastnictví k takovým nemovitým věcem,
- budoucího prodeje těchto nemovitých věcí uskutečněného do 10 let od nabytí vlastnického práva k těmto nemovitým věcem, i když kupní smlouva bude uzavřena až po 10 letech od tohoto nabytí,
- budoucího prodeje těchto nemovitých věcí uskutečněného do 10 let od jejich vyřazení z obchodního majetku, i když kupní smlouva bude uzavřena až po 10 letech od takového vyřazení,
- prodeje práva stavby nebo vypořádání spoluvlastnictví k právu stavby, není-li zřízena stavba vyhovující právu stavby.

Důležité upozornění: Podle přechodných ustanovení k zákonu č. 386/2020 Sb. platí, že došlo-li k nabytí nemovité věci do 31. 12. 2020, je lhůta pro osvobození nikoliv 10 let, ale 5 let.“

Str. 148 Odstavec s definicí bytových potřeb nově zní následovně:

„**3. Bytovými potřebami** se v souladu s § 4b ZDP rozumí:

- výstavba bytového domu, rodinného domu, jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, nebo změna stavby,
- úplatné nabytí pozemku za předpokladu, že na pozemku bude zahájena výstavba bytové potřeby podle předchozího bodu do 4 let od okamžiku nabytí pozemku,
- úplatné nabytí pozemku v souvislosti s pořízením bytové potřeby uvedené v následujícím bodě,
- úplatné nabytí bytového domu, rodinného domu, rozestavěné stavby bytového domu nebo rodinného domu nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru,
- splacení vkladu právnické osobě jejím členem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu,
- údržba a změna stavby bytového domu, rodinného domu, bytu v nájmu nebo v užívání nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru,
- vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada podílu spojeného se získáním jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, rodinného domu nebo bytového domu,
- úhrada za převod podílu v obchodní korporaci jejím členem uskutečněná v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu,
- splacení úvěru nebo zápůjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb uvedených v předchozích bodech, pokud jsou splněny podmínky pro tyto bytové potřeby.

Pro účely osvobození musejí být prostředky použity na financování výše uvedených bytových potřeb buď (1) nejpozději do konce kalendářního roku bezprostředně následujícího po kalendářním roce, ve kterém poplatník tyto prostředky získal, nebo (2) musel poplatník vynaložit na výše uváděné bytové potřeby částku odpovídající částce získané z prodeje předmětné nemovité věci v kalendářním roce bezprostředně předcházejícím kalendářnímu roku, ve kterém poplatník tyto prostředky získal. Pozor: toto osvobození se použije pouze, oznámí-li poplatník správci daně získání těchto prostředků do konce lhůty pro podání daňového přiznání za zdaňovací období, ve kterém k jejich získání došlo.“

Str. 149 Poznámka pod čarou č. 31 se ruší.

Str. 151 První odstavec nově zní takto:

„V případě, kdy prodejce v rodinném domě či bytě buď vůbec nebydlel (např. jej pronajímal), nebo sice bydlel, ale méně než 2 roky před prodejem, a zároveň nepoužil příjmy z tohoto prodeje na financování bytové potřeby, stále ještě nemusí být vše ztraceno. Pokud totiž prodejce danou nemovitou věc vlastnil

alespoň 10 let (v **případě nemovitých věcí nabytých do 31. 12. 2020 alespoň 5 let – platí i pro zbytek tohoto textu**) a zároveň nebyla součástí jeho obchodního majetku v období kratším než 10 let před prodejem, přesto stále ještě může uplatnit osvobození. Toto osvobození (tj. při vlastnictví nemovitě věci alespoň 10 let před převodem a případně nejméně 10 let po vyřazení z obchodního majetku) lze uplatnit i v případě prodeje jiných nemovitých věcí, než jsou rodinné domy a jednotky, které nezahrnují nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, tj. např. v případě bytových domů, pozemků atd.“

1. aktualizace k 1. 1. 2022

Str. 50 Druhá věta bude nově začínat takto:
„Z tohoto důvodu má bytové družstvo či s. r. o. povinnost podat vždy daňové tvrzení bez ohledu na to, zda v daňovém přiznání bude vyčíslena daň nebo daňová ztráta, a to obecně do **2. 5.** následujícího roku.“

Poznámka pod čarou č. 1 bude nově znít takto:
„Vzhledem k tomu, že bytové družstvo vždy podává toto daňové tvrzení elektronicky, použije se prodloužená lhůta pro jeho podání uvedená v § 136 odst. 2 písm. a) daňového řádu.“

Poznámky pod čarou č. 2, 4 a 5 na straně 50 se ruší.

Poznámka pod čarou č. 3 na straně 50 se ruší. Částka, u které byl odkaz na poznámku pod čarou č. 3, se mění z „200 Kč“ na „**1 000 Kč**“.

Věta na konci prvního odstavce bude nově znít takto:
„Pokud by bytové družstvo podalo toto daňové tvrzení v tištěné (tj. nikoliv elektronické) formě s tím, že by chybná forma podání byla jeho jedinou vadou (**a tato vada zároveň nebyla odstraněna ani na výzvu správce daně**), je toto podání sice platné, nicméně podléhá pokutě nejméně ve výši **1 000 Kč. Zároveň se tím lhůta pro jeho podání zkracuje ze 4 měsíců (tj. z termínu 2. 5.) na 3 měsíce (tj. na termín 1. 4.) po uplynutí zdaňovacího období.**“

Druhá věta druhého odstavce bude nově znít takto:
„Pokud by při promeškání tohoto termínu nebyla daň uhrazena ani po uplynutí **3 dnů**, má družstvo či s. r. o. povinnost uhradit finančnímu úřadu úrok z prodlení podle § 252 a § 253 daňového řádu, jež

odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou, zvýšené o **8 procentních bodů**, platné pro první den příslušného kalendářního pololetí (**viz nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení**), a to za každý den prodlení počínaje **čtvrtým dnem** následujícím po dni splatnosti až do dne platby včetně (úrok z prodlení se však nepředepíše a bytovému družstvu či s. r. o. nevzniká ani povinnost jej uhradit, nepřesáhne-li v úhrnu u jednoho druhu daně u jednoho správce daně za jedno zdaňovací období nebo za jeden kalendářní rok u jednorázových daní částku **1 000 Kč**).“

Str. 107 Kapitola 3. **Daň z přidané hodnoty** bude pokračovat následujícím textem:

„V roce 2021 bylo zveřejněno rozhodnutí Soudního dvora EU ve věci C-449/19 (WEG Tevesstraße) ze dne 17. 12. 2020, které se vztahovalo k daňovému sporu vedenému ve Spolkové republice Německo. Jeho podstatou bylo přijetí závěru, že čl. 135 odst. 1 písm. l) směrnice Rady 2006/112/ES ze dne 28. listopadu 2006 o společném systému daně z přidané hodnoty, ve znění směrnice Rady 2009/162/EU ze dne 22. prosince 2009 (dále jen ‚směrnice o DPH‘), musí být vykládán v tom smyslu, že brání vnitrostátní právní úpravě, která osvobozuje od daně z přidané hodnoty dodávku tepla poskytovanou společenstvím vlastníků bytových jednotek vlastníkům, kteří jsou členy tohoto společenství. Jinými slovy, německá úprava DPH, která toto osvobození přiznává, byla v rozporu s předpisy EU. Podstatou sporu bylo to, že na území náležejícím vlastníkům byla německým společenstvím vlastníků zbudována kogenerační jednotka, která dodávala teplo vlastníkům a elektrickou energii třetím osobám. Podle německého zákona o dani z obratu byla dodávka tepla vlastníkům osvobozena od DPH, zatímco dodávka elektrické energie třetím osobám byla standardním zdanitelným plněním. Ze strany německého SVJ bylo (zjednodušeně řečeno) namítáno osvobození předmětné dodávky tepla vlastníkům jako neslučitelné s právem EU. Od toho se také odvíjela předběžná otázka položená německým soudem: ‚Je nutné ustanovení směrnice [o DPH] vykládat v tom smyslu, že brání právní úpravě členského státu, podle níž je dodávka tepla poskytovaná společenstvími vlastníků bytových jednotek vlastníkům bytových jednotek osvobozena od [DPH]?‘

Určitou částí odborné veřejnosti byl pak přijat zobecňující závěr, že pokud SVJ dodává teplo či jiné zboží vlastníkům, členům tohoto SVJ, jedná se o dodání zboží, které představuje zdanitelné plnění, a to i když je příslušné zařízení na výrobu tepla součástí společných částí domu. To znamená, že pokud je SVJ již plátcem DPH,

má povinnost toto dodání zatížit daní, pokud SVJ dosud plátce DPH není, jedná se o plnění, které se zahrnuje do obratu pro účely zjištění povinnosti registrace k DPH, což může vést v radě případů k povinné registraci společenství vlastníků jako plátců DPH.

Výše uvedený zobecňující závěr pak plně dopadá na německá společenství vlastníků (dále jen „německá SVJ“). Je však otázkou, zda je použitelný i na česká společenství vlastníků.

