

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

O PROVEDENÍ AUDITU HOSPODAŘENÍ
za roky 2003 - 2007

Bytové družstvo Laurinova III

Mladá Boleslav
Česká republika



OBSAH:

ZAKÁZKA A PROVEDENÍ.....	2
Zadání.....	2
Provedení	2
PODKLADY PRO OVĚŘENÍ	4
Zdroje informací.....	4
Omezení úplnosti, přesnosti a spolehlivosti zdrojů informací	4
POUŽITÉ METODY A POSTUPY	7
Analýza	7
1. Určení pořizovacích cen bytových jednotek a garážových stání.....	7
2. Nesplacené pořizovací náklady na bytové jednotky a garážová stání.....	10
3. Prodeje bytových jednotek	13
4. Vyúčtování výdajů bytového družstva	14
5. Právní stav	16
VÝROK AUDITORA	19

Příloha 1 – Zadání – otázky zadavatele

Příloha 2 - Detailní propočty ocenění na jednotlivé bytové jednotky

Příloha 3 - Tabulka pořizovacích cen jednotek a stavu jejich splácení

Příloha 4 - Detailní propočty vyúčtování na jednotlivé bytové jednotky

ÚČETNÍ ZÁVĚRKY LET 2003-2007



Zakázka a provedení

Zadání

Na základě mandátní smlouvy z 21.2.2008 jsme byli představenstvem

Bytového družstva Laurinova III

pověřeni provedením forezního auditu.

Naším úkolem bylo na základě prověření a zhodnocení poskytnutých právních a účetních podkladů vyjádřit názor k následujícím otázkám zadavatele (viz příloha č.1):

1. zjistit skutečný stav dluhů Bytového družstva
2. přesné rozpočítání nákladů na jednotlivé byty a splátky úvěrů pro jednotlivé byty
3. dluh stavby předaný na členské schůzi 3/2006 viz zpráva auditora a notářský zápis, vznik dluhu odpovědnosti za neřešení
4. odpovědnosti za dluhy, přesné určení, kdo za co může a zda je možné získat náhradu
5. platnost smluv o převodu bytů do osobního vlastnictví a smluv o smlouvách budoucích, možné následky případného navýšení ceny bytů
6. odpovědnost magistrátu

Provedení

Ověření hospodaření jsme provedli v březnu až červenci 2008 v prostorách Bytového družstva Laurinova III a v naší kanceláři v Praze 5, Franty Kocourka 12. Projednání účetních postupů a prověrku účetních podkladů jsme provedli zčásti v prostorách správcovské a účetní společnosti Bytos spol. s r.o.

Ověření bylo provedeno pod vedením auditora Ing. Dagmar Žižkové.

Auditorská skupina:

Ing. Ladislav Aubrecht, asistent auditora

Radka Zajíčková, asistent auditora

Vysvětlení a informace nám ze strany ověřované společnosti poskytly následující osoby:

pan Martin Pelc, předseda představenstva družstva

pan Ing. Tomáš Hauerland, místopředseda představenstva

paní Jana Koulová, účetní, Bytos spol. s r.o.



Některé své právní závěry jsme nechali posoudit advokátní kancelář Hrazdira Kalužík Douděra Wenzl v.o.s.

Při ověřování jsme se řídili zákonnými předpisy a přiměřeně Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky.

Druh a rozsah kontrol jsme zvolili s ohledem na předmět zadání objednatele, zásadu významnosti a rizika chyb. Přitom jsme provedli ověření systémová a výběrově i jednotlivých operací. Při zpracování zprávy jsme vycházeli z podkladů, které nám představenstvo Bytového družstva k zadaným okruhům ověření poskytlo.

V prohlášení k ověření účetní závěrky k 31.12.2007 potvrzuje statutární zástupce společnosti, že byly předloženy veškeré podklady a poskytnuta vysvětlení, která jsme si vyžádali a která jsou pro splnění úkolu relevantní. Současně stvrzuje správnost údajů týkajících se výměr bytových jednotek a garážových stání, členství a nájemních vztahů, které byly předloženy pro potřeby výpočtů auditora.

Podrobnosti o provedených činnostech a významné podklady jsou shrnuty v naší dokumentaci.

Podklady pro ověření

Zdroje informací

Pro ověření účetnictví jsme obdrželi prvotní doklady za rok 2003-2007 (bankovní výpisy, pokladní doklady, faktury přijaté, faktury vydané, výpisy z bankovních úvěrů, interní doklady), opisy účetních záznamů v listinné podobě za roky 2003-2007, účetní závěrky 2003-2007, vyúčtování služeb a úvěru za rok 2005-2007, auditorskou zprávu za rok 2005 a 2006 v datové podobě.

Záznamy z členských schůzí nám byly poskytnuty ve formě datových (pdf) fotokopíí notářských zápisů. Zápisy ze schůzí představenstev, nájemní smlouvy, smlouvy o prodeji bytových jednotek a další smluvní ujednání nám byly poskytnuty opět zčásti ve formě kopií originálních listin a zčásti ve formě datových souborů – konceptů.

Omezení úplnosti, přesnosti a spolehlivosti zdrojů informací

Při své činnosti jsme byli limitováni následujícími omezeními:

Hospodářská a účetní dokumentace

Jelikož došlo k výměně účetní společnosti, nebyla nám poskytnuta žádná vysvětlení k účetním záznamům roku 2003-2006 ani ze strany představenstva ani ze strany účetních pracovníků.

Byla nám předložena kalkulace pořizovacích cen jednotlivých bytových jednotek a garážových stání vyhotovená v minulých letech, ale není dokumentována žádným popisem metody kalkulace ani skladby rozpočtované ceny. Z předložených podkladů není zřejmé, zda rozpočítání splátek a úroků bankovního úvěru bylo provedeno v přímé úměře k výši dosud nesplacené části pořizovací ceny jednotlivých bytových jednotek a garážových stání za roky 2005-2006 a pro prodeje bytových jednotek v roce 2007.

Splátky úvěru a úroků u jednotlivých jednotek a garážových stání ve vyúčtováních nebylo možné srovnat, neboť ve vyúčtováních byly údaje týkající se splátky úvěru a úroků u obsazených bytových jednotek a garážových stání sumarizovány do jedné položky. Detailní rozpočty úroků a splátek, podle kterých byla vyúčtování vyhotovena, jsme za roky 2003-2007 neobdrželi. Celková hodnota bytového domu uvedená v kalkulaci neodpovídala ani hodnotě bytového domu vykázané v účetnictví.

Bytové družstvo nepředložilo žádnou směrnici, která by popisovala představenstvem či členskou schůzí schválený způsob rozpočtu investičních nákladů, výdajů bytového družstva po převzetí stavby, tvorby a čerpání fondů a rezerv, které byly předmětem vyúčtování.

Údaje o výměrách bytových jednotek a garážových stání jsme převzali z datového souboru poskytnutého představenstvem bytového družstva, neboť prvotní zdroje jako nájemní smlouvy, vyúčtování a další evidence bytového družstva vykazovaly odlišné údaje ve výměrách.

Předpisy záloh na služby, splátky úvěrů a úroků jsme do své analýzy nezahrnuli, neboť byly počítány nám neznámým způsobem a pro zjištění konečného rozdílu mezi skutečnými náklady a od nájemcům celkově předepsaných úhrad jsou zálohy zcela nepodstatné. V rozsahu zadání jsme tedy analyzovali až konečná vyúčtování a nikoliv správnost výše záloh.

Pro kontrolu vyúčtování jsme u spotřeby elektřiny, vody a topení u jednotlivých bytových jednotek případně garážových stání převzali údaje z vyúčtování předchozího zpracovatele. Vycházeli jsme z předpokladu, že údaje o spotřebách elektřiny, vody a topení nebyly v minulosti uživateli bytových jednotek reklamovány a z tohoto důvodu je lze považovat za dostatečně spolehlivé a mohou být zahrnuty do naší kalkulace vyúčtování.

K interním dokladům, na podkladě nichž byly účtovány zejména předpisy nájmu a vyúčtování, nám nebyly poskytnuty žádné podkladové materiály.

Vyúčtování nákladů a jejich zúčtování oproti zaplaceným zálohám nebylo za rok 2006 do účetnictví bytového družstva zaúčtováno. Z toho důvodu jsme museli zvolit náhradní metodu ověření, která je popsána následně.

