

Bytové družstvo Fantova 1780-1784

IČ: 27620590

Zpráva o činnosti kontrolní komise za rok 2016

Složení kontrolní komise v roce 2016:

Předseda: Ing. Jarmila Voborníková

místopředseda : Ing. Josef Roušal

člen: Rostislav Ježek

V souvislosti s hospodařením a činnostmi představenstva bytového družstva za rok 2016 prověřila kontrolní komise následující oblasti:

- **Vyjádření k účetní závěrce za rok 2016**

Kontrolní komisi byla předána k vyjádření účetní závěrka za rok 2016. Dále byly ke kontrole vyžádány bankovní výpisy ze 4 bankovních účtů, kterými bytové družstvo v roce 2016 disponovalo. Na běžném bankovním účtu byly podle těchto předložených výpisů překontrolovány veškeré pohyby, tj. jednotlivé příjmy a výdaje. Pro vlastní potřebu byl pak kontrolní komisí zpracován podrobný přehled výdajů a příjmů podle druhového členění v jednotlivých měsících, včetně ročního souhrnu, který umožňuje dosažené výsledky dále analyzovat. Tyto kompletní materiály jsou přílohou této zprávy a současně jsou i k dispozici všem členům bytového družstva k nahlédnutí v kanceláři bytového družstva.

Byla provedena kontrola všech předložených daňových dokladů (faktur) za rok 2016 a bylo zjištěno, že nejsou v termínech splatnosti hrazené některé zálohové faktury a to Pražské teplotrenské (nově Veolia Energie Praha), PRE a fy Pražské vodovody a kanalizace. K úhradám faktur pak dochází až na základě zaslaných upomínek. Jedná se o dlouhodobý stav, trvajícj již několik let. Ostatní daňové doklady jsou bez připomínek.

Účetní závěrka za rok 2016 byla sestavena podle zákona č. 563/91 Sb., o účetnictví a navazujících předpisů pro účetnictví podnikatelů, zvláště pak podle vyhlášky č. 500/2002 Sb. a podle Českých účetních standardů.

Kontrolou „Přílohy k účetní závěrce za období 2016“ bylo zjištěno: v této příloze je nesprávně uvedeno, že k 31. 12. 2016 mělo bytové družstvo poskytnutý dlouhodobý bankovní úvěr od banky Sberbank CZ, a.s. a to se zůstatkem ve výši 8 102 tis. Kč. Správně mělo být uvedeno, že k 31. 12. 2016 mělo bytové družstvo poskytnutý komerční úvěr od Stavební spořitelny České spořitelny a.s. Dále bylo v této příloze uvedeno, že v katastru nemovitostí má bytové družstvo uvedeno zástavní právo smluvní na budovu a pozemek a to přesto, že uvolnění zástavního práva ze strany Sberbank CZ, a.s. došlo již v listopadu 2016. Kontrolní komise si vyžádala k těmto zjištěním doplňující informace od předsedy bytového družstva a to 18. 4. 2017. Bohužel do dnešního dne kontrolní komise žádnou informaci neobdržela, takže kontrolní komisi není známo, zda byly tyto skutečnosti v příloze zpracované správcovskou firmou CENTRA již opraveny.

Hospodářský výsledek za účetní období 2016 je (podle vyplněného formuláře Výkaz zisku a ztráty, zpracovaný správcovskou firmou CENTRA) ve výši **1 883 tis. Kč**.

- **Vyhodnocení činnosti kontrolní komise za rok 2016**

Schůze kontrolní komise se uskutečnila v roce 2016 celkem 5x. Zápisy z těchto schůzí 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**

K 31. 12. 2016 nedoplatky činily 61 614,- Kč a přeplatky byly evidovány ve výši 53 337,- Kč. V objemu evidovaných doplatků a nedoplatků se situace oproti roku 2016 nezměnila. Došlo však ke změně skladby evidovaného salda, kdy byly z velké části uhrazeny dlouhodobě evidované nedoplatky.