Jak bylo uvedeno i v předmětném rozsudku, platí, že: ‚[č]innost je obecně kvalifikována jako ekonomická [tj. předmětná daní], pokud má pravidelný charakter a je vykonávána za odměnu pro toho, kdo ji uskutečňuje (v tomto smyslu viz rozsudek ze dne 12. listopadu 2009, Komise v. Španělsko, C 154/08, nezveřejněný, EU:C:2009:695, bod 89 a citovaná judikatura)‘.

Podle ustanovení § 1 odst. 1 bodu 1 Umsatzsteuergesetz (německého zákon o dani z obratu) ze dne 21. února 2005 (BGBl. 2005 I, s. 386), ve znění použitelném na spor v původním řízení (dále jen ‚UStG‘), platilo, že dani z obratu podléhá ‚dodání zboží nebo jiná plnění uskutečněná za úplatu v tuzemsku [...]‘. Podle § 4 bodu 13 UStG byla od DPH osvobozena ‚plnění, která společenství vlastníků bytových jednotek poskytují [...] vlastníkům bytových jednotek a částí nemovitosti, pokud tato plnění spočívají v [...] dodávce tepla a dodání obdobných plnění.‘ Je logické, že aby mohla být určitá plnění od daně osvobozená, musí být nejprve předmětem daně. Aby byla předmětem daně, musí být příjmy z nich plynoucí považovány za příjem německého SVJ (viz výše uváděný odst. 34. rozhodnutí C-449/19 (WEG Tevesstraße)). To, že se jedná o příjmy německého SVJ, vyplývalo patrně z německého civilního práva, konkrétně ze Zákona o vlastnictví domu a trvalém pobytu (Wohnungseigentumsgesetz, zákon z 15. 3. 1951/BGBl I S. 175, ber. S. 209/ ve znění použitelném na spor v původním řízení – dále jen ‚WEG‘). Podle něj totiž platilo, že v souladu s § 10 odst. 7 WEG ‚spravovaný majetek patří společenství vlastníků‘ s tím, že spravovaný majetek se skládá ze všech věcí, práv (předmětů) a závazků nabytých v rámci celé správy společného vlastnictví na základě zákona nebo právního úkonu. Spravovaným majetkem tak očividně byly i příjmy (tj. peněžní prostředky) získané z dodávky tepla a elektrické energie kogenerační tepelnou jednotkou německým SVJ různým subjektům. Jinými slovy, příjmy z dodávky tepla a energie kogenerační jednotkou umístěnou ‚na území náležejícím vlastníkům‘ byly příjmem německého SVJ, což bylo zjevně v NSR považováno za nesporné (z čehož SDEU ve svém rozsudku i vycházel).

V ČR je však nutno vzít v úvahu § 16 odst. 2 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., které v souladu s § 1222 OZ upravuje některé zále-

žitostí související s bytovým spoluvlastnictvím. Podle něj platí, že příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi jsou příjmem vlastníků, nikoliv SVJ, což je potvrzeno i ústavní judikaturou (viz např. IV. ÚS 3361/20 ze dne 22. prosince 2020). Kogenerační jednotka, která se nachází ve společných částech domu, je jako technické zařízení domu jejich nedílnou součástí, což potvrzuje i § 5 odst. 1 písm. g) nařízení vlády č. 366/2013 Sb. a (pro účely daně z příjmů) nepřímou i metodický pokyn GFŘ D-22. Jinými slovy, příjmy z dodávky tepla a energie kogenerační jednotkou umístěnou ve společných částech jsou podle názoru autora příjmem plynoucím z nakládání se společnými částmi a jako takové jsou příjmem jednotlivých vlastníků, nikoliv českého SVJ. Plně to platí v případě dodávky tepla a energie jiným osobám, než jsou sami vlastníci. V případě dodávky samotným vlastníkům se jedná o pouhou spotřebu (sami sobě si vlastníci dost obtížně mohou něco hradit), což potvrzuje i názor uvedený na webu Finanční správy ČR ze dne 27. července 2010 (Odpovědi na dotazy – Uplatňování DPH u Společenství vlastníků jednotek).

Zřejmě pouze v případě, kdy by kotelna nebyla součástí společných částí domu, tj. SVJ by bylo majitelem nemovité věci, jejíž součástí by byla kogenerační jednotka (např. by vlastnilo nebytovou jednotku v domě – tzv. ‚kotelnu‘, nebo samostatnou stavbu mimo spravovaný bytový dům – ‚kotelnu‘), byly by příjmy z dodání tepla a energie (komukoliv, tj. jak vlastníkům, tak i třetím osobám) předmětem daně na straně SVJ, a tedy by u něj obecně mohly podléhat DPH. O tom však zřejmě není sporu, stejný názor má i Finanční správa ČR – viz stanovisko s názvem Uplatňování DPH u bytových družstev ze dne 3. srpna 2004 zveřejněné na webu Finanční správy ČR.

Podle názoru autora lze na základě výše uvedeného zobecnit, že příjmy plynoucí z dodávky tepla a energie kogenerační jednotkou, jež je součástí společných částí domu, nejsou na straně českých SVJ předmětem DPH, tj. pokud by bylo SVJ z nějakého důvodu plátcem DPH (abstrahujeme od skutečnosti, zda je to vůbec možné), nemělo by povinnost toto dodání zatížit daní; pokud SVJ dosud plátcem DPH není, jedná se o plnění, které se nezahrnuje do obratu pro účely zjištění povinnosti registrace k DPH. Podle názoru autora tedy platí, že závěry rozhodnutí SDEU ve věci C-449/19 (WEG Tevesstraße) tak, jak jsou prezentovány určitou částí odborné veřejnosti (viz výše), nejsou správné.

Str. 115 Podkapitola 1.2.2 Daňová problematika – daň z nabytí nemovitých věcí je zrušena.

Str. 116 Kapitola 2. **Problematika odvodů z různých druhů odměn vyplácených bytovými družstvy, společnostmi s ručením omezeným a společenstvími vlastníků** bude znít nově takto:

„V praxi bytových družstev, s. r. o. a společenství vlastníků se často stává, že tyto subjekty chtějí vyplatit odměny za práce pro ně vykonané svým členům, případně i jiným osobám. Velmi často pak dochází k problémům při stanovení zákonných odvodů z těchto odměn. Následující text by měl osvětlit určité aspekty této problematiky.

Obvykle se lze setkat se třemi druhy odměn vyplácených těmito subjekty, a sice s:

- odměnami z dohod o provedení práce uzavřenými jak se členy těchto subjektů (dále jen členové), tak s jinými osobami (dále jen nečlenové),
- odměnami z pracovních smluv a dohod o pracovní činnosti uzavřenými jak se členy, tak s nečleny,
- odměnami vyplácenými za činnost v orgánech daných subjektů.

2.1 Dohody o provedení práce

Tento typ dohod je upraven v § 75 zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů. Obecně lze takový typ dohod uzavřít fakticky s kýmkoliv (členem i nečlenem) na téměř jakýkoliv druh práce. Jsou zde však omezení (proto zdůrazňujeme slovo téměř). Obecně musí být rozsah sjednané práce maximálně 300 hodin ročně u jednoho zaměstnavatele. Znamená to, že jeden zaměstnanec (je jedno, zda člen či nečlen) může uzavřít u jednoho zaměstnavatele i více dohod o provedení práce, ale počty hodin vykonané práce z těchto dohod se během roku sčítají pro stanovení, zda bylo nebo nebylo překročeno předemtných 300 hodin (sčítá se však pochopitelně pouze časový rozsah dohod uzavřených vždy s jedním zaměstnavatelem, tj. pokud má zaměstnanec uzavřeno více dohod u více zaměstnavatelů, sčítají se pro určení naplnění 300hodinového ročního limitu časové úseky u každého z nich odděleně).

V praxi se často vyskytuje mýtus o tom, že dohodu o provedení práce je možno uzavřít pouze na odměnu do určité měsíční výše. To je samozřejmě nesmysl. Dohodu o provedení práce lze uzavřít na jakoukoliv výši odměny z ní plynoucí (pouze musí být dodržena její minimální zákonná výše, tj. minimální mzda). Rovněž ji lze obecně uzavřít jak na dobu určitou, tak i na dobu neurčitou (pouze musí být zachován roční časový rozsah ve výši nepřesahující 300 hodin). Platí však, že při zaměstnávání osob pobírajících tzv. předčasný starobní důchod (tj. starobní důchod vyplácený podle § 31 zákona č. 155/1995 Sb., o důchodovém pojištění, ve znění pozdějších před-

pisů, dále jen ‚předčasný důchod‘) v případě, kdy je s takovými osobami uzavřena taková dohoda o provedení práce, která bude podléhat odvodům sociálního pojištění (viz dále), má zaměstnavatel obecně povinností tuto skutečnost ohlásit příslušné správě sociálního zabezpečení podle § 41 zákona č. 582/1991 Sb., o organizaci a provádění sociálního zabezpečení, ve znění pozdějších předpisů, jelikož v takovém případě nenáleží zaměstnanci-důchodci do dne dosažení důchodového věku výplata starobního důchodu (§ 37 odst. 2 zákona o důchodovém pojištění). Pokud však daná dohoda sociálnímu pojištění podléhat nebude, její uzavření této ohlašovací povinnosti nepodléhá.