Neobdrželi jsme vyúčtování fondů a rezerv tvořených a čerpaných od roku 2003 do roku 2007.

K datu ověření jsme obdrželi dokladovou inventarizaci pohledávek a závazků Bytového družstva Laurinova III. k 31.12.2007, kterou neshledáváme za dostatečnou. Pohledávky a závazky nejsou ve vztahu k jednotlivým dlužníkům nebo věřitelům dostatečně konkrétně uváděny, jak co do okamžiku vzniku pohledávky či obsahu účetního případu (identifikace předmětu plnění), tak i částky.

Právní dokumentace

Nebyla nám předložena zcela kompletní a spolehlivá členská evidence za dobu existence bytového družstva, která by věrohodným způsobem zachycovala členství jednotlivých členů družstva, a to i chronologicky.

Při kontrole splácení členských vkladů jsme dospěli k závěru, že u většiny členů družstva pravděpodobně nebyla ke dni, od něhož byli jako členové evidováni, splněna jedna ze základních podmínek členství tj. úhrada základního členského vkladu. Právní důsledky tohoto problému by mohly být tak rozsáhlé a různorodé, že jsme jej ze zcela praktického hlediska pro účely svých výpočtů nebrali v úvahu.

Pro své výpočty jsme převzali údaje o vzniku členství a trvání nájemních vztahů z údajů členské schůze ze dne 22.3.2007.

Byly nám poskytnuty zápisy z jednání představenstva od roku 2003. Tyto zápisy téměř bez výjimky mají velmi nízkou vypovídací schopnost o projednávaných bodech, podkladech k nim i věcném obsahu rozhodnutí představenstva a do 10.3.2006 jsou vedeny velmi formálně.

Zápisy s jednání kontrolní komise nám nebyly předloženy žádné a dle vyjádření současného představenstva komise své úkoly buď neplnila vůbec nebo jen zcela formálně.

Zápisů z jednání členských schůzí jsme obdrželi pouze 5 za celé období existence družstva do konce roku 2007, a to převážně ve formě notářských zápisů, osvědčujících změny stanov a změny ve složení orgánů družstva. Jelikož ani zápisy z jednání představenstva se většinou o konání, přípravě či usneseních členských schůzí nezmiňují, nemáme žádnou informaci, kdy a kolik vůbec se členských schůzí konalo, s jakým programem a zejména s jakými závěry.

Smluvní ujednání s nájemníky / členy družstva jsme vzhledem k rozsahu zkoumali jen ve vybraném vzorku, a to především smluv o smlouvě budoucí nájemní s ujednáním o převodu vlastnictví jednotky, smluv nájemních a smluv o uzavření budoucí nájemní smlouvy s ujednáním o převodu vlastnictví jednotky a o vstupu do družstva.

Smluvní ujednání a účetní podklady jsme kromě prvotních účetních dokladů Bytového družstva Laurinova III. obdrželi kopiích. Vybrané dokumenty, které jsme shledali za významné, jsme ověřili na originál.

Použité metody a postupy

Ověření jsme zahájili kontrolou prvotních dokladů, účetních záznamů, smluvních ujednání. Nejasnosti jsme řešili jednáním se stávajícím představenstvem, které nám podalo vysvětlení k některým našim otázkám.

Potom jsme rozhodli, které zdroje informací budeme považovat za dostatečně přesné, úplné a spolehlivé pro další výpočty. Některé zdroje informací (členská evidence, výměry jednotek) jsme nechali autorizovat představenstvem družstva v rámci prohlášení vedení. Jiné zdroje informací (účetnictví) jsme doplnili a zčásti nahradili jinými zdroji (výpisy z bankovních účtů, prvotní doklady).

Veškeré kalkulace potřebné pro naše stanovisko jsme prováděli metodami, které jsme sami vytvořili a které považujeme za optimální pro splnění zadání objednatele, a to bez ohledu na metody, které byly družstvem resp. správcovskými a účetními firmami použity v minulosti.

Samozřejmě jsme ve svých metodách a konkrétních výpočtech museli zvolit hladinu podrobnosti a přesnosti takovou, aby umožnila vyčíslit celkové částky za družstvo a současně i zůstatky připadající na jednotlivé byty. Stupeň podrobnosti byl však omezen neexistencí závazných metodických předpisů družstva a stupněm podrobnosti a spolehlivosti účetní evidence. Zároveň byl omezen i neúměrnou náročností prohloubení výpočtů až do úrovně částek a data plateb jednotlivých osob či rozpočtování nákladů na čtvereční metr garážových stání a podobně.

Analýza

Posouzení hospodaření družstva jsme rozdělili do 5 tematických částí, které jsme v první etapě analyzovali samostatně a následně vyhodnotili souhrnně do našeho výroku.

1. Určení pořizovacích cen bytových jednotek a garážových stání

Při kalkulaci pořizovacích cen jsme vycházeli z investičních nákladů a nákladů souvisejících s investiční výstavbou, doložených prvotními doklady a smluvními ujednáními zachycenými v účetnictví družstva.

Vedle vlastní výstavby bytového domu probíhaly také individuální investiční úpravy tzv. klientské změny v celkové hodnotě 888 tis. Kč, které byly samostatně vykázány a také samostatně financovány jednotlivými budoucími vlastníky bytových jednotek. Z tohoto důvodu jsme klientské změny dále ze své analýzy vyloučili, takže následně uvedené hodnoty ocenění bytového domu jsou uváděny bez klientských změn.

Předmětem našeho ověření byla rovněž kontrola financování výstavby včetně zjištění veškerých zdrojů financování. Ověření finančních toků družstva prokázalo, že financování bytového domu bylo realizováno zčásti samofinancováním od budoucích členů družstva (formou rezervačních plateb a záloh na budoucí koupi) a zčásti bankovním úvěrem od bankovního ústavu Kommunalkredit Austria AG.

Předpoklad struktury financování budovy		%
pořizovací cena budovy bez úroků	123 762 218,26	
z toho:		
Samofinancováním	28 762 218,26	23,24%
bankovním úvěrem	95 000 000,00	76,76%
CELKEM	123 762 218,26	100,00%

S ohledem na charakter financování bytového domu jsme dospěli k závěru, že neoddělitelnou složkou pořizovací ceny byly také náklady související s financováním (poplatek za uzavření úvěru, bankovní úroky do data kolaudace). Celkovou pořizovací cenu bytovému domu včetně nákladů na financování do data kolaudace jsme stanovili na 129.366 tis. Kč.

Stávající představenstvo nám předložilo kalkulaci pořizovací ceny bytového domu ve výši 126.284 tis. Kč, která byla zpracována zástupcem developerské společnosti a měla sloužit jako podklad pro rozpočítání pořizovacích cen jednotlivých bytových jednotek a garážových stání.

Srovnáním obou cen jsme dospěli k rozdílu ve výši 3.083 tis. Kč. Vzhledem k tomu, že nám nebyly předloženy kalkulační vzorce původního ocenění, nemůžeme se vyjádřit k věcnému obsahu rozdílu.

Skladba pořizovací ceny budovy	Částka v Kč
Stavební náklady a náklady související se stavbou	123 762 218,26
Poplatek za uzavření bankovního úvěru	285 000,00
Bankovní úroky roku 2003	178 289,10
Bankovní úroky roku 2004	3 273 288,76
Bankovní úroky roku 2005 do kolaudace budovy	1 867 568,06
CELKEM	129 366 364,18
Původně kalkulovaná pořizovací cena budovy	126 283 615,00
Rozdíl:	3 082 749,18

Pro další srovnání našeho ocenění budovy sloužily také účetní záznamy společnosti, kde byly náklady výstavby objektu za jednotlivé roky zachyceny. Podle předložených účetních záznamů činí pořizovací cena objektu bez klientských změn 125.631 tis. Kč. Pořizovací cena bytového domu (včetně pozemku) je dle našeho názoru podhodnocena o 3.735 tis. Kč, neboť do ní nebyl zahrnut poplatek za poskytnutí bankovního úvěru a úroky z úvěru za rok 2003 a 2004.

