

Bytové družstvo Podlesí
Podlesí V/5407
760 05 Zlín

V Otrokovících, dne 12.8.2018

Věc: Vysvětlení k výrokům auditora k účetním závěrkám k 31. 12. 2014, k 31. 12. 2015, k 31. 12. 2016 a k 31. 12. 2017.

K nezávislému ověření výše uvedených účetních závěrek mi byly předloženy následující podklady a dokumenty:

- účetní doklady a zpracované účetní závěrky za jednotlivá účetní období,
- Smlouva o sdružení mezi Statutárním městem Zlín a Bytovým družstvem Podlesí, včetně jejich dodatků, za účelem výstavby bytových domů,
- Dohoda podílových spoluvlastníků bytových domů o hospodaření se společnou věcí ze dne 1. 9. 2003,
- Vyúčtování výstavby bytových domů OS JS Podlesí ke dni 30.11.2004, sepsané a odsouhlasené Svatavou Nováčkovou, náměstkyní primátora statutárního města Zlína, Mgr. Miroslavem Kašným, předsedou představenstva Bytového družstva Podlesí a Ing. Lubošem Dorazilem, místopředsedou Bytového družstva Podlesí,
- Stanovisko ke způsobu provedení oprav a narovnání zůstatků rozvahových účtů k 31. 12. 2015, vypracované Ing. Lumírem Volným, daňovým poradcem č. 1154 a auditorem č. 1411.

Základ pro výrok auditora

Položka C.II.1.5.4. obsahuje pohledávku ve výši 41 949 000 Kč. Je to pohledávka za podílovým spoluvlastníkem. Hodnota pohledávky a její existence není potvrzena odběratelem.

Pohledávka za podílovým spoluvlastníkem je důsledkem dlouhodobých nevyřešených sporů mezi Statutárním městem Zlín a Bytovým družstvem Podlesí.

Hodnota pohledávky může být potvrzena až na základě výsledků jednání mezi Statutárním městem Zlín a Bytovým družstvem Podlesí.

Nevyřešený rozpor mezi Statutárním městem Zlín a Bytovým družstvem Podlesí popisuje a vysvětluje ve svém *Stanovisku ke způsobu provedení oprav a narovnání zůstatků rozvahových účtů k 31. 12. 2015*, ze dne 11. 1. 2017 Ing. Lumír Volný, cituji

... Ve smlouvě o sdružení uzavřené mezi Statutárním městem Zlín (dále SMZ) a Bytovým družstvem Podlesí (dále BD) byl stanoven s ohledem na pravidla poskytování dotací poměr majetkových podílů SMZ a BD 51 : 49. Tomuto poměru však následně neodpovídal poměr finančních prostředků vložených ze

strany BD, ani poměrná hodnota nemovitostí převedených do majetku BD na základě vyúčtování provedeného po kolaudaci domů.

Stručná rekapitulace:

Celková hodnota domů bez provedených víceprací	192 863 105,88
Hodnota technické infrastruktury v majetku SMZ	19 029 023,50
Redukovaná hodnota domů	173 834 082,38
podíl BD 49% vycházející ze smlouvy o sdružení	85 178 700,33
Původní vstupní cena nemovitostí dle vyúčtování	120 955 561,88
Výdaje související s pořízením nemovitostí dle přílohy	6 847 544,00
Zaúčtovaná hodnota domů	127 803 105,88
Rozdíl mezi hodnotou podílu a zaúčtovanou hodnotou	42 624 405,55

Hodnoty uvedené v rekapitulaci nezahrnují vícepráce provedené v jednotlivých bytech na základě individuálních požadavků členů družstva v průběhu jejich výstavby.

Z rekapitulace je zřejmý významný rozdíl mezi hodnotou podílu vypočítaného na základě poměru majetkových podílů daných smlouvou o sdružení a hodnotou zaúčtovanou na základě vyúčtování. Tento rozdíl je možno posuzovat ze dvou různých pohledů.

Na jedné straně BD získalo dle vyúčtování vyšší hodnotu nemovitostí, než odpovídá jeho podílu ve sdružení a vzniká tím otázka, zda by se v účetnictví měla zobrazit hodnota nemovitostí vyčíslená ve vyúčtování nebo hodnota vyčíslená z jednoznačně daného podílu BD ve sdružení. Byla zvolena varianta nižší hodnoty nemovitostí vycházející z hodnoty podílu BD ve sdružení. Otázkou také je, jak byl zúčtován v účetnictví SMZ jeho podíl na vybudovaných nemovitostech.

Druhým úhlem pohledu, který s výše uvedeným úzce souvisí, je hodnota vložených finančních prostředků ze strany BD, která výrazně převyšuje hodnotu podílu BD ve sdružení. Dle sdělení pana Sekuly vychází tento podíl zhruba 80 : 20 ve prospěch BD.

Z obou stran pohledů vychází hodnota rozdílu cca 40 mil. Kč, která je, buď pohledávkou za SMZ ve výši navíc vložených finančních prostředků, nebo vyšší hodnotou nemovitostí nad rámec podílu daného smlouvou o sdružení.

Tento rozpor nebo rozdíl se však nedá vyřešit jednostranně v BD. Nezbytné je jednání s SMZ, na kterém se projednají přístupy obou stran... konec citace.

Jak vyplývá z výše uvedeného, nepotvrzená pohledávka není výsledkem nestandardních, či nezákonných kroků při účtování účetních dokladů v účetní jednotce Bytové družstvo Podlesí, ale souvisí s nevyřešenými spory mezi Statutárním městem Zlín a Bytovým družstvem Podlesí.

Vypracovala: Gita Štolfová, auditorka