Díky zákonu č. 373/2011 Sb., o specifických zdravotních službách, ve znění pozdějších předpisů, obecně platí, že se každý uchazeč o zaměstnání (tedy teoreticky i uchazeč o zaměstnání na základě dohody o provedení práce) musí při vstupu do zaměstnání podrobit vstupní lékařské prohlídce s tím, že pokud se před vznikem pracovněprávního nebo obdobného vztahu této prohlídce nepodrobí, nepovažuje se v očích zákona za osobu zdravotně způsobilou k výkonu dané práce, a to se všemi negativy s tím souvisejícími. Toto ustanovení se však kvůli výjimce obsažené v tomto zákoně vztahuje pouze na ty dohody o provedení práce, na jejichž základě má být osoba ucházející se o zaměstnání zařazena k práci, která je podle zákona o ochraně veřejného zdraví prací rizikovou, nebo je součástí této práce činnost, pro jejíž výkon jsou podmínky zdravotní způsobilosti stanoveny jinými právními předpisy (zaměstnavatel může vstupní lékařskou prohlídku vyžadovat též, má-li pochybnosti o zdravotní způsobilosti osoby ucházející se o práci, která není prací rizikovou a která má být vykonávána na základě dohody o provedení práce). Nicméně samozřejmě dál platí to, že podle § 103 odst. 1 písm. a) zákoníku práce je zaměstnavatel povinen nepřipustit, aby zaměstnanec vykonával zakázané práce a práce, jejichž náročnost by neodpovídala jeho schopnostem a zdravotní způsobilosti.

2.1.1 Odvody

Pro odvody je rozhodná **výše zúčtované celkové mzdy v daném měsíci z dohody o provedení práce, již má daný zaměstnanec uzavřenu s předmětným zaměstnavatelem, tj. např. s bytovým družstvem či společenstvím.**

1. **Není-li překročena zákonem stanovená hodnota této výše v daném měsíci zúčtované celkové mzdy, tj. 10 000 Kč, odvádí se pouze daň z příjmů fyzických osob.** Tato daň z příjmů se sráží z hrubé mzdy. I nadále je však důležité, jaká sazba daně se použije:
 - a) pokud zaměstnanec (je lhostejné, zda člen či nečlen) **nepodepíše** u zaměstnavatele ‚Prohlášení poplatníka daně z pří-

jmů fyzických osob ze závislé činnosti' (dále jen Prohlášení) podle § 38k odst. 4 ZDP (tzn. nebude-li chtít uplatňovat slevy na dani a daňová zvýhodnění), pak se při srážkách daně použije zvláštní sazba daně podle § 36 ZDP, tj. srážková daň, ve výši 15 % (počítá se z hrubé odměny zaokrouhlené na celé koruny dolů; samotná daň se rovněž zaokrouhluje na celé koruny dolů). Tato daň se odvádí na účet finančního úřadu s předčíslem 7720, a to vždy do konce měsíce následujícího po měsíci sražení této daně (tj. obecně výplaty odměny). I zde je stejně jako např. v případě daně z příjmů právnických osob nebezpečí úroku z prodlení v případě prodlení s úhradou delší než 3 dny.

Zaměstnavatel má za povinnost do 1. 4. následujícího roku podat finančnímu úřadu ‚Vyúčtování daně vybírané srážkou podle zvláštní sazby daně z příjmů fyzických osob‘ (žlutobílý formulář buď v klasické písemné podobně, nebo elektronicky ve formátu XML), kde, zjednodušeně řečeno, uvede, kolik mělo být sraženo, kolik bylo sraženo, kolik mělo být odvedeno a kolik bylo skutečně odvedeno. I zde vzniká povinnost uhradit pokutu za opožděně podané tvrzení daně, nedojde-li k podání tohoto vyúčtování ani do 5 pracovních dnů od tohoto data.

Důležité pro zaměstnavatele je, že sražená daň je pro něj daní konečnou, tj. nemůže být kvůli ní požádán zaměstnancem o zúčtování záloh. Pro zaměstnance však být daní konečnou nemusí. **Podle § 36 odst. 6 ZDP je možné, aby zaměstnanec příjmy z takové dohody o provedení práce zahrnul do svého daňového přiznání k dani z příjmů fyzických osob** s tím, že předmětná srážková daň se mu pak započte na jeho celkovou daňovou povinnost vyplývající z tohoto přiznání. Je to však pouze možnost, nikoliv povinnost. Jinak řečeno, uvedenou výplatou čisté odměny ve výši 85 % pro zaměstnavatele vše končí (pouze ještě musí na žádost zaměstnance vydat do 10 dnů od této žádosti ‚Potvrzení o zdanitelných příjmech ze závislé činnosti plynoucích na základě zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ‚zákon‘) a o sražené dani vybírané srážkou podle zvláštní sazby daně z těchto příjmů‘), zaměstnanec však má na vybranou;

- b) pokud však zaměstnanec **podepíše** výše uváděné Prohlášení (a to bez ohledu na výši hrubé odměny), pak se při srážkách uplatní záloha na daň z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti podle § 38h ZDP (dále jen zálohová daň) ve výši 15 % (počítá se z hrubé odměny zaokrouhlené na celé stokoruny

nahoru). Tato daň se teoreticky odvádí na účet finančního úřadu s předčíslem 713, a to vždy do 20. dne měsíce, ve kterém byla tato daň sražena (tj. obecně mzda zúčtována či vyplacena) – i zde je teoreticky nebezpečí úroku z prodlení v případě prodlení s úhradou delší než 3 dny. Ale vzhledem k tomu, že na základě Prohlášení jsou uplatňované slevy na dani a daňové zvýhodnění v tomto případě vyšší, nežli kolik činí vypočítaná daň, k odvodu zde nedochází.

Zaměstnavatel má za povinnost obecně do 1. 3. následujícího roku¹ podat finančnímu úřadu „Vyúčtování daně z příjmů ze závislé činnosti“ (růžovobílý formulář buď v klasické písemné podobě, nebo elektronicky ve formátu XML), kde, zjednodušeně řečeno, uvede, kolik mělo být sraženo, kolik bylo sraženo, kolik mělo být odvedeno a kolik bylo skutečně odvedeno. I zde vzniká povinnost uhradit pokutu za opožděně podané tvrzení daně, nedojde-li k podání tohoto vyúčtování ani do 5 pracovních dnů od tohoto data.

Zaměstnanec může v případě, kdy má pouze příjmy (podléhající zálohové dani) buď od jednoho zaměstnavatele, nebo po sobě jdoucí příjmy od více zaměstnavatelů² (tj. nikoliv příjmy současně od více zaměstnavatelů najednou) a zároveň u všech těchto svých zaměstnavatelů podepsal výše uvedené Prohlášení a zároveň nemá ostatní příjmy (např. z podnikání či z pronájmu, avšak kromě příjmů osvobozených nebo příjmů, jež nejsou předmětem daně z příjmů nebo příjmů zdaněných srážkovou daní) vyšší než 6 000 Kč ročně, obecně požádat svého zaměstnavatele o tzv. zúčtování záloh (tj. faktické vyúčtování všech odměn a odvodů zálohových daní z nich sražených).

Zaměstnavatel mu toto zúčtování provede, výsledný přepatek (vznikne-li) mu obecně vrátí a nedoplatek naopak nevybere. Daným vyúčtováním vše pro zaměstnance (nakonec i pro zaměstnavatele) končí, tzn. nemusí podávat své osobní daňové přiznání. V případě, kdy by zaměstnanec svého zaměstnavatele nepožádal o zúčtování záloh (ale všechny výše uváděné podmínky by byly jinak splněny), končí vše pro zaměstnance (i zaměstnavatele) již dnem sražení zálohových daní.

V ostatních případech však zaměstnanec obecně musí podávat své vlastní daňové přiznání, a to obecně do 1. 4. následujícího roku. Od zaměstnavatele (či zaměstnavatelů)

¹ V případě jeho elektronického podání se tato lhůta prodlužuje do 20. března.

² Včetně tzv. „doplatků mezd“ podle § 38ch odst. 4 ZDP.

na základě žádosti získá Potvrzení o zdanitelných příjmech ze závislé činnosti, sražených zálohách na daň a daňovém zvýhodnění. Údaje z tohoto potvrzení uvede do svého daňového přiznání a potvrzení k němu připojí.

Na závěr této části textu je nutno připomenout, že bytové družstvo, s. r. o. či společenství vlastníků se musí do 8 dnů ode dne, kdy mu vznikla povinnost vykonávat zákonem stanovené úkony plátce daně (tj. zejména začne vyplácet mzdy zaměstnancům či odměny funkcionářům), zaregistrovat na příslušném finančním úřadu.