Finanční náklady (roku 2003 a 2004) ve výši 3.735 tis. Kč tak byly ponechány v provozních nákladech družstva a zapříčinily tedy účetní ztráty v letech 2003 a 2004.

Účetní ztráta v roce 2004 byla ponížena o zisk z titulu obchodování s cennými papíry ve výši 1.769 tis. Kč, o kterém měly rozhodnout orgány družstva v rámci své pravomoci.

Nebylo nám předloženo schválení roční závěrky za rok 2003 a 2004 ani usnesení orgánů družstva, které by rozhodlo o vypořádání této ztráty.

Dne 10.3.2006 představenstvo rozhodlo, že navrhne členské schůzi zaúčtování účetní ztráty roku 2004 (a též roku 2005) „do nákladů výstavby bytového komplexu Laurinova III“. Zápis z členské schůze dne 23.3.2006 ani program jednání, kde měl být návrh podán, nám nebyl dán k dispozici. Notářský zápis z této schůze se o projednávání

těchto záležitostí nezmiňuje. Fakticky nebyly účetní ztráty těchto let do dnešního dne žádným způsobem vypořádány.

Po prověření struktury pořizovacích nákladů jsme dospěli k celkové pořizovací ceně včetně úroků do kolaudace objektu ve výši 129.366 tis. Kč, kterou bylo zapotřebí rozdělit mezi jednotlivé bytové jednotky a garážová stání.

Bytové družstvo nemělo v žádném dokumentu specifikován způsob rozdělení ceny na jednotlivé bytové jednotky a garážová stání, takže jsme zvolili vlastní metodu výpočtu, kterou jsme vyhodnotili za odpovídající danému zadání.

Bytový dům jsme rozdělili na části: bytové jednotky, balkony (včetně teras a lodžii), předzahrádky, sklepy a garážová stání. U jednotlivých částí jsme stanovili odlišnou cenu na 1m² v závislosti na výměrách a přiřazeném cenovém koeficientu u každé části bytového domu.

Hodnotu cenového koeficientu jsme stanovili na základě odlišné investiční náročnosti jednotlivých částí na pracnost, spotřebu materiálu, vybavenost apod. takto:

koeficient 1 u bytových jednotek,

koeficient 0,25 u garážových stání,

koeficient 0,5 u balkonů (lodžii, teras),

koeficient 0,10 u předzahrádek.

Cenové koeficienty jsme stanovili následujícími metodami:

V případě garážových stání jsme koeficient stanovili po analýze obdobných investičních nabídek developerských společností v lokalitách Liberec, Písek a Praha-5 uvedených na internetových stránkách developerských společností Geosan Development a.s., Ekospol, Sreality. Srovnáním cen bytových jednotek a garážových stání prodávaných spolu s bytovými jednotkami jsme stanovili průměrný koeficient ceny garážového stání na 1m² bytové jednotky ve výši 0,25.

U balkonů jsme koeficient stanovili v dle zvyklostí v oblasti bytového hospodářství konzultovaných s odborníky specializovanými na oblast bytových družstev.

Posouzení investiční náročnosti předzahrádek při jejich pořizování jsme provedli na místě při prohlídce objektu. Podle skutečného stavu se domníváme, že koeficient pořizovací ceny předzahrádky odpovídá hodnotě 0,10.

Po stanovení cenových koeficientů a zjištění výměr jednotlivých částí bytového domu jsme provedli následující výpočet popsany v kalkulačním vzorci ocenění.

Kalkulační vzorec ocenění:

(x = cena 1m² bytové jednotky (dále též BJ))

Celkové pořizovací náklady bytového domu (bez finančních nákladů) =

- x*celková výměra BJ
- + 0,50*x*celková výměra balkonů
- + 0,10*x*celková výměra předzahrádek
- + 0,50*x*celková výměra sklepů
- + 0,25*x*celková výměra garážových stání.

S použitím uvedeného kalkulačního vzorce jsme dospěli k následujícímu rozdělení pořizovací ceny bytového domu.

z toho:	počet	Celkem výměry v m ²	Požizovací náklady v Kč bez bankovních úroků
bytové jednotky	79	27 303,22	105 110 296,79
předzahrádky	4	2 730,32	341 699,79
balkony, lodžie, terasy	65	13 651,61	6 173 804,03
sklepy	32	13 651,61	682 717,01
garážová stání	72	1 678,00	11 453 700,64
CELKEM	-	-	123 762 218,26

Získanou hodnotu jsme s ohledem na způsob financování navýšili o finanční náklady související s pořízením v celkové výši 5.604 tis. Kč. Přiřazení finančních nákladů do data kolaudace objektu jsme provedli v závislosti na nesplacených částech pořizovacích cen jednotlivých bytových jednotek a garážových stání v jednotlivých letech. Analýzou pořizovacích nákladů a naší výše popsanou kalkulací jsme stanovili celkové ocenění u bytových jednotek ve výši 117.388 tis. Kč a u garážových stání ve výši 11.979 tis. Kč.

Ocenění bytů a garážových stání	Požizovací náklady bez bankovních úroků	Bankovní úroky 2003-6/2005	Celkem
bytové jednotky (včetně balkonů, lodžii, teras, předzahrádek a sklepů)	112 308 517,62	5 079 017,99	117 387 535,61
garážová stání	11 453 700,64	525 127,93	11 978 828,57
CELKEM	123 762 218,26	5 604 145,92	129 366 364,18

Detailní propočty na jednotlivé bytové jednotky a garážování stání jsou nedílnou přílohou naší zprávy (viz Příloha č. 2).

2. Nesplacené pořizovací náklady na bytové jednotky a garážová stání

Bytové družstvo čerpalo v roce 2003 úvěr ve výši 95.000 tis.Kč od společnosti Kommunalkredit AG, který byl hlavním zdrojem financování. Splácení bankovního úvěru započalo v srpnu 2005. Do 31.12.2007 splatilo bytové družstvo 40.000 tis. Kč. Zbývající část úvěru u Kommunalkreditu AG byla splacena formou refinancování novým úvěrem od České spořitelny a.s. ve výši 55.000 tis. Kč.

Vývoj bankovních úvěrů	k 31.12.2003	k 31.12.2004	k 31.12.2005	k 31.12.2006	k 31.12.2007
Čerpáno	95 000 000,00	0,00	0,00	0,00	55 000 000,00
Splaceno	0,00	0	10 467 271,64	3 496 729,26	81 035 999,10
Nesplaceno	95 000 000,00	95 000 000,00	84 532 728,36	81 035 999,10	55 000 000,00
Zaplacené bankovní úroky	178 289,10	3 273 288,76	3 686 985,34	3 036 015,54	2 926 463,41

Prostředky na splácení bankovního úvěru byly čerpány z pořizovacího fondu budovy, který byl tvořen od roku 2003 z rezervačních poplatků, zaplacených záloh na budoucí koupě a předpisů záloh na splátky dle vyúčtování.

Provedli jsme analýzu splácení pořizovacích cen bytových jednotek a garážových stání budoucími vlastníky, kteří se smluvně zavázali k budoucímu odkupu, a to prověřením plateb přijatých družstvem v letech 2003-2007.

Budoucí vlastníci bytových jednotek a garážových stání uhradili v průběhu roku 2003 – 2007 rezervační poplatky a zálohy na budoucí koupi v celkové hodnotě 72.903 tis. Kč. Uvedenou hodnotu uhrazených plateb jsme ověřili na bankovní výpisy a účetní záznamy bytového družstva. Platby ve prospěch družstva byly použity zčásti na samofinancování výstavby ve výši 28.762 tis. Kč a zbytek na splátky bankovního úvěru, případně bankovních úroků. Podrobná rekapitulace čerpání v jednotlivých letech je uvedena následně v přehledu čerpání fondů.

Vývoj uhrazených rezervačních plateb a předplateb bez splátek v nájmu v letech	2003	2004	2005	2006	2007	CELKEM
CELKEM	200 000,00	3 949 722,00	41 647 541,50	10 282 831,50	16 823 129,38	72 903 224,38

Dalším zdrojem pro úhradu splátek byly předpisy záloh na splátky předepsané ve vyúčtování na každou bytovou jednotku nebo garážové stání.

