

členům Bytového družstva Podlesí

Ve Zlíně dne 1. 8. 2018

Vážení členové bytového družstva Podlesí,

dovolte mi Vás pozdravit a oslovit dalším dopisem, který se zabývá především účetními uzávěrkami Bytového družstva Podlesí (BDP).

Jak víte, účetnictví BDP je už delší dobu předmětem sporů mezi městem Zlínem a zejména předsedou představenstva BDP Pavlem Sekulou. Dle našeho názoru, podpořeného stanovisky Odboru ekonomiky a majetku Magistrátu města Zlína, **vykazuje účetnictví bytového družstva celou řadu nedostatků**. V tomto názoru nás utvrzují i Zprávy nezávislého auditora o ověření účetní závěrky za roky 2014, 2015, 2016 a 2017.

Nezávislá auditorka, kterou si vybralo představenstvo BDP, ve všech zmíněných Zprávách **pojmenovává řadu nedostatků v hospodaření družstva**. Například za rok 2017 má výhrady k pohledávce ve výši 41 949 000 Kč. Přestože by podle předsedy představenstva BDP Pavla Sekuly mělo jít o pohledávku za podílovým vlastníkem družstva, podle nezávislé auditorky **hodnota pohledávky ani její existence není odběratelem potvrzena**.

Problémy či nesrovnalosti vykazuje účetnictví BDP dle Zpráv nezávislé auditorky i v letech předchozích. Při hodnocení roků 2014 a 2015 proto uvádí, že „**účetní závěrka nepodává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva**.“ Za rok 2016 je opět uvedena výhrada k pohledávce ve výši 41 949 000 Kč, stejně jako u roku 2017.

V souvislosti se zjevnými nedostatky v účetnictví BDP, které dle svých slov Pavel Sekula „rekonstruoval“, již **podalo město Zlín trestní oznámení**. Domníváme se, že se v rámci vedení účetnictví Bytového družstva Podlesí činí nejen nestandardní, ale i nezákonné kroky, které je potřeba prošetřit a objasnit.

Vztahy jsou tedy i nadále zatíženy velmi vážnými spory mezi představenstvem BDP a městem Zlínem, které musí řešit soudy. **Padnul již verdikt Okresního soudu ve Zlíně**, na jehož základě **musí BDP zaplatit městu Zlínu částku téměř 1 644 000 Kč**. Soud zároveň nařídil bytovému družstvu uhradit městu Zlínu i náklady na soudní řízení ve výši téměř 200 000 Kč. Radnice má také k dispozici analýzu, ze které vyplynulo, že BDP by mělo městu Zlínu také vyplatit jen za roky 2003 až 2006 částku ve výši cca 710 000 korun.

Vím, že obsah mého dopisu není ani letní, ani lichotivý, nicméně já i celá Rada města Zlína považujeme za seriózní Vás na tato fakta o účetnictví BDP upozornit.

Přeji Vám krásné letní dny.

S pozdravem

zlín statutární město Zlín

Ing. et Ing. Jiří Korec,
náměstek primátora pověřený RMZ jednáním ve věci BD Podlesí

**Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky sestavené
k 31.12.2017 družstva**

Bytové družstvo Podlesí
IČ: 26295563



Zpráva nezávislého auditora určená pro družstevníky družstva Bytového družstva Podlesí

Výrok auditora

Provedla jsem audit přiložené účetní závěrky družstva Bytového družstva Podlesí (dále také „Družstvo“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2017, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2017, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Družstvu jsou uvedeny na první straně přílohy této účetní závěrky.

Podle mého názoru s výhradou dopadů skutečnosti popsané v základu pro výrok s výhradou, účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva Bytového družstva Podlesí k 31.12.2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2017 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok s výhradou

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.

Audit jsem provedla v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami.

Moje odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsem na Družstvu nezávislá a splnila jsem i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů.

Domnívám se, že důkazní informace, které jsem shromáždila, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření výroku s výhradou.

Odpovědnost statutárního orgánu Družstva za účetní závěrku

Statutární orgán Družstva odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Družstva povinen posoudit, zda je Družstvo schopno nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Družstva nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Mým cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující můj výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je mojí povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus.

Dále je mojí povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abych na jejich základě mohla vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Družstva relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abych mohla vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Družstva uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Družstva nepřetržitě trvat. Jestliže dojde k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mojí povinností upozornit v mé zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Mé závěry týkající se schopnosti Družstva nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsem získala do data mé zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Družstvo ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Mojí povinností je informovat statutární orgány mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsem v jeho průběhu učinila, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Zlín, dne 20. června 2018

Gita Štolfová, auditor č. oprávnění 1782
Školní 6911, 765 02 Otrokovice

Přílohy:

- Výkaz zisku a ztráty
- Rozvaha
- Příloha

Gita Štolfová, auditor, č. oprávnění 1782
Školní 6911, 765 02 Otrokovice

Bytové družstvo Podlesí
Podlesí V/5407
760 05 Zlín

V Otrokovicích, 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