2. **Je-li však překročena zákonem stanovená hodnota této celkové výše v daném měsíci zúčtované mzdy, tj. 10 000 Kč, podléhá vedle daně** (vždy zálohové) i odvodům zdravotního a sociálního pojištění, a to celá, tj. ne pouze rozdíl mezi vyšší hrubé mzdy a 10 000 Kč (dále jen zpojistněné dohody o provedení práce).

Důležité upozornění: Mzdy zúčtované za daný měsíc z více dohod o provedení práce uzavřených mezi stejným zaměstnancem a zaměstnavatelem se pro posouzení překročení limitu 10 000 Kč sčítají jak pro účely zdravotního a sociálního pojištění, tak pro účely daně z příjmů.³

V případě zpojistněných dohod o provedení práce musí bytové družstvo, s. r. o. či společenství vlastníků vedle registrace na příslušném finančním úřadě k zálohové dani učinit ještě několik nezbytných administrativních úkonů ve vztahu k příslušným institucím zdravotního a sociálního pojištění, a sice:

- do 8 dnů od vzniku skutečnosti musí podat vyplněný formulář Přihlášky do registru zaměstnavatelů příslušnému územnímu pracovišti správy sociálního zabezpečení a zároveň musí podat vyplněný formulář Oznámení o nástupu do zaměstnání jednotlivých zaměstnanců,
- do 8 dnů od vzniku skutečnosti musí rovněž podat jednotlivým zdravotním pojišťovnám, u nichž jsou zaměstnanci pojištěni, vyplněný formulář Přihlášky zaměstnavatele a zároveň musí podat vyplněný formulář Hromadného oznámení zaměstnavatele.

Samotný postup výpočtu odvodů z mezd je následující (a není podstatné, zda je zaměstnanec zároveň členem družstva, s. r. o. či společenství vlastníků):

1. mzda zúčtovaná zaměstnanci za daný měsíc **nepřesáhne** 10 000 Kč hrubého – odvádí se pouze daň (srážková či zálohová⁴)

³ Viz článek „Zdanění dohod o provedení práce v roce 2014“, autorka Věra Příhodová, časopis *Mzdová účetní* 2/2014, nakladatelství ANAG.

⁴ Jak již bylo řečeno, v případě zálohové daně je tato v tomto případě rovna nule, jelikož základní sleva na poplatníka je vyšší než daň vypočítaná z nejvyšší možné výše odměny z nezpojistněných dohod, tj. z 10 000 Kč hrubého.

vypočítaná jako $mzda\ btto \times 0,15$ (mzda se zaokrouhlí buď na celé koruny dolů v případě srážkové daně, nebo na celé stokoruny nahoru v případě zálohové daně),

2. mzda zúčtovaná zaměstnanci za daný měsíc **přesáhne** 10 000 Kč hrubého – odvádí se:

- daň z příjmů ze závislé činnosti (zálohová), počítá se z hrubé mzdy: odměna $btto$ zaokrouhlená na celé stokoruny nahoru $\times 0,15$,
- zdravotní pojištění sražené zaměstnanci: odměna $btto \times 0,045$ (výsledek se zaokrouhlí na celé koruny nahoru),
- zdravotní pojištění hrazené zaměstnavatelem: odměna $btto \times 0,09$ (výsledek se zaokrouhlí tak, aby tato část zdravotního pojištění po součtu se zaokrouhlenou částí sraženou z odměny v předchozím bodě činila z hrubé odměny přesně 13,5 % zaokrouhlených na celé koruny nahoru),
- sociální pojištění sražené zaměstnanci: odměna $btto \times 0,065$ (výsledek se zaokrouhlí na celé koruny nahoru),
- sociální pojištění hrazené zaměstnavatelem: odměna $btto \times 0,248$ (výsledek se nezaokrouhluje, zaokrouhlí se až celková částka odváděného sociálního pojištění, a to na celé koruny nahoru).

V případě, že měsíční hrubá částka mzdy přesáhne čtyřnásobek průměrné mzdy (v roce 2022 to je 155 644 Kč), bude muset zaměstnavatel při výpočtu odvodu daně (§ 38h ZDP) použít sazbu ve výši 23 % z rozdílu mezi hrubou výší měsíční mzdy a částkou 155 644 Kč.

Koeficienty uváděné u jednotlivých bodů představují matematické vyjádření procentní výše jednotlivých sazeb srážkové či zálohové daně, zdravotního a sociálního pojištění. Teoreticky musí brát bytové družstvo, s. r. o. či společenství v úvahu i minimální a maximální vyměřovací základy zdravotního a sociálního pojištění, to by však již bylo nad rámec této publikace.

Zdravotní i sociální pojištění se odvádí do 20. dne následujícího měsíce, za který mzda náleží (tj. nejpozději 20. den musí být daná úhrada připsána na účet dané zdravotní pojišťovny či OSSZ). Zároveň s odvodem pojistného (nejpozději do dne jeho splatnosti) se podává:

- vyplněný formulář Přehledu o platbě pojistného na zdravotní pojištění, a to všem zdravotním pojišťovnám, u kterých jsou jednotliví zaměstnanci pojištěni,
- vyplněný formulář Přehledu o výši pojistného příslušnému územnímu pracovišti správy sociálního.

Daň se odvádí finančnímu úřadu na účet s předčíslem 713, a to do 20. dne měsíce, ve kterém byla tato daň sražena (tj. obecně mzda zúčtována či vyplacena) – i zde hrozí nebezpečí úroku z prodlení v případě prodlení s úhradou delší než 4 dny.

Zaměstnavatel ještě musí vyplnit Evidenční listy důchodového pojištění, a to nejpozději do 30. 4. následujícího roku (v případě skončení účasti na důchodovém pojištění před 31. 12. do jednoho měsíce po konečném vyúčtování příjmů).

Mezi další povinnosti zaměstnavatele patří rovněž odvody zá-
konného pojištění odpovědnosti zaměstnanců, a to pojišťovněm
Kooperativa pojišťovna, a. s., či Česká pojišťovna. V případě, že
zaměstnavatel má zaměstnance pouze na dohody o provedení
práce s hrubou výší odměny nepřekračující částku 10 000 Kč
měsíčně (tj. bez odvodu sociálního pojištění), hradí minimální
pojistné ve výši přesně 100 Kč čtvrtletně bez ohledu na počet ta-
kových dohod. Pokud zaměstnanec na dohodu o provedení práce
vstoupí do odvodu sociálního pojištění, musí být prováděn výpo-
čet zákonného pojištění standardně, tj. shodně s postupem podle
§ 12 odst. 2 vyhlášky č. 125/1993 Sb., kterou se stanoví pod-
mínky a sazby zákonného pojištění odpovědnosti zaměstnavatele
za škodu při pracovním úrazu nebo nemoci z povolání, ve znění
pozdějších předpisů.

Příklady

- 1. Vlastník pan Vesecký obdržel na základě dohody o provedení práce uzavřené se společenstvím vlastníků za opravu domovních zvonků jednorázovou odměnu ve výši 11 000 Kč hrubého. Tato odměna podléhá vedle zálohové daně i zdravotnímu a sociálnímu pojištění.*
- 2. Družstevnici paní Janouškové byly po dobu 4 měsíců vypláceny odměny na základě dohody o provedení práce uzavřené s bytovým družstvem za úklid domu během jeho stavebních úprav ve výši 8 800 Kč hrubého měsíčně (Prohlášení nepodepsala). Všechny tyto čtyři měsíční odměny podléhají pouze srážkové dani.*
- 3. Družstevnice paní Vránová se zavázala uklízet po dobu 7 měsíců chodník před domem na základě dohody o provedení práce uzavřené s bytovým družstvem s tím, že za tento úklid jí náleží celková odměna ve výši 18 000 Kč splatná po provedení práce. Tato odměna podléhá vedle zálohové daně i zdravotnímu a sociálnímu pojištění.*
- 4. Pan Vlček má s bytovou s. r. o. uzavřeny souběžně dvě dohody o provedení práce. Jednu na úklid společných částí domu, z níž mu měsíčně plyne 2 400 Kč hrubého, a druhou na činnost domovníka, z níž mu měsíčně plynou 4 800 Kč hrubého (Prohlášení nepodepsal). Pan Vlček není společníkem. Obě tyto zúčtované mzdy budou podléhat pouze srážkové dani.*

5. *Pan Janouch má s bytovým družstvem uzavřeny souběžně tři dohody o provedení práce. Jednu na úklid společných částí domu, z níž mu měsíčně plyne 3 000 Kč hrubého, druhou na činnost domovníka, z níž mu měsíčně plyne 16 000 Kč hrubého, a třetí na zahradní práce, z níž mu měsíčně plyne 7 000 Kč hrubého. Pan Janouch není družstevníkem a podepsal Prohlášení. Součet všech tří zúčtovaných mezd ze všech dohod bude podléhat vedle zálohové daně i zdravotnímu a sociálnímu pojištění.*

2.2 Pracovní smlouvy a dohody o pracovní činnosti

Ostatní pracovní smlouvy a dohody o pracovní činnosti bytové družstvo, s. r. o. či společenství vlastníků uzavírá obvykle v případech, kdy nelze uzavřít dohodu o provedení práce (ačkoliv není vyloučeno, že i když lze uzavřít dohodu o provedení práce, zaměstnavatel přesto uzavře např. dohodu o pracovní činnosti). V případě dohody o pracovní činnosti však není možné vykonávat práci v rozsahu překračujícím v průměru polovinu stanovené týdenní pracovní doby. Shodně s dohodami o provedení práce musí být dodržena zákonná ustanovení o minimální mzdě.