Pro účely svých výpočtů jsme stanovili předpisy splátek úvěru nejen v závislosti na výši splátky bance, ale také v závislosti na výši zůstatků fondů, které byly vytvořeny a uhrazeny družstvu v minulých obdobích. Provedli jsme analýzu čerpání vytvořených fondů, dle které jsme mohli stanovit výši předpisu splátky k jednotlivým bytovým jednotkám a garážovým stáním.

Předpisy splátek úvěru	2003	2004	2005	2006	2007	CELKEM
CELKEM			1 167 271,64	3 496 729,26	3 106 699,97	7 770 700,87

Vytvořené fondy pro financování bytového domu čerpalo bytové družstvo od roku 2003 do července 2005 na úhrady úroků z bankovního úvěru ve výši 3.737 tis. a na pokrytí samofinancování ve výši 28.762 tis. Kč. Od srpna 2005 se veškeré zbývající prostředky fondů a nově získané z předpisů splátek budoucím vlastníkům čerpaly na splátky bankovního úvěru.

V roce 2005 splatilo bytové družstvo bance Kommunalkredit Austria AG kromě běžných splátek ve výši 1.167 tis. Kč ještě mimořádné splátky ve výši 9.300 tis. Kč (celkem 10.467 tis. Kč). Při zohlednění zůstatku vytvořených fondů k 30.6.2005 ve výši 12.598 tis. Kč jsme pro rok 2005 vypočetli optimální předpis splátky úvěru pro budoucí vlastníky pouze ve výši 1.167 tis. Kč.

Optimální předpis splátek úvěru budoucím vlastníkům pro rok 2006 jsme vypočetli ve výši bance skutečně uhrazených splátek, neboť zůstatek fondů na financování k 31.12.2006 nebyl dostatečný pro pokrytí potřebné výše splátky.

Ve výpočtu optimálního předpisu splátek úvěru budoucím vlastníkům v roce 2007 jsme kromě zůstatku fondů na financování ve výši 12.414 tis. Kč k 31.12.2006 zohlednili také výši fondů vytvořených předpisem splátek u neobsazených bytových jednotek k 31.12.2007, které nebyly uhrazeny. Optimální předpis splátek pro rok 2007 dle našeho výpočtu činí celkem 3.107 tis. Kč.

Detailní rozdělení celkové výše předpisu splátky úvěru a souvisejícího úroku k jednotlivým bytovým jednotkám a garážovým stáním jsme provedli v závislosti na zkalkulované nesplacené části ceny bytu nebo garážového stání.

Vzhledem k tomu, že bytové družstvo sjednalo s bankou Kommunalkredit AG od 30.3.2007 změny týkající se úročení úvěru, provedli jsme následně uvedenou změnu v rozdělení úroků na bytové jednotky a garážové stání. Bytové družstvo změnilo předpisy splátek a úroků v návaznosti na změny v úročení úvěru až od září 2007. Obdobnou změnu jsme promítli do našich kalkulací též od září. Provedli jsme tedy rozdělení úroků za leden – srpen 2007 dle výše nesplacené části ceny bytu nebo garážového stání k 1.1.2007 a za září – prosinec 2007 dle výše nesplacené části ceny bytu nebo garážového stání k 1.9.2007.

Vývoj uhrazených rezervčních plateb a předplateb bez splátek v nájmu v letech v Kč	2003	2004	2005	2006	2007	CELKEM
CELKEM	200 000,00	3 949 722,00	41 647 541,50	10 282 831,50	16 823 129,38	72 903 224,38

Předpisy splátek úvěru v Kč	2003	2004	2005	2006	2007	CELKEM
CELKEM			1 167 271,64	3 496 729,26	3 106 699,97	7 770 700,87

Přehled čerpání vytvořených fondů :	2003	2004	2005	2006	2007	CELKEM
z toho:						
úroky rok 2003	463 289,10					463 289,10
úroky rok 2004		3 273 288,76				3 273 288,76
splátky rok 2005			10 467 271,64			10 467 271,64
úroky rok 2005 do 6/2005			1 867 568,06			1 867 568,06
splátky rok 2006				3 496 729,26		3 496 729,26
splátky rok 2007					26 035 999,10	26 035 999,10
úhrady části samofinancování pořizovací ceny budovy			28 762 218,26			28 762 218,26
Zůstatek nevyčerpaných fondů	-263 289,10	413 144,14	2 130 899,32	12 413 730,82	6 307 561,07	45 604 145,92

Neobsazené jednotky - neuhrazené splátky úvěru a úroků					3 178 721,41	
Zůstatek uhrazených nevyčerpaných fondů						3 128 839,66

Nesplacenou cenu bytů a garážových stání jsme stanovili porovnáním pořizovacích cen s uhrazenými rezervacemi, zálohami na budoucí koupi a kalkulovanými předpisy splátek na bankovní úvěr ve výši 51.412 tis. Kč. Pro další finanční plánování je ovšem zapotřebí zohlednit, že v případě neobsazených bytových jednotek nebyly od roku 2003 do konce roku 2007 uhrazeny splátky a úroky ve výši 3.178 tis. Kč. K 31.12.2007 zůstává dle našich výpočtů kalkulovaný nevyčerpaný fond ve výši 3.129 tis. Kč, jako rezerva pro zdroj financování splátek roku 2008.

Nesplacené ceny bytů a garážových stání v Kč	k 31.7.2005	k 31.12.2005	k 31.12.2006	k 31.12.2007
byty	82 279 732,28	71 975 958,54	59 114 034,37	42 061 584,95
garážová stání	11 134 263,90	10 854 804,61	10 378 222,20	9 350 840,70
CELKEM	93 413 996,18	82 830 763,16	69 492 256,57	51 412 425,65

Detailní propočty na jednotlivé bytové jednotky a garážová stání jsou nedílnou přílohou naší zprávy (viz Příloha č. 3).

Požizovací fond budovy je v účetní závěrce bytového družstva k 31.12.2007 vykázán nesprávně. Jednak byl předpis tvorby pořizovacího fondu budovy nesprávně navýšen o 55.000 tis. Kč. Jde o nesplacený úvěr, převedený na Českou spořitelnu a.s., o nějž nelze navýšovat pořizovací fond budovy. Další neoprávněné navýšení pořizovacího fondu budovy činí 22.929 tis. Kč z titulu nesprávně předepsaných splátek úvěru. Celkové neoprávněné navýšení pořizovacího fondu budovy k 31.12.2007 tedy činí dle našeho názoru 77.929 tis. Kč.

3. Prodeje bytových jednotek

V roce 2007 prodalo družstvo 11 bytových jednotek úhrnem za 16.727 tis. Kč.

Skutečné prodejní ceny bytů jsme srovnali s námi vypočtenými pořizovacími cenami. Jak vyplývá z následujícího rozpisu, vznikla z prodeje celkově ztráta ve výši 52 tis. Kč (bez nedoplatků a přeplatků, které jsou uvedeny v kapitole č. 4).

Prodeje bytových jednotek	Požizovací cena	Prodejní cena	Rozdíl
Kupující			
HELMAR CZ	1 879 852,58	1 891 000,00	11 147,42
HELMAR CZ	1 941 816,96	1 905 260,00	-36 556,96
statutár.město Ml. Boleslav	1 058 677,16	1 016 000,00	-42 677,16
statutár.město Ml. Boleslav	1 360 789,21	1 284 000,00	-76 789,21
statutár.město Ml. Boleslav	1 050 967,31	1 001 000,00	-49 967,31
statutár.město Ml. Boleslav	1 058 677,16	1 021 000,00	-37 677,16
Hudek	1 050 538,98	1 012 000,00	-38 538,98
HELMAR CZ	1 994 072,64	2 070 000,00	75 927,36
HELMAR CZ	1 929 538,30	1 973 000,00	43 461,70
Novákoví	2 054 609,27	2 108 934,00	54 324,73
Szalontai Martin	1 400 052,36	1 445 792,00	45 739,64
CELKEM	16 779 591,94	16 727 986,00	-51 605,94

V souvislosti s prodejem bytových jednotek uhradilo bytové družstvo navíc ještě daň z převodu v celkové výši 365 tis. Kč.

