

Zpráva o hospodaření družstva OTRADOVICKÁ 2000 za rok 2016

Z účetní závěrky vyplývá, že družstvo v roce 2016 hospodařilo s vyrovnaným hospodářským výsledkem, výnosy pokryly veškeré náklady

Výnosy: 2 486 956,- Kč – jedná se o platby členů družstva, nájemné z bytů nečlenů, nájemné z nebytových prostor, poplatky za svolení k podnájmu, penále z nájemného a úroky z běžného účtu, dotace z programu Panel.

Náklady: 2 486 956,- Kč

Jedná se o výnosy a náklady, které byly zaúčtovány dle zákona o účetnictví a zákona o daních z příjmů a jsou podkladem pro daňové priznání.

V roce 2014 došlo k zásadní změně zákona o daních z příjmů, o které jsme Vás informovali již v předchozích letech. Z této změny vyplývá, že za rok 2016 je nutné rozdělit výnosy na zdaňované (nájemné nečlenů družstva, nebytových prostor, poplatky za souhlas s podnájmem apod.), a osvobozené výnosy (nájemné družstevních bytů a nebytových prostor). S tím souvisí i změna uplatnění nákladů, které je nutno dle vypočítaného koeficientu rozdělit na daňově uznatelné a daňově neuznatelné. Po výpočtu, který provedla firma Prodům vznikla za rok 2016 našemu družstvu povinnost zaplatit daň z příjmů právnických osob ve výši 80 750,- Kč. Tato daň byla v termínu uhrazena.

Zůstatek na běžném účtu k 1. 1. 2016 činil 4 061 064,-Kč konečný zůstatek na běžném účtu k 31. 12. 2016 činil 5 344 787,- Kč

Dalším příjmem družstva byl základní a další členský vklad nového člena družstva p. Simandla, garsoniera v domě 727 ve výši 4 500 + 1 295 500.

Průběžně byly hrazeny platby fakturovaných služeb (Vodné, stočné, náklady na ústřední vytápění, PDO, úklid, PRE osvětlení domu a výtahy)

Splátky úvěru na zateplení domu, jehož výše činila 10 725 000 Kč, jsou spláceny dle splátkového kalendáře. V roce 2016 činily splátky 1 368 663,- Kč, z toho úrok 137 201,-. Zůstatek úvěru k 31.12.2016 činí 2 161 350,-

Družstvu byla poskytnuta dotace z Programu PANEL na úhradu úroků z úvěru v celkové výši 1 348 590,- Kč. Z této dotace byla družstvu v roce 2016 vyplacena částka ve výši 54 880,- Kč.

V roce 2016 byla zahájena výměna odpadových stoupaček v domech 728 a 729 a dále byly prováděny běžné opravy a hrazeny běžné provozní výdaje.

Největšími položkami, které byly v roce 2016 hrazeny jsou:

-S.V.A stoupačky	1 314 332,-
- úroky z úvěru	137 201,-
- Prodům:	227 402,-
- deratizace faraoni	101 930,-
- dohody o provedení práce	216 000,-
- pojištění domu	46 612,-
- daň z nemovitosti	54 885,-

V Praze dne 12. 5. 2017

Zpracovala: Eva Blomannová

Předmětem daně z příjmu bytového družstva jsou jeho veškeré výnosy. Výnosy z nájmu družstevních bytů a družstevních nebytových prostor jsou od daně osvobozeny (řádek 110 daňového přiznání). Družstevní byt a družstevní nebytový prostor definuje Zákon o obchodních korporacích. Je to takový byt či nebytový prostor, který je ve vlastnictví bytového družstva a má jej v nájmu člen družstva. Podmínkou je však skutečnost, že tento člen nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení tohoto bytu či nebytového prostoru členským vkladem. Výnosy z nájmu z ostatních bytů, nebytových prostor či pronajatých společných prostor v domě podléhají vždy zdanění. Náklady, které byly vynaloženy na dosažení, udržení a zajištění osvobozených výnosů (řádek 62 daňového přiznání) a neosvobozených výnosů, je nutné rozdělit na část související s osvobozenými výnosy a na část související s neosvobozenými výnosy. K tomuto účelu byl vypočten koeficient, kterým se vynaložené náklady rozdělí. Koeficient je roven zlomku v jehož čitateli je uveden součet ploch bytů a nebytových prostor užívaných nečleny družstva a ve jmenovateli součet ploch všech bytů a pronajatých nebytových prostor v domě. Před provedením tohoto "klíčování nákladů" dojde nejdříve k vyčlenění nákladů, které bezprostředně souvisejí se zdaňovanými výnosy. Tyto náklady se uznají jako plně daňové uznatelné (v některých případech jen do výše souvisejících výnosů). Jde např. o poskytnutá pojistná plnění a náklady na opravy s tímto plněním související, dotace k úroku z úvěru a úrok z úvěru související s dotací, atd. Dále dojde k vyčlenění nákladů, které nelze daňově uznat (řádek 40 daňového přiznání). Jde např. o příspěvky za členství v SMBD a SČMBD, pokuty a penále od finančního úřadu, atd.