

Bytové družstvo Fantova 1780-1784

IČ: 27620590

### **Zpráva o činnosti kontrolní komise za rok 2014**

Složení kontrolní komise v roce 2014:

předseda: Ing. Jarmila Voborníková

místopředseda : Ing. Josef Roušal

člen: Rostislav Ježek

V souvislosti s hospodařením a činnostmi představenstva bytového družstva za rok 2014 prověřila kontrolní komise následující oblasti:

#### **1) Vyjádření k účetní závěrce za rok 2014**

Kontrolní komisi byla předána k vyjádření účetní závěrka za rok 2014. Ke kontrole byly vyžádány bankovní výpisy z běžného, termínovaného a spořicího účtu. Na běžném bankovním účtu byly podle předložených výpisů překontrolovány všechny pohyby tj. příjmy a výdaje. Kontrolní komisi byl zpracován podrobný přehled výdajů a příjmů podle jednotlivých měsíců, včetně zpracování ročního souhrnu a vyhodnocení. Tyto kompletní materiály jsou přílohou této zprávy a jsou k dispozici všem členům bytového družstva k nahlédnutí v kanceláři bytového družstva.

Kontrolou proplacených faktur bylo zjištěno, že faktury za odběr elektrické energie ve společných prostorách jsou placeny po době splatnosti na základě zaslaných upomínek.

Kontrolní komise konstatuje, že oproti loňskému roku došlo ze strany představenstva BD ke změně postupu při proplácení faktur za teplo, teplou a studenou vodu. Před proplácením je vždy provedena kontrola oprávněnosti ze strany odpovědného člena představenstva tj. p. Čumiče.

Kontrolovaná účetní závěrka za rok 2014 byla sestavena podle zákona č. 563/91 Sb., o účetnictví a navazujících předpisů pro účetnictví podnikatelů, zvláště pak podle vyhlášky 500/2002 Sb. a podle Českých účetních standardů.

Hospodářský výsledek za rok 2014 je ve výši 888 123,58 Kč.

## **2) Vyhodnocení činnosti kontrolní komise za rok 2014**

Schůze kontrolní komise se konala v roce 2015 celkem 5x. Zápisy z těchto schůzi jsou k dispozici členům bytového družstva na webových stránkách BD. Kontrolní komise projednávala a řešila zejména tyto body:

- kontrola přeplatků a nedoplatků na nájemném a službách,
- kontrola smluv týkajících se pojištění bytového domu,
- kontrola podkladů k realizované přístavbě chodby do užívání člena družstva bytu 1782/13. Zde kontrolní komise konstatuje, že celý proces od provedení přístavby až po vypořádání dalšího členského vkladu nebyl ani po roce ukončen a to přes několikerou urgenci ze strany kontrolní komise,
- vyžádala si od představenstva BD podklady k doporučené instalaci redukčních ventilů na každou stoupačku. Po vyžádání podkladů k tomuto záměru představenstvo od tohoto záměru upustilo,
- požádala představenstvo o výstižnější zpracování zpráv z jednání představenstva, a to z důvodu lepší přehlednosti a informovanosti všech členů BD,
- několikrát urgovala termín předání nových nájemních smluv, které by měly korespondovat s nově schválenými stanovami a novým občanským zákoníkem,
- provedla namátkovou kontrolu evidenčních listů nájemníků v jednotlivých bytech. Bylo zjištěno, že údaje na těchto listech neodpovídají skutečnosti a že upřesnění údajů nebylo ve všech případech ze strany představenstva po dobu trvání bytového družstva realizováno.

Přestože kontrolní komise připravila podklady ke kontrole a úkolem členů představenstva bylo pouze ověření správnosti údajů u jednotlivých členů družstva, trvalo toto ověření 10 měsíců. Nesprávný počet nájemníků (nižší počet uvedený v evidenčních listech než ve skutečnosti v BD bydlí) má finanční dopad na ostatní nájemníky, kteří tak hradí za využívání některých služeb (úklid domu, společná elektřina, správa vedená Centrou, výtahy, odvoz komunálního odpadu) více než by museli.

Následná namátková kontrola evidenčních listů bude pak provedena v 2. polovině letošního roku,

- provedla kontrolu nájemních smluv za nebytové prostory za rok 2014. Jenom připomínáme, že jednak pronajímáme nebytové prostory členům družstva a cizím subjektům k podnikání a dále pak že pronajímáme nebytové prostory členům družstva k osobnímu užívání, přičemž oba tyto způsoby pronajímání se řídí jinými pravidly.

Nebytové prostory k podnikání – u těchto smluv byl naposledy upraven nájem v roce 2013 (vycházelo se z míry inflace vyhlášenou ČSÚ pro rok 2012, kdy tato inflace činila 3,3%). Kontrolou bylo zjištěno, že pro roky 2014 a 2015 nebylo nájemné upraveno.

Nebytové prostory k osobnímu užívání – tyto smlouvy jsou pravidelně prodlužovány na dobu určitou jednoho roku, jak to ukládají schválené “Zásady pro nájem nebytových prostorů do užívání člena družstva” ze dne 5. 5. 2011. Kontrolou bylo zjištěno, že členům BD, kteří si pronajímají tyto nebytové prostory je za m2/měsíc účtovaná částka 25 Kč místo 30 Kč

Výnosy z těchto nebytových prostor za rok 2014 dosáhly částky ve výši 224 675 Kč (z toho výnosy za nebytové prostory k podnikání činily 209 444 Kč, výnosy za nebytové prostory k osobnímu užívání činily 15 231 Kč).

### **3) Projednávání stížností členů družstva**

Na kontrolní komisi se obrátil člen družstva s žádostí o poskytnutí informace k jednorázovému uhrazení hypotéky. Kontrolní komise po jednání s členy představenstva a zástupcem Sberbank zjistila, že nelze uhradit mimořádnou splátku hypotéky bez finančních sankcí ze strany banky. Neplatí tedy informace poskytnuta předchozím představenstvem BD, že lze předčasně splatit hypotéku bez dalších vedlejších nákladů.

### **4) Spolupráce kontrolní komise s představenstvem BD**

Kontrolní komisi jsou ze strany představenstva měsíčně předkládány ke kontrole výpisy z bankovních účtů. Případné drobné nejasnosti jsou ze strany představenstva dovysvětleny.

Horší situace je v případech, kdy si kontrolní komise vyžádá podklady nebo doklady, které se týkají samotného fungování bytového družstva. V mnoha případech členové představenstva reagují na žádost o předložení dokladů až po několikerych urgencích, čímž dochází ke zbytečnému napětí mezi kontrolní komisi a představenstvem.

Jedním z posledních případů liknavosti členů představenstva BD ve vztahu ke kontrolní komisi bylo pozdní předložení závěrky, proplacených faktur a Výroční zprávy o hospodaření družstva za rok 2014.

Ing. Jarmila Voborníková  
předsedkyně kontrolní komise

členové kontrolní komise : Ing. Josef Roušal  
Rostislav Ježek

V Praze 22. 5. 2015