Z toho daň z převodu bytových jednotek společnosti:

Helmar CZ spol. s.r.o. 235 tis. Kč

Statutárnímu městu Mladá Boleslav 130 tis. Kč

Při zohlednění výše uvedené (námi vypočtené) ztráty z prodeje a zaplacené daně z převodu nemovitosti k prodávaným bytovým jednotkám lze konstatovat, že prodeje bytových jednotek přinesly bytovému družstvu (námi vypočtenou) ztrátu ve výši 417 tis. Kč.

Do okamžiku prodeje bytových jednotek vznikly bytovému družstvu další náklady v souvislosti s úroky z bankovního úvěru na výstavbu prodávaných bytových jednotek ve výši 643 tis. Kč.

Kupující	Úroky z úvěru do prodeje bytových jednotek v Kč
HELMAR CZ	111 149,01
statutár.město Ml. Boleslav	351 818,09
Hudek	42 288,07
Novákovi	29 174,88
Szalontai Martin	108 755,06
CELKEM	643 185,11

Prodeje bytových jednotek však nejsou v účetnictví bytového družstva zaúčtovány.

V účetní závěrce k 31.12.2007 nebyl zaúčtován úbytek prodaných bytových jednotek ani ponížen pořizovací fond budovy vytvořený v souvislosti s jejich zaplacením.

Stálá aktiva a kapitálové fondy bytového družstva jsou tedy nadhodnoceny o 16.780 tis. Kč (námi vypočtená pořizovací cena).

4. Vyúčtování výdajů bytového družstva

Kontrolu vyúčtování jsme provedli dle účetních záznamů a prvotních dokladů bytového družstva od roku 2003 do roku 2007.

Položky vyúčtování jsme pro účely rozdělení na jednotlivé bytové jednotky a garážová stání rozdělili do 4 skupin.

1. Položky převzaté z vyúčtování předchozího zpracovatele vyúčtování. Jednalo se o náklady na topení, spotřebu vody a ohřev vody. U těchto položek jsme převzali hodnoty připadající na jednotlivé bytové jednotky, neboť jsme neměli k dispozici údaje z měřičů spotřeby. Tyto převzaté hodnoty jsme porovnali se skutečnými náklady na teplo, vodu a ohřev vody vykázanými v jednotlivých účetních obdobích v účetních záznamech bytového družstva.
2. Výdaje rozpočítané v závislosti na výši nesplacené části pořizovací ceny bytové jednotky nebo garážového stání. Jednalo se o splátky bankovního úvěru a úroky z úvěru.
3. Předpisy příspěvků do fondů rezerv a čerpání rezerv byly převzaty z předpisů nájemného a vyúčtování. K tvorbám fondů rezerv jsme neobdrželi žádné rozhodnutí členské základy, týkající se stanovené výše příspěvku.
4. Ostatní výdaje jsme rozpočítali v závislosti na výměrách bytových jednotek.

V letech 2004 a 2005 investovalo bytové družstvo volné peněžní prostředky do nákupu cenných papírů. Členská schůze nerozhodla, jakým způsobem bude zisk z cenných papírů použit. Při našem výpočtu vyúčtování jsme proto se ziskem z cenných papírů ve výši 1.813 tis. Kč nepočítali.

Jelikož nám nebyly předány žádné relevantní podklady k tomuto investování, dokonce ani smlouvy, nemůžeme se k tomuto investování vyjádřit. Vyhodnotili jsme pouze náklady a výnosy z něj.

Následně uvádíme druhy nákladů a plateb, které měly být předmětem vyúčtování v jednotlivých letech. Detailní rozdělení na bytové jednotky a garážová stání jsou přílohou naší zprávy.

Naše vyúčtování jsme srovnali s vyúčtováním předchozího zpracovatele. V jeho vyúčtování nákladů na bytové jednotky a garážová stání nebyly zohledněny náklady roku 2005 ve výši 534 tis. Kč. Podstatnou část tvoří odměny členů představenstva, které předchozí zpracovatel nezahrnul do vyúčtování. Vyplacené odměny tak zapříčinily ztrátu za rok 2005.

Rekapitulace vyúčtování nákladů roku 2005	Nové vyúčtování	Vyúčtování BD	Rozdíl
úroky z úvěru za 7-12/2005	1 819 417,28	1 781 859,00	37 558,28
splátky bankovního úvěru	1 167 271,64	1 167 273,00	-1,36
správa domu	74 626,00	0,00	74 626,00
úklid společných prostor	55 513,50	55 521,00	-7,50
odměny členům org.spol.	390 000,00	0,00	390 000,00
příspěvek svazu SMBD	4 740,00	0,00	4 740,00
Pojištění majetku	14 947,00	1 220,00	13 727,00
finanční náklady - BÚ	12 945,30	0,00	12 945,30
Topení	138 483,58	138 480,00	3,58
Voda	85 759,50	85 762,00	-2,50
ohřev vody	120 861,42	120 405,00	456,42
energie vč. osvětlení	34 481,88	34 486,00	-4,12
ostatní služby	0,00	0,00	0,00
CELKEM	3 919 047,10	3 385 006,00	534 041,10

Ve vyúčtování nákladů na bytové jednotky a garážová stání pak nebyly zohledněny náklady roku 2006 ve výši 168 tis. Kč.

Rekapitulace vyúčtování nákladů roku 2006 v Kč	Nové vyúčtování	Vyúčtování BD	Rozdíl
splátky +úrok	6 532 744,80	6 551 789,00	-19 044,20
správa domu	171 564,00		171 564,00
úklid společných prostor	130 126,50	130 141,00	-14,50
internet	1 071,00		1 071,00
ostatní služby	159 467,10		159 467,10
drobný hmotný majetek	18 716,00		18 716,00
opravy a udržování včetně výtahu	94 086,10	42 481,00	51 605,10
materiál na opravy a údržbu	17 804,00		17 804,00
odměny členům org.spol.	111 445,00		111 445,00
příspěvek svazu SMBD	4 740,00		4 740,00
pojištění majetku	31 406,00	2 561,00	28 845,00
finanční náklady - BÚ	15 134,00		15 134,00
daň z nemovitosti	19 859,00		19 859,00
el.energie - osvětlení	91 405,67	91 414,00	-8,33
topení	324 531,70	309 122,00	15 409,70
voda	277 887,70	277 886,00	1,70
ohřev vody	297 713,80	462 979,00	-165 265,20
nevyrovnané služby 2005	-263 203,00		-263 203,00
CELKEM	8 036 499,37	7 868 373,00	168 126,37

Vyúčtování roku 2007 jsme obdrželi sumarizované na uživatele bytových jednotek a garážových stání, oproti minulým rokům, kdy byly vyúčtování na jednotlivé bytové jednotky a jednotlivé garážová stání odděleně.

Obdobně jako v předchozích letech provedli jsme i pro rok 2007 srovnání našeho vyúčtování s vyúčtováním bytového družstva. Po srovnání jsme dospěli k diferenci ve vyúčtování ve výši 1.819 tis. Kč. Z toho podstatnou část činí rozdíl ve výši 1.130 tis. Kč mezi v předpisech uplatněnou a námi vypočtenou (správnou) výší splátky a úroků z úvěru. Vzhledem k tomu, že jsme neobdrželi popis postupu uplatněného při výpočtu nám předloženého předpisu rozpočítání splátek a úroků, nemůžeme se ke správnosti tohoto předpisu vyjádřit.

Kromě výše uvedeného jsme identifikovali ještě další, v předpisu nezahrnuté náklady, a to ve výši 688 tis. Kč. Jedná se zejména o výdaje na poradenství, odměny členům orgánů družstva a daň z převodu nemovitostí.

Rekapitulace vyúčtování nákladů roku 2007 v Kč	Nové vyúčtování	Vyúčtování BD	Rozdíl
náklady 2007	8 099 095,44	6 279 967,42	1 819 128,02
z toho nezahrnuté provozní náklady BD	6 968 343,06	6 279 967,42	688 375,64

Celkově ve vyúčtování za období roku 2005-2007 nezahrnuté náklady činí tedy dle následující rekapitulace 2.521 tis. Kč.

Rekapitulace vyúčtování za rok 2005-2007 v Kč	Nové vyúčtování	Vyúčtování BD	Rozdíl
rok 2005	3 919 047,10	3 385 006,00	534 041,10
rok 2006	8 036 499,37	7 868 373,00	168 126,37
rok 2007	8 099 095,44	6 279 967,42	1 819 128,02
CELKEM	20 054 641,91	17 533 346,42	2 521 295,49

Rozpočítání poměrné části úroků a splátky úvěru jsme provedli na bytovou jednotku nebo garážové stání. Detailní propočty vyúčtování jsou nedílnou přílohou naší zprávy (viz Příloha č. 4).

