

Zpráva o hospodaření družstva OTRADOVICKÁ 2000 za rok 2018

Z účetní závěrky vyplývá, že družstvo v roce 2018 hospodařilo s vyrovnaným hospodářským výsledkem, výnosy pokryly veškeré náklady

Výnosy: 1 626 399,- Kč – jedná se o platby členů družstva, nájemné z bytů nečlenů, nájemné z nebytových prostor, poplatky za svolení k podnájmu, dotace panel a úroky z BÚ

Náklady: 1 626 399,- 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 přiznání.

Od roku 2014 platí pravidlo, že za každé zdaňovací období je nutné rozdělit výnosy na zdaňované (nájmy nečlenů družstva, nebytových prostor, poplatky za souhlas s podnájmem apod.) , a osvobozené výnosy (nájmy 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 2018 našemu družstvu povinnost zaplatit daň z příjmů právnických osob ve výši 93 480,- Kč. Tato daň byla v termínu uhrazena.

Zůstatek na běžném účtu k 1. 1. 2018 činil 4 582 012,-Kč, konečný zůstatek na běžném účtu k 31. 12. 2018 činil 5 252 115 ,- Kč

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, byly ukončeny 25. 7. 2018. V roce 2018 činily splátky 783 179 ,- Kč, z toho úrok 13 107,- Kč.

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 2018 vyplacena částka ve výši 53 717,- Kč.

V roce 2018 byly prováděny opravy bytového domu a hrazeny běžné provozní výdaje.

Největšími položkami, které byly v roce 2018 hrazeny jsou:

-Servis oken – balkony a sítování balkonů v nebyt. prostorách	287 943
-Papuga – oprava střechy a stříšek nad vchody	239 244
-S.V.A kanalizační stoupačky	121 923
- Prodům:	242 255

- dohody o provedení práce	390 204,- (toho úklid 728,729 – 60 000,-)
- pojištění domu	70 336
- daň z nemovitosti	54 834

V Praze dne 3. 5. 2018

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.