- **Chodbové přístavby k bytům**

V této oblasti došlo v porovnání s loňským rokem ke značnému posunu. Představenstvo BD zpracovalo přehled o chodbových přístavbách a na základě uzavřených dodatků s dotčenými družstevníky o splátce dalšího členského vkladu bylo v souladu se splátkovými kalendáři zasláno na bankovní účet BD celkem 90 873 Kč.

V současné době zůstává nedořešena pouze jedna přístavba a to k bytu 1782/5.

Kontrolní komise v této souvislosti upozorňuje PBD a členy BD, že povolování přístaveb k jednotlivým bytům má jednak vliv na výši členského podílu a tudíž má i dopad do úhrady poměrné části za odprodej pozemků pod stavbou. Při každé povolené a uhrazené přístavbě dochází ke změně členského podílu a současně i ke změně podílu úhrady za pozemek. Tyto záležitosti je nutno pečlivě sledovat a průběžně vyhodnocovat, protože v případě převodu majetku do osobního vlastnictví mohou nastat problémy, které celý převodový proces časově neúměrně protáhnou.

- Provedení kontroly naplnění rezervního fondu (větev A a větev B)

Byla provedena kontrola evidence přijatých a vydaných finančních částek rizikového fondu s údajem uvedeným v účetní rozvaze za rok 2016. Rizikový fond zahrnuje prostředky větve A a B (tj. 3 měsíční splátky nájemného a služeb, popř. 3 měsíční splátky hypotéky). Kontrolou byl zjištěn rozdíl ve výši 14 921,90 Kč. PBD bylo požádáno o dohledání uvedeného rozdílu.

Do rizikového fondu větve A nebyly zaslány prostředky pouze od jednoho člena bytového družstva.

- Kontrola úhrady zápisného ve výši 1 000 Kč týkající se nových členů BD.

V roce 2016 bylo zápisné uhrazeno od 6-ti nových členů BD. Celkový příjem tedy činil 6 000,- Kč.

- Představenstvu BD byla kontrolní komisí poskytnuta součinnost při přepočtu splátek hypotéky při přeúčtování, které bylo realizováno v září 2016.

- Kontrolní komise se dále podílela i na propočtu vratek splátek hypotéky za měsíce září a říjen 2016 jednotlivým členům BD. Z předložených podkladů bylo zjištěno, že v měsíci

září nedošlo k úhradě pravidelné měsíční splátky hypotéky. Důvodem byly nově stanovené podmínky, které souvisely se změnou banky při přeúčtování předchozího úvěru.

- Představenstvo BD bylo upozorněno na chybějící doklady, které měly být ze strany představenstva BD zaslány v zákonných termínech do Obchodního rejstříku. Jednalo se účetní závěrku za rok 2014 a nově schválené Stanovy BD. Nedodržení zákonem stanovených lhůt může mít nepříznivý dopad na BD.
- Ze strany kontrolní komise byly v roce 2016 vyřešeny 2 stížnosti členů BD, kteří si stěžovali na liknavý přístup ze strany představenstva BD ve vztahu k vyřešení jejich problému.

- **Spolupráce kontrolní komise s představenstvem BD**

V roce 2016 se pověřený zástupce kontrolní komise zúčastnil 3 schůzek představenstva BD. Účast na těchto schůzkách je v současnosti jedinou možností jak získat podrobnější informace o činnosti představenstva BD. Vzhledem k tomu, že se tyto schůzky konají podle zápisů z jednání 4x do roka, má pak kontrolní komise v některých případech omezený přístup k informacím a mnohdy se o některých aktivitách dovídá až ex post a to zejména z výpisů z bankovních účtů. Získat informace o činnosti PBD, popř. o nejasnostech zjištěných na bankovních účtech mimo tyto oficiálně uváděné schůzky je pak zpravidla složité. Představenstvo ve většině případů nereaguje na žádosti o poskytnutí informací, které jsou zasílány kontrolní komisí e-mailem. V tomto ohledu lze konstatovat, že se situace oproti minulým létům výrazně nezměnila.

předsedkyně kontrolní komise

místopředseda KK:

člen KK:

V Praze 20. 5. 2017