Konkrétní rozpočítání těchto nákladů na jednotlivé uživatele bytových jednotek nebo garážových stání v případě změny v obsazení bytů jsme neprováděli.

5. Právní stav

Uvádíme jen některé aspekty, mající přímý vztah k dotazovaným problémům.

Stanovy družstva

Stanovy družstva vykazují řadu právních ale zejména praktických nedostatků.

Za velmi zásadní praktický problém stanov považujeme chybějící automatický zánik členství při odkoupení bytové jednotky či garážového stání do osobního vlastnictví, resp. vznik souběžného členství v Společenství vlastníků bytových jednotek. Na základě judikatury Nejvyššího soudu a nálezů Ústavního soudu sice uzavřením smlouvy o převodu bytové jednotky do osobního vlastnictví členství ve družstvu zaniká, ale člen družstva má právo na to, aby jeho vztah ke družstvu byl ve stanovách vymezen úplně a přesně.

Dalším problémem Stanov je jejich aplikace a dodržování. Máme značné pochybnosti o právní platnosti řady úkonů navazujících na přijetí nových členů počínaje rokem 2005. Nebylo nám prokázáno, že noví členové beze zbytku splnili podmínky přijetí, např. složení základního členského vkladu, v důsledku čehož by mohla být jejich následná hlasování na členské schůzi zpochybněna.

Nebyl nám předložen žádný dokument o ukončení členství zakládajících členů družstva.

Kontrolní komise

Podle našeho názoru zanedbávala kontrolní komise své úkoly po celou dobu existence družstva. Je však především vinou členské základny, že ji k činnosti nedokáže přimět.

Dokumentace družstva

Shledali jsme závažné nedostatky ve vedení zákonem a stanovami předepsaných evidencí a v archivaci právních dokumentů:

- evidence členů družstva nám byla předložena jednak ve formě několika různých verzí a dále ve formě různých seznamů a prezenčních listin, takže bylo obtížné ověřit, která osoba je / byla členem družstva od kterého příp. do kterého data,
- zápisy z jednání členských schůzí obsahuje až do března 2007 pouze notářská osvědčení o zásadních rozhodnutích členských schůzí, nikoliv o jejich průběhu a věcném obsahu dílčích projednávaných bodů či diskuzi o nich, není vedena evidence členských schůzí, takže se nelze přesvědčit, zda jsou zápisy kompletní,
- není vedena evidence schůzí představenstva, takže nelze ověřit, zda nám byly předloženy kompletní zápisy (pořadové číslování zápisů nepovažujeme za dostatečně průkazné),
- zápisy z jednání a usnesení kontrolní komise chybí zcela, resp. nám žádný nebyl předložen
- neexistuje seznam archivovaných dokumentů, takže nelze ověřit kompletnost archivu,
- řada dokumentů, např. předávací protokol stavby, existuje resp. nám byla předložena pouze v nepodepsané verzi, takže nelze ověřit jejich správnost a jsou tudíž právně neprůkazné,
- častým nedostatkem právních dokumentů družstva, např. smluv, je chybějící datum podpisu, způsobující podstatnou právní neurčitost při možných sporech.

Zádržné / pozastávka

Dle nám předložené smlouvy o dílo s EUBE a.s. ze dne 7.7.2003 si družstvo mohlo uplatnit z každé fakturované částky 6 % tzv. pozastávky. Po předání díla mělo družstvo tuto pozastávku uvolnit, což také provedlo.



Investování do cenných papírů

V konfrontaci s úvěrovou smlouvou s bankou Kommunalkredit Austria AG se domníváme, že družstvo, resp. představenstvo družstva pravděpodobně závažným způsobem porušilo úvěrovou smlouvu, neboť použilo finanční prostředky z úvěru v přímém rozporu s účelem úvěru, což článek 1.2. úvěrové smlouvy neumožňuje, a to podle našeho názoru dokonce ani se souhlasem banky.

Žádný z nám dostupných dokumentů nenaznačuje, zda byla úvěrující banka alespoň následně o použití prostředků k jinému než smlouvou sjednanému účelu informována. Ani současné představenstvo nemá dle svého ústního vyjádření o jakémkoliv jednání s bankou na toto téma žádnou povědomost.

VÝROK AUDITORA k položeným otázkám

Na objednávku představenstva Bytového družstva Laurinova III jsme provedli ověření hospodaření družstva v období let 2003 až 2007 s cílem získání přiměřených podkladů pro vyjádření nezávislého odborného názoru na představenstvem položené otázky.

Za hospodaření Bytového družstva Laurinova III je odpovědné představenstvo.

Audit hospodaření družstva jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky a Mezinárodními auditorskými standardy.

Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl audit tak, aby získal přiměřenou jistotu, že hospodaření družstva bylo bez významných závad. Audit zahrnuje výběrovým způsobem provedené ověření předložených podkladů. Audit též zahrnuje posouzení použitých účetních zásad a významných odhadů provedených vedením a dále posouzení přiměřenosti celkové prezentace hospodaření. Domníváme se, že provedený audit poskytuje dostatečný základ pro vyjádření výroku auditora

Na základě námi provedených ověření a výpočtů předkládáme svůj názor na hospodaření Bytového družstva Laurinova III ve smyslu položených otázek.

Otázka č. 1

Zjistit skutečný stav dluhů Bytového družstva

Vnitřní dluh družstva ve smyslu souhrnu ztrát hospodaření za celé ověřované období k 31.12.2007 činí 12.987 tis. Kč a skládá se z následujících tří dílčích položek.

- a) neuhrazené předpisy nájemného a splátek včetně úroků činí 7.855 tis. Kč,
- b) poplatek z bankovní úvěru a úroky let 2003, 2004 nezahrnuté do pořizovací ceny bytového domu činí 3.741 tis. Kč,
- c) náklady nezahrnuté do vyúčtování za roky 2005-2007 činí 1.391 tis. Kč.

Při kalkulaci vnitřního dluhu družstva jsme nepočítali s hospodářským výsledkem (ziskem) z cenných papírů ve výši 1.813 tis. Kč, o kterém členská základna zatím nerozhodla, jakým způsobem bude použit.

V částce nákladů nezahrnutých ve vyúčtování za roky 2005 – 2007 (bod c) nepočítáme s celou v kapitole č. 4 uvedenou částkou, neboť ke dni zpracování této závěrečné zprávy nebylo ještě vyúčtování bytového družstva definitivně schváleno. Pokud bude schváleno v nám předložené verzi, navýší se vnitřní dluh družstva o dalších 1.130 tis. Kč.

Při akceptaci navýšení pořizovací ceny bytového domu o 3.741 tis. Kč (viz dílčí částka ad b) členskou základnou by celkový dluh družstva činil 9.292 tis. Kč.

Rekapitulace vnitřního dluhu družstva (pohledávek) k 31.12.2007		v Kč
Město MB (fakturováno v roce 2005)		1 963 092,00
Město MB (fakturováno v roce 2006)		944 180,45
Šrajber Marek		4 265,00
World Investment		1 733,00
nepřiřazené platby roku 2007		-26 475,00
Pohledávky za odběrateli (vyfakturované před rokem 2007)		2 886 795,45
Pohledávky (za užívání bytů) - nedoloženo inventurou		2 152 270,62
CELKEM zaúčtováno		5 039 066,07
K zúčtování dle účetních předpisů		92 467 452,33
Korekce předpisů o nesprávnou předepsaných splátek bance		-77 929 299,13
Předpisy záloh		-11 721 868,00
Nevyúčtované náklady za rok 2003 (úroky a poplatek za úvěr)		463 289,10
Nevyúčtované náklady za rok 2004 (úroky a poplatek za úvěr)		3 277 378,81
Nevyúčtované náklady a platby za rok 2005-2006		702 167,47
K doúčtování za rok 2007 (zatím nepředloženo vyúčtování)		734 276,51
Celkové pohledávky včetně rozdílu z vyúčtování k 31.12.2007		13 032 463,16
Akceptace přesunu nevyúčtovaných nákladů za rok 2003-2004 do pořizovací ceny budovy		-3 740 667,91
Celkový vnitřní dluh družstva k 31.12.2007		9 291 795,25

Nesplacená část pořizovací ceny bytového domu k 31.12.2007 činí dle našeho výpočtu 51.412. tis. Kč.