Stejně jako v případě zpojistněných dohod o provedení práce i zde platí, že při zaměstnávání osob pobírajících předčasný důchod v případě, kdy je s takovými osobami uzavřena pracovní smlouva nebo dohoda zakládající účast na sociálním pojištění, má zaměstnavatel obecně povinnost tuto skutečnost ohlásit příslušné správě sociálního zabezpečení podle § 41 zákona č. 582/1991 Sb., o organizaci a provádění sociálního zabezpečení, ve znění pozdějších předpisů, jelikož v takovém případě nenáleží zaměstnanci-důchodci do dne dosažení důchodového věku výplata starobního důchodu (§ 37 odst. 2 zákona o důchodovém pojištění). Další povinnosti jsou i zde odvoody zákonného pojištění odpovědnosti zaměstnanců, a to pojišťovným Kooperativa pojišťovna, a. s., či Česká pojišťovna.

Podle zákona č. 373/2011 Sb., o specifických zdravotních službách, ve znění pozdějších předpisů, obecně platí, že každý uchazeč o zaměstnání (tedy teoreticky i uchazeč o zaměstnání na základě dohody o pracovní činnosti) se musí při vstupu do zaměstnání podrobit vstupní lékařské prohlídce s tím, že pokud se před vznikem pracovněprávního nebo obdobného vztahu této prohlídce nepodrobí, nepovažuje se v očích zákona za osobu zdravotně způsobilou k výkonu dané práce, a to se všemi negativy s tím souvisejícími. U dohod o pracovní činnosti by toto ustanovení stejně jako u dohod o provedení práce činilo obtíže, a proto se toto ustanovení kvůli výjimce obsažené v tomto zákoně vztahuje pouze na ty dohody o pracovní

činnosti, na jejichž základě má být osoba ucházející se o zaměstnání zařazena k práci, která je podle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, prací rizikovou nebo je součástí této práce činnost, pro jejíž výkon jsou podmínky zdravotní způsobilosti stanoveny jinými právními předpisy (zaměstnavatel může vstupní lékařskou prohlídku také vyžadovat, má-li pochybnosti o zdravotní způsobilosti osoby ucházející se o práci, která není prací rizikovou a která má být vykonávána na základě dohody o pracovní činnosti). Nicméně samozřejmě dál platí to, že podle § 103 odst. 1 písm. a) zákoníku práce je zaměstnavatel povinen nepřipustit, aby zaměstnanec vykonával zakázané práce a práce, jejichž náročnost by neodpovídala jeho schopnostem a zdravotní způsobilosti. U pracovních smluv se však podle zákona č. 373/2011 Sb. postupuje zcela standardně (tj. vstupní prohlídka je obecně povinná).

2.2.1 Odvody

Odměny (mzdy) plynoucí ze všech pracovních smluv a z dohod o pracovní činnosti obecně podléhají vedle daně (viz dále) i odvodům zdravotního a sociálního pojištění – tato problematika je obdobná jako v případě zpojistněných dohod o provedení práce. Z těchto odměn se odvádí srážková daň v případě, že v úhrnné výši u jednoho zaměstnance **nepřesáhnou** za kalendářní měsíc částku 3 500 Kč za předpokladu, že tento zaměstnanec nepodepsal Prohlášení. V ostatních případech se odvádí zálohová daň.

Výjimkou z pravidla odvodu zdravotního a sociálního pojištění relevantní ve vztahu k bytovému družstvu, s. r. o. či společenství vlastníků (tj. ostatní možné výjimky nebereme v potaz) je **dohoda o pracovní činnosti se mzdou nižší než 3 500 Kč hrubého měsíčně** – z takové dohody se tedy bude odvádět pouze srážková daň. Rovněž však nesmíme zapomenout ani na obecné ustanovení § 6 odst. 1 písm. b) zákona o nemocenském pojištění, podle kterého se (zjednodušeně řečeno) **neodvádí sociální pojištění z hrubého měsíčního příjmu nižšího než 3 500 Kč**.

Dále musí zaměstnavatel brát v úvahu i minimální a maximální vyměřovací základy zdravotního a sociálního pojištění. Odvody zdravotního i sociálního pojištění a odvody zálohové daně jsou pochopitelně spojeny s obdobnými administrativními úkony, jaké byly uvedeny u zpojistněných dohod o provedení práce. Zaokrouhlování těchto odvodů je shodné se zaokrouhlováním odvodů u zpojistněných dohod o provedení práce.

Samotný postup výpočtu odvodů z mezd je následující⁵ (zda je zaměstnanec zároveň členem družstva, s. r. o. či společenství vlastníků je nepodstatné):

1. sjednaná mzda zúčtovaná zaměstnanci z dohody o pracovní činnosti⁶ za daný měsíc nedosáhne 3 500 Kč hrubého – odvádí se pouze srážková daň vypočítaná jako $mzda\ btto \times 0,15$ (mzda se zaokrouhlí na celé koruny dolů),
2. sjednaná mzda zúčtovaná zaměstnanci z pracovní smlouvy za daný měsíc nedosáhne 3 500 Kč hrubého – odvádí se:
 - srážková daň: $mzda\ btto \times 0,15$,
 - zdravotní pojištění sražené zaměstnanci: $odměna\ btto \times 0,045$,
 - zdravotní pojištění hrazené zaměstnavatelem: $odměna\ btto \times 0,09$,
 - sociální pojištění se neodvádí,
3. sjednaná mzda zúčtovaná zaměstnanci z dohody o pracovní činnosti nebo z pracovní smlouvy za daný měsíc činí přesně 3 500 Kč hrubého – odvádí se:
 - srážková daň: $mzda\ btto \times 0,15$,
 - zdravotní pojištění sražené zaměstnanci: $odměna\ btto \times 0,045$,
 - zdravotní pojištění hrazené zaměstnavatelem: $odměna\ btto \times 0,09$,
 - sociální pojištění sražené zaměstnanci: $odměna\ btto \times 0,065$,
 - sociální pojištění hrazené zaměstnavatelem: $odměna\ btto \times 0,248$,
4. sjednaná mzda zúčtovaná zaměstnanci z dohody o pracovní činnosti nebo z pracovní smlouvy za daný měsíc činí více než 3 500 Kč hrubého – odvádí se:
 - daň z příjmů ze závislé činnosti (zálohová): $mzda\ btto \times 0,15$,
 - zdravotní pojištění sražené zaměstnanci: $odměna\ btto \times 0,045$,
 - zdravotní pojištění hrazené zaměstnavatelem: $odměna\ btto \times 0,09$,
 - sociální pojištění sražené zaměstnanci: $odměna\ btto \times 0,065$,
 - sociální pojištění hrazené zaměstnavatelem: $odměna\ btto \times 0,248$.

I zde je nutno počítat s tím, že v případě, že měsíční hrubá částka mzdy přesáhne čtyřnásobek průměrné mzdy (v roce 2022 to

⁵ Předpokládejme, že zaměstnanec nepodepsal Prohlášení.

⁶ Mzdy zúčtované za daný měsíc z více dohod o pracovní činnosti uzavřených mezi stejným zaměstnancem a zaměstnavatelem se pro posouzení dosažení limitu 3 500 Kč sčítají (tj. situace je obdobná jako u dohod o provedení práce).

je 155 644 Kč), bude muset zaměstnavatel při výpočtu odvodu daně (§ 38h ZDP) použít sazbu ve výši 23 % z rozdílu mezi hrubou výší měsíční mzdy a částkou 155 644 Kč.