Vnější zadlužení ve smyslu dluhů vůči třetím osobám (banka, dodavatelé, ...) podle našeho názoru nebylo předmětem dotazu. Navíc předpokládáme, že je představenstvu známé.

Otázka č. 2

Přesné rozpočítání nákladů na jednotlivé byty a splátky úvěrů pro jednotlivé byty

Postupy uvedenými v samostatné kapitole této zprávy jsme spočítali nejprve celkové pořizovací náklady na bytový objekt, dále tyto náklady rozpočítali na 1 m² bytových jednotek, balkonů, sklepů, předzahrádek a garážových stání. Dle výměru podlahové plochy jednotlivých jednotek jsme dospěli k pořizovací ceně konkrétních bytových jednotek vč. jejich příslušenství a konkrétních garážových stání. Na základě tohoto výpočtu a termínů a výší plateb od nájemců / členů družstva jsme sestavili konečnou tabulku pořizovacích cen jednotek a stavu jejich splácení, kterou z důvodu rozsahu uvádíme v příloze č. 3.

Otázka č. 3

Dluh stavby předaný na členském schůzi 3/2006, viz Zpráva auditora a notářský zápis, vznik dluhu a odpovědnost za neřešení

Ve Zprávě auditora ASPEKT HM – audit s.r.o. v kapitole Výrok auditora z 25.9.2007 uvedený dluh ve výši 10.020.154 Kč nemůžeme komentovat vzhledem k neuvedeným a nám tudíž neznámým metodám jeho výpočtu.

Notářský zápis č. NZ 93/2006 ze dne 4.4.2006, osvědčující průběh členské schůze BD Laurinova III konané dne 23.3.2006 neobsahuje žádné informace o ekonomické situaci družstva ani o diskuzi k nim, pouze konstatuje, že „proběhla delší diskuze o záležitostech družstva“.

Svůj výpočet celkového vnitřního dluhu, tedy i dluhu z neuhrazené hodnoty stavby, uvádíme v odpovědi na otázku č. 1.

Nejpodstatnější příčinou vzniku a narůstání dluhu je představenstvem včas, nejpozději v roce 2005,

- neřešené stanovení způsobu rozpočtu pořizovací ceny a úroků z úvěru na jednotlivé jednotky, v důsledku čehož správcovské firmy používaly v různých letech rozdílné metody, a

- dlouhodobě neřešené splacení pořizovací ceny neobsazených bytů a garážových stání a splacení na tyto jednotky připadajících úroků z bankovního úvěru a provozních nákladů, přičemž představenstvo spoléhalo pouze na finanční pomoc Magistrátu města Mladá Boleslav a dle předložených záznamů se nepokusilo najít jiný zdroj krytí, např. rozpočítáním těchto nákladů na stávající členy družstva / nájemce.

Dalších dílčích příčin dnešní situace je však ještě celá řada, počínaje nepřesnou evidencí členů / nájemců, nepřesnou evidencí výměr bytových jednotek, jejich příslušenství a garážových stání, neexistující či nedostatečné pokyny pro rozpočítání pořizovacích cen jednotek a úvěrů z úvěru na jednotlivé jednotky a pro vedení účetnictví ze strany družstva, nedůslednost a nepřesnost účetnictví, zcela nedostatečná průběžná kontrola hospodaření ze strany představenstva, nefungující kontrolní komise a jiné.

Všechny tyto dílčí příčiny však zcela jednoznačně vyplývají z jedné základní – hospodářské, právní a organizační záležitosti družstva byly odpovědnými orgány družstva vedeny / kontrolovány velmi neodborně a liknavě.

Otázka č. 4

Odpovědnosti za dluhy, přesné určení, kdo za co může a zda je možné získat náhradu

Základní příčinu současného neuspokojivého stavu hospodaření družstva jsme pojmenovali v odpovědi na předchozí otázku. Za hospodaření družstva je zásadně odpovědné v první řadě jeho představenstvo. Vyplývá to z ustanovení § 243 obchodního zákoníku a čl. 25 stanov družstva. Až do poslední obměny složení představenstva v roce 2007 plnilo představenstvo své povinnosti víceméně jen formálně a fakticky řešilo jen otázky spíše organizační.

Těž všechny dosavadní nefunkční kontrolní komise nesou určitý díl odpovědnosti za ztrátové hospodaření družstva. Tato odpovědnost vyplývá zejména z § 244 obchodního zákoníku. Čl. 30 stanov družstva bohužel neukládá kontrolní komisi prakticky žádné úkoly a nezdůrazňuje odpovědnost kontrolní komise.

U volených orgánů vždy třeba předpokládat, že do nich nebudou zvoleni pouze odborníci. Přitom řádné hospodaření s majetkem v hodnotě nad 100 mil. Kč je bez odborné kvalifikace a zkušenosti téměř nemožné a hrozí velkými ztrátami. Proto bychom předpokládali, že volené představenstvo, pokud samo nebude z příslušných

odborníků složeno, bude zejména pro metodická rozhodnutí a pro průběžné hodnocení hospodaření a účetnictví významně využívat služeb profesionálních ekonomů a právníků. O tom jsme však v celé nám předložené dokumentaci od počátku existence družstva nenalezli žádné známky. To považujeme ze strany obou volených orgánů za obzvláště trestuhodnou nedbalost.

Teprve představenstvo současné projevuje od roku 2007 značný zájem ekonomickou situaci družstva analyzovat a hledat nápravu.

Při nedostatku písemných materiálů o programu, diskuzích a závěrech členských schůzí nemůžeme explicitně usuzovat o aktivitě členské základny.

Z výše uvedených důvodů se domníváme, že by bylo možné uvažovat o uplatnění odpovědnosti zejména vůči členům představenstev a kontrolních komisí např. požadavkem na aspoň dílčí náhradu za nedostatky v hospodaření družstva.

Obáváme se však, že konkrétní odpovědnost vůči jednotlivým osobám bude velmi obtížné určit a zejména doložit. Navíc jsou některé záležitosti podle našeho názoru již právně promlčené.

Dílčí odpovědnost samozřejmě nesou i další osoby, firmy a instituce, a to zejména kvůli své odborné nedbalosti a liknavosti.

Správcovské a účetní firmy Okresní stavební bytové družstvo Mladá Boleslav a Bytos spol. s.r.o. od představenstva zcela neprofesionálně nepožadovaly písemné a jednoznačné zadání způsobu rozúčtování pořizovacích nákladů a úroků z úvěru. Přinejmenším nám je nebyly schopny doložit. Vlastní postupy a metody, kterých místo toho používaly, soustavně nedodržovaly resp. je každý rok měnily. V řadě případů, z nichž některé jsme schopni prokázat, nesouhlasí způsob zaúčtování plateb s jejich zahrnutím do vyúčtování vůči konkrétním členům / nájemcům.

V žádném z předložených vyúčtování nebylo provedeno vyúčtování vytvořených fondů. Inventarizaci pohledávek a závazků Bytového družstva Laurinova III. neshledáváme za dostatečnou. Pohledávky a závazky nebyly vedeny dostatečně podrobně a přesně na jednotlivé dlužníky a věřitele, co se týká okamžiku vzniku pohledávky, obsahu účetního případu (identifikace předmětu plnění), dokladu a částky.

Vyúčtování nákladů za rok 2006 nebylo do účetnictví bytového družstva zaúčtováno vůbec. V roce 2007 nebyl zaúčtován prodej bytových jednotek a nebylo zaúčtováno odpovídající snížení pořizovacího fondu budovy. Předpisy příspěvku do pořizovacího fondu budovy neodpovídají skutečně uhrazeným splátkám. Platby předepsaných nájmů a záloh na služby byly v roce 2007 účtovány sumarizovaně, nikoliv v členění dle jednotlivých dlužníků. Z tohoto důvodu je téměř nemožné provádět následnou kontrolu plateb na jednotlivé bytové jednotky a garážová stání.