Příklady

1. *Družstevnice paní Šváblová dostává na základě pracovní smlouvy s bytovým družstvem za práci uklízečky měsíčně odměnu ve výši 5 800 Kč hrubého (Prohlášení neučinila). Tato odměna vedle zálohové daně podléhá i zdravotnímu a sociálnímu pojištění.*
2. *Pan Lakomý na základě dohody o pracovní činnosti s SVJ za práci údržbáře měsíčně obdrží odměnu 2 200 Kč hrubého (Prohlášení neučinil). Pan Lakomý není vlastníkem. Jeho odměna bude podléhat pouze srážkové dani (zdravotnímu ani sociálnímu pojištění podléhat nebude).*
3. *Pan Čěspiva má souběžně uzavřenu s bytovým družstvem dohodu o pracovní činnosti na úklid domu, na základě které dostává měsíčně odměnu 2 000 Kč hrubého, a dohodu o provedení práce za práci údržbáře, díky které dostává měsíčně odměnu ve výši 10 000 Kč hrubého (Prohlášení neučinil). Pan Čěspiva není družstevníkem. Obě jeho odměny budou podléhat (každá zvlášť) pouze srážkové dani (zdravotnímu ani sociálnímu pojištění podléhat nebudou). Souběžné odměny z dohod o provedení práce a dohod o pracovní činnosti se pro posouzení odvodů nescítají.*

2.3 Odměny vyplácené za činnost v orgánech právnických osob

Odměny za činnost v orgánech bytových družstev, s. r. o. či společenství vlastníků se v praxi vyskytují celkem často. Občas se však zapomíná, že do této skupiny osob se zařazuje i likvidátor (§ 193 OZ), tzn. o odvodech z jeho odměn platí analogicky to, co platí o odvodech z odměn statutárních orgánů.

Odměny za činnost v orgánech bytových s. r. o. mohou být vypláceny výlučně na základě uzavřené smlouvy o výkonu funkce – viz § 59 odst. 3 ZOK. Je otázkou, zda to díky ‚velké‘ novele ZOK platné od roku 2021 (viz zákon č. 33/2020 Sb.) platí i v případě bytových družstev – bez ohledu na znění důvodové zprávy k předmetnému zákonu se názory odborníků různí (viz např. Diplomová práce Romana Černého, Masarykova univerzita, rok 2021). Z tohoto důvodu (tj. zejména z důvodu opatrnosti) doporučujeme i v případě bytových družstev řádné uzavření a schválení smlouvy o výkonu funkce, ze které bude vyplývat výplata odměn (v případě SVJ však i nadále stačí pouze rozhodnutí shromáždění o výplatě odměny).

V případě bytových družstev a s. r. o. (nikoliv však v případě společenství vlastníků) až do konce roku 2013 platilo, že na určité (avšak

v žádném případě ne všechny) činnosti vykonávané statutárními orgány společností či družstev bylo možné v souladu s § 66d obchodního zákoníku platného k 31. 12. 2013 uzavřít i pracovní smlouvu či některou z dohod. Konkrétně se jednalo o obchodní vedení (řízení) činnosti bytového družstva či společnosti (tzv. práce ředitele).

Podle názoru Mgr. Zdeňka Schmieda prezentovaného v časopise Mzdová účetní 11/2013 (nakladatelství ANAG) již s účinností od 1. 1. 2014 pravděpodobně není možné, aby byla na vedení (řízení) činnosti bytového družstva či společnosti uzavřena pracovní smlouva či dohoda. Jako důvod autor uvádí, že v rekodifikovaných právních předpisech není obsaženo žádné zákonné ustanovení podobné tomu, jež bylo do konce roku 2013 upraveno v § 66d obchodního zákoníku. Proto nebude nadále možné, aby obchodní vedení společnosti bylo vykonáváno statutárním orgánem (nebo jeho členem) jako zaměstnancem v pracovněprávním vztahu. Rovněž však uvádí, že na daný problém existují i jiné právní názory (např. názory JUDr. P. Bezoušky, Ph.D., či JUDr. B. Havla). Obdobný názor jako Mgr. Zdeněk Schmied má i Ministerstvo spravedlnosti České republiky, podle kterého „v případě, kdy je člen statutárního orgánu obchodní korporace sám sobě nadřízeným, nejde o závislou práci, a tudíž nemůže dojít ke sjednání pracovního poměru“. Z těchto důvodů proto z hlediska opatrnosti **doporučujeme**, aby byly na veškeré činnosti vyplývající z funkce statutárních orgánů společností či družstev uzavírány výlučně smlouvy o výkonu funkce (v případě SVJ však platí i nadále to, co zřejmě platilo do konce roku 2013, a sice to, že na výkon funkce nelze uzavřít žádnou pracovní smlouvu či dohodu).

Beze změny však zůstává u těchto odměn ohlašovací povinnost bytového družstva, s. r. o. či společenství vlastníků vůči příslušnému územnímu pracovišti správy sociálního zabezpečení, týkající se osob pobírajících předčasný důchod v případech, kdy jim je vyplacena odměna podléhající sociálnímu pojištění (viz dále).

2.3.1 Odvody

Problematika odvodů z funkcionářských odměn fyzických osob se (více či méně) liší podle toho, zda dané odměny vyplácí bytové družstvo, s. r. o. či společenství vlastníků a v jednom případě i podle toho, zda je příjemcem těchto odměn zároveň i člen družstva, či nikoliv. I zde platí, že se z těchto odměn odvádí srážková daň v případě, že v úhrnné výši u jednoho funkcionáře nepřesáhnou za kalendářní měsíc částku 3 500 Kč za předpokladu, že tento funkcionář neučinil Prohlášení. V ostatních případech se odvádí zálohová daň – i zde samozřejmě platí, že pokud měsíční hrubá částka odměny přesáhne čtyřnásobek průměrné mzdy (v roce 2022 to je 155 644 Kč), bude

muset bytové družstvo, s. r. o. či společenství vlastníků při výpočtu odvodu daně (§ 38h ZDP) použít sazbu ve výši 23 % z rozdílu mezi hrubou výší měsíční mzdy a částkou 155 644 Kč.

Odvody zdravotního i sociálního pojištění a odvody zálohové daně jsou pochopitelně spojeny s obdobnými administrativními úkony, jaké byly uvedeny u zpojistněných dohod o provedení práce či pracovních smluv. Zaokrouhlování těchto odvodů je shodné se zaokrouhlováním odvodů u zpojistněných dohod o provedení práce či pracovních smluv.

2.3.1.1 Bytové družstvo

Jestliže členy kolektivních orgánů družstva (tj. představenstva, kontrolní komise či jiných orgánů podle stanov družstva), předsedou (§726 ZOK) a likvidátorem družstva **jsou družstevníci** (což podle § 630 ZOK musí být kromě likvidátora vždy), jsou odvody následující⁷:

1. sjednaná odměna družstevníka bude činit méně než 3 500 Kč hrubého měsíčně – obecně se odvádí pouze srážková daň vypočítaná jako odměna $btto \times 0,15$ (viz zejména podmínky uvedené v § 5 písm. a) bod 4 zákona č. 48/1997 Sb., o veřejném zdravotním pojištění, ve znění pozdějších předpisů, a § 6 odst. 1 písm. b) zákona č. 187/2006 Sb., o nemocenském pojištění, ve znění pozdějších předpisů);
2. sjednaná odměna družstevníka bude činit přesně 3 500 Kč hrubého měsíčně – odvádí se:
 - srážková daň: odměna $btto \times 0,15$,
 - zdravotní pojištění sražené družstevníkovi: odměna $btto \times 0,045$,
 - zdravotní pojištění hrazené družstvem: odměna $btto \times 0,09$,
 - sociální pojištění sražené družstevníkovi: odměna $btto \times 0,065$,
 - sociální pojištění hrazené družstvem: odměna $btto \times 0,248$;
3. sjednaná odměna družstevníka bude činit více než 3 500 Kč hrubého měsíčně – odvádí se:
 - zálohová daň: odměna $btto \times 0,15$,
 - zdravotní pojištění sražené družstevníkovi: odměna $btto \times 0,045$,
 - zdravotní pojištění hrazené družstvem: odměna $btto \times 0,09$,
 - sociální pojištění sražené družstevníkovi: odměna $btto \times 0,065$,
 - sociální pojištění hrazené družstvem: odměna $btto \times 0,248$.

⁷ Opět předpokládáme, že Prohlášení nebylo podepsáno.

V případě, kdy likvidátorem družstva **není družstevník**, jsou odvody následující:

1. sjednaná odměna likvidátora bude činit méně než 3 500 Kč hrubého měsíčně – odvádí se:
 - srážková daň: $\text{odměna btto} \times 0,15$,
 - zdravotní pojištění sražené likvidátorovi: $\text{odměna btto} \times 0,045$,
 - zdravotní pojištění hrazené družstvem za likvidátora: $\text{odměna btto} \times 0,09$,
 - sociální pojištění se neodvádí;
2. sjednaná odměna likvidátora bude činit přesně 3 500 Kč hrubého měsíčně – odvádí se:
 - srážková daň: $\text{odměna btto} \times 0,15$,
 - zdravotní pojištění sražené likvidátorovi: $\text{odměna btto} \times 0,045$,
 - zdravotní pojištění hrazené družstvem: $\text{odměna btto} \times 0,09$,
 - sociální pojištění sražené likvidátorovi: $\text{odměna btto} \times 0,065$,
 - sociální pojištění hrazené družstvem: $\text{odměna btto} \times 0,248$;
3. sjednaná odměna likvidátora bude činit více než 3 500 Kč hrubého měsíčně – odvádí se:
 - zálohová daň: $\text{odměna btto} \times 0,15$,
 - zdravotní pojištění sražené likvidátorovi: $\text{odměna btto} \times 0,045$,
 - zdravotní pojištění hrazené družstvem: $\text{odměna btto} \times 0,09$,
 - sociální pojištění sražené likvidátorovi: $\text{odměna btto} \times 0,065$,
 - sociální pojištění hrazené družstvem: $\text{odměna btto} \times 0,248$.

2.3.1.2 Společnost s ručením omezeným

V případě jednatelů, členů dozorčí rady a likvidátora společnosti (bez ohledu na to, zda jsou zároveň i společníky, či nikoliv), jsou odvody následující:

1. sjednaná odměna bude činit méně než 3 500 Kč hrubého měsíčně – odvádí se:
 - srážková daň: $\text{odměna btto} \times 0,15$,
 - zdravotní pojištění sražené těmto osobám: $\text{odměna btto} \times 0,045$,
 - zdravotní pojištění hrazené společností za tyto osoby: $\text{odměna btto} \times 0,09$,
 - sociální pojištění se neodvádí;
2. sjednaná odměna bude činit přesně 3 500 Kč hrubého měsíčně – odvádí se:
 - srážková daň: $\text{odměna btto} \times 0,15$,
 - zdravotní pojištění sražené těmto osobám: $\text{odměna btto} \times 0,045$,
 - zdravotní pojištění hrazené společností za tyto osoby: $\text{odměna btto} \times 0,09$,
 - sociální pojištění sražené těmto osobám: $\text{odměna btto} \times 0,065$,

- sociální pojištění hrazené společnostmi za tyto osoby: odměna $\text{btto} \times 0,248$;
3. sjednaná odměna bude činit více než 3 500 Kč hrubého měsíčně – odvádí se:
- zálohová daň: odměna $\text{btto} \times 0,15$,
 - zdravotní pojištění sražené těmto osobám: odměna $\text{btto} \times 0,045$,
 - zdravotní pojištění hrazené společnostmi za tyto osoby: odměna $\text{btto} \times 0,09$,
 - sociální pojištění sražené těmto osobám: odměna $\text{btto} \times 0,065$,
 - sociální pojištění hrazené společnostmi za tyto osoby: odměna $\text{btto} \times 0,248$.

2.3.1.3 Společenství vlastníků

V případě jak orgánů individuálních, tak i orgánů kolektivních jsou odvody z odměn bez ohledu na to, zda daný funkcionář (fyzická osoba) je či není vlastníkem, následující:

1. sjednaná odměna bude činit méně než 3 500 Kč hrubého měsíčně – odvádí se:
- srážková daň: odměna $\text{btto} \times 0,15$,
 - zdravotní pojištění sražené funkcionáři: odměna $\text{btto} \times 0,045$,
 - zdravotní pojištění hrazené SVJ za funkcionáře: odměna $\text{btto} \times 0,09$,
 - sociální pojištění se neodvádí;
2. sjednaná odměna bude činit přesně 3 500 Kč hrubého měsíčně – odvádí se:
- srážková daň: odměna $\text{btto} \times 0,15$,
 - zdravotní pojištění sražené funkcionáři: odměna $\text{btto} \times 0,045$,
 - zdravotní pojištění hrazené SVJ za funkcionáře: odměna $\text{btto} \times 0,09$,
 - sociální pojištění sražené funkcionáři: odměna $\text{btto} \times 0,065$,
 - sociální pojištění hrazené SVJ za funkcionáře: odměna $\text{btto} \times 0,248$;
3. sjednaná odměna bude činit více než 3 500 Kč hrubého měsíčně – odvádí se:
- zálohová daň: odměna $\text{btto} \times 0,15$,
 - zdravotní pojištění sražené funkcionáři: odměna $\text{btto} \times 0,045$,
 - zdravotní pojištění hrazené SVJ za funkcionáře: odměna $\text{btto} \times 0,09$,
 - sociální pojištění sražené funkcionáři: odměna $\text{btto} \times 0,065$,
 - sociální pojištění hrazené SVJ za funkcionáře: odměna $\text{btto} \times 0,248$.

Zde stojí za upozornění fakt, že se v praxi množí případy existence tzv. ‚profesionálních‘ funkcionářů, tj. osob či organizací, kteří za úplatu vykonávají příslušnou funkci ve společenství vlastníků, zejména jako člena výboru či předsedu společenství. Tedy na základě smlouvy o výkonu funkce či obdobné smlouvy vykonávají příslušnou funkcionářskou činnost s tím, že za své služby danému společenství fakturují. V případě, že se jedná o funkcionáře – právnickou osobu, nepodléhá daná odměna pochopitelně žádným odvodovým povinnostem, jelikož odvody srážkové či zálohové daně, zdravotního a sociálního pojištění se týkají pochopitelně pouze odměn vyplacených fyzickým osobám. V případě, že se ale jedná o funkcionáře – fyzickou osobu, podléhají částky fakturované za výkon funkce standardním výše uvedeným mzdovým odvodům. To, že je ze strany daného ‚profesionálního‘ funkcionáře fakturováno, není vůbec podstatné a nic to na příslušných odvodových povinnostech nemění.

Příklady

1. *Družstevníku panu Holečkovi jsou v souladu se smlouvou o výkonu funkce vždy na počátku roku vypláceny jednorázové odměny za členství v představenstvu družstva ve výši 2 200 Kč hrubého (Prohlášení neučinil). Obecně bude tato odměna podléhat pouze srážkové dani.*
2. *Jednatelka bytové s. r. o. paní Nová, která však není členem této společnosti, pobírá na základě smlouvy o výkonu funkce měsíčně částku 8 700 Kč hrubého. Tato částka podléhá vedle zálohové daně jak zdravotnímu, tak i sociálnímu pojištění.*
3. *Členu výboru společenství vlastníků panu Kalousovi byla shromážděním vlastníků přiznána jednorázová odměna za výkon funkce ve výši 5 000 Kč. Tato odměna bude vedle zálohové daně podléhat i zdravotnímu a sociálnímu pojištění.*
4. *Členka kontrolního výboru (orgán daného společenství vlastníků upravený jeho stanovami) paní Janoušková dostává měsíčně částku 250 Kč hrubého za výkon funkce ve společenství vlastníků (Prohlášení neučinila). Tyto částky vedle srážkové daně podléhají i zdravotnímu pojištění (sociálnímu pojištění však nikoliv).*
5. *Člen dozorčí rady bytové s. r. o. pan Buchta, který je společníkem, pobírá podle smlouvy o výkonu funkce půlročně odměnu za výkon funkce v tomto orgánu ve výši 2 000 Kč hrubého (Prohlášení neučinil). Tato odměna podléhá jak srážkové dani, tak i zdravotnímu pojištění (sociálnímu pojištění však nikoliv).*
6. *Bytové družstvo převedlo jednotky do vlastnictví svých členů a tím zanikl důvod jeho existence. Proto na počátku roku uzavřelo příkazní smlouvu s advokátem JUDr. Holubem, jenž není členem tohoto družstva, aby jako likvidátor družstva (zapsaný jako likvidátor v obchodním rejstříku) provedl veškeré činnosti spojené s likvidací družstva. Odměna likvidátora činí 8 000 Kč měsíčně, kterou JUDr. Holub měsíčně družstvu fakturuje. Tyto odměny vedle srážky zálohové daně podléhají i zdravotnímu a sociálnímu*

pojištění. Bytové družstvo pak advokátovi vyplácí pouze čisté výše odměn. Typ uzavřené smlouvy nebo to, že bylo fakturováno, je v tomto případě z hlediska zákonných odvodů nepodstatné.“

Str. 137 První věta bude znít následovně:

„Na základě výše uvedeného ustanovení OZ tak dochází uzavřením smlouvy o výstavbě nejen k udělení souhlasu stávajícího vlastníka k výstavbě nové jednotky, ale i ‚převodu‘ příslušného spoluvlastnického podílu k nemovité věci (tj. obecně podílu na pozemku a ostatních společných částí) na zájemce o nabytí nové jednotky.“

Druhá věta bude znít následovně:

„Toto udělení souhlasu a ‚převod‘ spoluvlastnického podílu bývá zpravidla úplatné, a proto i předmětem daně z příjmů.“

Ruší se druhý odstavec (začíná slovy „Bezúplatný převod...“), třetí odstavec (začíná slovy „Úplatný převod...“) a dále i čtvrtý odstavec (začíná slovy „Tato daň se...“). Původně pátý odstavec, který začínal slovy „V případě úplatných převodů...“, bude nově znít takto:

„Poplatníkem této daně je bytové družstvo či s. r. o. Podle našeho názoru se tento příjem zdaňuje zřejmě obdobně jako ‚standardní‘ příjem z prodeje nemovitého majetku (je nutno si uvědomit, že výstavbou nové jednotky dochází fakticky ke ‚ztrátě‘ vlastnictví části domu, a to jak společných částí, ve kterých dojde ke vzniku nové jednotky, např. půdy, tak i těch společných částí, které se na zájemce převeďte), a to včetně všech souvisejících účetních a daňových konsekvencí – názory na tuto problematiku však nejsou dosud ustálené.“