K odpovědnosti Magistrátu města Mladá Boleslav se vyjadřujeme v odpovědi na otázku č. 6.

Otázka č. 5**Platnost smluv o převodu bytů do osobního vlastnictví a smluv o smlouvách budoucích, možné následky případného navýšení ceny bytů**

Z právního hlediska považujeme již uskutečněné smlouvy o převodu (prodeji) bytů do osobního vlastnictví za platné a jen obtížně zpochybnitelné. A to tím spíše, pokud katastrální úřad jejich zápis do katastru nemovitostí již pravomocně provedl.

Z několika málo zbývajících možností jejich zpochybnění je položenou otázkou zřejmě míněna myšlenka jejich napadnutí kupní ceny ať už jako zřetelně nevýhodné nebo z titulu bezdůvodného obohacení.

Jak ovšem z našich výše uvedených výpočtů vyplývá, není celková ztráta z převodu bytů nijak zvlášť významnou částí celkového vnitřního zadlužení družstva. Celková ztráta z převodu ve výši 51.605,94 Kč je navíc součtem nejen ztrátových ale i ziskových prodejů, takže by při přehodnocení cen jednotlivých bytů musely být určité částky některým kupujícím i vráceny.

Z našich výpočtů však plyne též nápadná různost ve výpočtu cen bytů v minulosti. Bylo by proto před dalšími převody nanejvýš potřebné, stanovit jednotnou metodiku výpočtu cen bytů, projednat ji se zájemci o koupi a nechat ji pak schválit členskou schůzí podle čl. 22 odst. 1 písm. h) stanov družstva.

Výrazně jiná není situace ani u smluv o uzavření budoucí nájemní smlouvy s ujednáním o převodu vlastnictví jednotky a o vstupu do družstva. I zde jsou předem sjednány pevné částky, které musí budoucí nabyvatel bytové jednotky uhradit. Jejich změna je tedy zásadně možná pouze se souhlasem obou stran. V jednotlivých individuálních případech by sice mohly existovat dostatečně závažné důvody pro změnu některých dříve sjednaných podmínek převodu, ale obecně platné právní důvody pro zásadní změny podmínek jsme žádné neshledali.

Jedinou výjimkou je ustanovení v článku 4 (zpravidla odst. 4.1. písm. b) a odst. 4.4.) připouštějícím, aby družstvo v konečné smlouvě o převodu vlastnictví k bytové jednotce stanovilo ještě další majetkovou účast na dorovnání tzv. dalšího členského vkladu vyčísleného v jiném odstavci článku 4 (zpravidla 4.2.) na plnou výši pořizovací ceny bytové jednotky, zjištěnou později. Je pouze otázkou, ze kterých dílčích položek se zde uvedená „pořizovací cena“ má skládat. Zcela nepochybně zahrnuje m.j. podíl na vlastním financování výstavby a na splátkách a úrocích z úvěru na pořízení nemovitosti. Ostatní druhy nákladů, tedy ztrát tvořících vnitřní dluh družstva, by mohly být sporné.

Smlouvy o uzavření budoucí nájemní smlouvy s ujednáním o převodu vlastnictví jednotky a o vstupu do družstva zpravidla v článku 9.2. obsahují i ustanovení o povinnosti nabyvatele (nájemce) uhradit veškeré daně a poplatky, které za převod vlastnického práva a v souvislosti s ním dle právních předpisů platných v době převodu vyplynou. V případě tímto ustanovením zřejmě míněné daně z převodu nemovitosti by však vymáhání částky daně od nabyvatele mohlo být právně problematické.

Zaprvé - plátcem této daně je dle zákona převodce / prodávající a daň je konstruována jako částka z prodejní ceny nemovitosti. Nabyvatel by tedy mohl zastávat názor, že daň již převodci v rámci kupní ceny uhradil, a to tím spíše, že ve zmíněném ustanovení není uvedeno, že tuto daň uhradí mimo kupní cenu, ani zda ji uhradí převodci.

Pokud by však nájemce / nabyvatel družstvu tuto daň uhradil nad rámec prodejní ceny, bude družstvo povinno tuto úhradu přičíst ke kupní ceně a znovu přezkoumat, zda se tím jeho daňová povinnost nezvýšila, případně takto vzniklý rozdíl částky daně finančnímu úřadu doplatit.

Zadruhé – výše zmíněné ustanovení o úhradě daní a poplatků s převodem souvisejících nebylo přeneseno do smluv o převodu vlastnictví a jeho účinnost v okamžiku uskutečnění převodu je tedy přinejmenším sporná.

Otázka č. 6

Odpovědnost magistrátu

Odpovědnost Magistrátu města Mladá Boleslav je podle našeho názoru vůči Bytovému družstvu Laurinova III jako zcela soukromému subjektu poměrně nevelká.

Vztahy Magistrátu města k družstvu je třeba posuzovat odděleně za jednotlivé oblasti:

- a) iniciační a koordinační role Magistrátu při vzniku družstva a při výstavbě bytového objektu,
- b) ručení za úvěr,
- c) nájem a posléze odkoupení 4 bytových jednotek, tedy čtyřnásobné členství v družstvu i SVJ,
- d) všeobecný vztah obce k občanům města.

ad a)

Magistrát, jak jsme z podkladů pochopili, ve snaze rychle přebudovat objekt původních kasáren na obytný komplex v podstatě založil postupně tři bytová družstva v kooperaci se společností EUBE a.s. V rámci téže snahy se výraznou měrou podílel na zajištění první členské základny, obsazení orgánů družstva i na řešení problémů při přípravě výstavby a jejím financování včetně ručení za bankovní úvěr.

Tím se však jeho podpora téměř vyčerpala, v následujících letech 2004 přenechal řízení všech záležitostí orgánům družstva.

Prvotní personální obsazení představenstva lidmi, kteří fungovali převážně formálně a neměli osobní zájem na budovaných bytech, bylo zřejmě jednou z příčin nedůsledné kontroly a hodnocení výstupů z účetnictví a chybějící směrnice pro rozpočítávání pořizovacích nákladů, úroků z úvěru a metody výpočtu kupní ceny pro budoucí převody bytů.

ad b)

Magistrát města Mladá Boleslav uzavřel s první (Kommunalkredit Austria AG) i druhou (Česká spořitelna a.s.) úvěřující banku smlouvu, v níž se zaručil za splácení úvěru na výstavbu bytového objektu. Z důvodů, pro něž jsme nenalezli v podkladech družstva žádné vysvětlení, byla účinnost smlouvy o ručení vůči bance Kommunalkredit Austria AG na předčasné splacení určité části podobného úvěru, který tato banka poskytla Bytovému družstvu Laurinova II. Vzhledem k pozdějšímu převedení úvěru na Českou spořitelnu a.s. však případná rizika z omezeného ručení definitivně odpadla.



Z hlediska těchto ručení za úvěr považujeme za poněkud lehkomyšlný zřetelný nedostatek důsledné kontroly hospodaření družstva ze strany Magistrátu jako ručitele. Přinejmenším jsme v podkladech družstva nenalezli žádné známky takové kontrolní činnosti.

Liknavost ve vztahu k ručení za úvěr ve výši desítek milionů Kč je sice z hlediska obyvatel města Mladé Boleslavi trestuhodná, ve vztahu k Bytovému družstvu Laurinova III nicméně irelevantní. Magistrát města se vůči družstvu k žádné kontrole nezavázal a družstvo jako soukromá právnická osoba nemůže z tohoto důvodu uplatňovat na Magistrátu žádné nároky.

ad c)

Z nám dostupných podkladů jsme nedospěli k názoru, že by Magistrát města řádně neplnil své povinnosti jako čtyřnásobný člen družstva. O plnění povinností z členství ve Sdružení vlastníků bytových jednotek nám není nic známo a není předmětem této zakázky.

ad d)

Vztah Magistrátu k družstvu jako právnické osobě, působící v obvodu jeho působnosti nebyl předmětem našeho zkoumání a hodnocení, a proto nejsme schopni se k němu vyjádřit.

Praha, 19.11.2008

ČDS Audit s.r.o.
auditorská společnost, licence 197
Franty Kocourka 12/2322
150 00 Praha 5 - Smíchov
Česká republika

Ing. Dagmar Žížková
audítorka č.osvědčení 1951, jednatelka