Str. 138 První věta bude znít následovně:

„Ne vždy se však z tohoto příjmu daň z příjmů skutečně odvádí.“

Předposlední a poslední věta bude znít následovně:

„Na základě výše uvedeného ustanovení OZ tak dochází uzavřením smlouvy o výstavbě nejen k udělení souhlasu stávajících vlastníků k výstavbě nové jednotky, ale i ‚převodu‘ příslušných spoluvlastnických podílů k nemovité věci (tj. obecně podílů na pozemku a ostatních společných částí) na zájemce o nabytí nové jednotky. Toto udělení souhlasu a ‚převody‘ spoluvlastnických podílů bývají zpravidla úplatné, a proto i předmětem daně z příjmů.“

Str. 139 Ruší se druhý odstavec (začíná smlouvy Bezúplatný převod...“), třetí odstavec (začíná slovy „Úplatné převody...“) a dále i čtvrtý odstavec (začíná slovy „Tato daň se...“). Původně pátý odstavec, který začínal slovy „V případě úplatných převodů...“, bude nově znít takto:
„Poplatníkem této daně jsou stávající vlastníci jednotek. Podle našeho názoru se tyto příjmy pramenící z předmětných převodů zdaňují u těchto jednotlivých stávajících vlastníků zřejmě obdobně jako ‚standardní‘ příjmy z prodeje nemovitého majetku (je nutno si uvědomit, že výstavbou nové jednotky dochází fakticky ke ‚ztrátě‘ vlastnictví části domu, a to jak společných částí, ve kterých dojde ke vzniku nové jednotky, např. půdy, tak i těch společných částí, které se na zájemce převedou), a to včetně všech souvisejících daňových a eventuálně i účetních konsekvencí – názory na tuto problematiku však nejsou dosud ustálené.“

První věta posledního odstavce bude znít následovně:
„Ne vždy se však z těchto příjmů daň skutečně odvádí.“

Str. 141 Poslední odstavec Poznámky ke vzniku nové jednotky v budově formou nástavby, přístavby nebo stavební úpravy, kde již jsou jednotky vymezeny, a to nikoliv podle OZ, ale podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, bude znít následovně:

„Díky ustanovení § 21b odst. 4 ZDP a § 4b odst. 3 ZDPH platí v případě daně z příjmů a daně z přidané hodnoty to, co bylo uvedeno u jednotek vymezených podle OZ, zřejmě analogicky.“

Str. 146 Níže uvedené ustanovení ZDP bude nově znít takto:

- **§ 4 odst. 1 písm. b) ZDP**, podle kterého jsou osvobozeny od daně z příjmů fyzických osob příjmy z prodeje nemovitých věcí nebo z vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem neosvobozeným podle písmene a), přesáhne-li doba mezi nabytím vlastnického práva k těmto nemovitým věcem a jejich prodejem nebo vypořádáním spoluvlastnictví k nim dobu 10 let; příjem z prodeje nemovitých věcí nebo z vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem neosvobozený podle písmene a), nepřesáhne-li doba mezi nabytím vlastnického práva k těmto nemovitým věcem a jejich prodejem nebo vypořádáním spoluvlastnictví k nim dobu 10 let a použije-li poplatník získané prostředky na obstarání vlastní bytové potřeby; doba 10 let se zkracuje o dobu, po kterou byly tyto nemovité věci prokazatelně ve vlastnictví zůstavitele v případě, že jde o prodej nemovitých věcí nabytých děděním od zůstavitele, který byl příbuzným v řadě přímé nebo

manželem, nebo o vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem nabytým děděním od takového zůstavitele nebo o dobu, po kterou prodávající nebo spoluvlastník vlastnil pozemek, jenž byl předmětem výměny v rámci pozemkových úprav, v případě prodeje nebo vypořádání spoluvlastnictví k pozemku nabytého výměnou od pozemkového úřadu, tato doba se započítává i do doby, která běží od vyřazení vyměněného pozemku z obchodního majetku; osvobození se nevztahuje na příjem z:

- prodeje těchto nemovitých věcí, které jsou nebo v období 10 let před prodejem byly zahrnuty do obchodního majetku, nebo vypořádání spoluvlastnictví k takovým nemovitým věcem,
- budoucího prodeje těchto nemovitých věcí uskutečněného do 10 let od nabytí vlastnického práva k těmto nemovitým věcem, i když kupní smlouva bude uzavřena až po 10 letech od tohoto nabytí,
- budoucího prodeje těchto nemovitých věcí uskutečněného do 10 let od jejich vyřazení z obchodního majetku, i když kupní smlouva bude uzavřena až po 10 letech od takového vyřazení,
- prodeje práva stavby nebo vypořádání spoluvlastnictví k právu stavby, není-li zřízena stavba vyhovující právu stavby.

Důležité upozornění: Podle přechodných ustanovení k zákonu č. 386/2020 Sb. platí, že došlo-li k nabytí nemovité věci do 31. prosince 2020, je lhůta pro osvobození nikoliv 10 let, ale 5 let.“

Str. 148 Odstavec s definicí bytových potřeb bude nově znít následovně:

„3. Bytovými potřebami se rozumí:

- výstavba bytového domu, rodinného domu, jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, nebo změna stavby,
- úplatné nabytí pozemku za předpokladu, že na pozemku bude zahájena výstavba bytové potřeby podle předchozího bodu do 4 let od okamžiku nabytí pozemku,
- úplatné nabytí pozemku v souvislosti s pořízením bytové potřeby uvedené v následujícím bodě,
- úplatné nabytí bytového domu, rodinného domu, rozestavěné stavby bytového domu nebo rodinného domu anebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru,
- splacení vkladu právnické osobě jejím členem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu či rodinného domu,

- údržba a změna stavby bytového domu, rodinného domu, bytu v nájmu nebo v užívání nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru,
- vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada podílu spojeného se získáním jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, rodinného domu nebo bytového domu,
- úhrada za převod podílu v obchodní korporaci jejím členem uskutečněná v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu,
- splacení úvěru nebo zápůjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb uvedených v předchozích bodech, pokud jsou splněny podmínky pro tyto bytové potřeby.

Pro účely osvobození musejí být prostředky použity na financování výše uvedených bytových potřeb buď (1) nejpozději do konce kalendářního roku bezprostředně následujícího po kalendářním roce, ve kterém poplatník tyto prostředky získal, nebo (2) musel poplatník vynaložit na výše uváděné bytové potřeby částku odpovídající částce získané z prodeje předmětné nemovité věci v kalendářním roce bezprostředně předcházejícím kalendářnímu roku, ve kterém poplatník tyto prostředky získal (pozor: toto osvobození se použije pouze, oznámí-li poplatník správci daně získání těchto prostředků do konce lhůty pro podání daňového přiznání za zdaňovací období, ve kterém k jejich získání došlo).“

Str. 149 Poznámka pod čarou č. 31 se ruší.

Str. 151 První odstavec bude nově znít takto:

„V případě, kdy prodejce v rodinném domě či bytě buď vůbec nebydlel (např. jej pronajímal), nebo sice bydlel, ale méně než 2 roky před prodejem, a zároveň nepoužil příjmy z tohoto prodeje na financování bytové potřeby, stále ještě nemusí být vše ztraceno. Pokud totiž prodejce danou nemovitou věc vlastnil alespoň 10 let (**v případě nemovitých věcí nabytých do 31. prosince 2020 alespoň 5 let – platí i pro zbytek tohoto textu**) a zároveň nebyla součástí jeho obchodního majetku v období kratším než 10 let před prodejem, pak přesto stále ještě může uplatnit osvobození. Toto osvobození (tj. při vlastnictví nemovité věci alespoň 10 let před převodem a případně nejméně 10 let po vyřazení z obchodního majetku) lze uplatnit i v případě prodeje jiných nemovitých věcí, než jsou rodinné domy a jednotky, které nezahrnují nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, tj. např. v případě bytových domů, pozemků atd.“

ÚČETNÍ A DAŇOVÁ PROBLEMATIKA
bytových družstev
a společenství vlastníků
od A do Z

4. aktualizované vydání

Ing. Marta Neplechová, CSc.

Ing. Bc. Martin Durec

Vydalo nakladatelství ANAG
Odpovědná redaktorka Mgr. Lenka Babůrková
Sazba Jakub Střelák
Autorská uzávěrka 26. února 2020
Tisk a vazba Profi-tisk group s.r.o.
Chválkovická 223/5, 779 00 Olomouc
ISBN 978-80-7554-266-3

ANAG, spol. s r. o.
Kollárovo nám. 698/7, 779 00 Olomouc
tel. 585 757 411, fax 585 418 867
e-mail: obchod@anag.cz
www.anag.cz