

Zpráva o činnosti kontrolní komise za rok 2015

Složení kontrolní komise v roce 2015:

Předseda: Ing. Jarmila Voborníková
místopředseda : Ing. Josef Roušal
člen: Rostislav Ježek

V souvislosti s hospodařením a činnostmi představenstva bytového družstva za rok 2015 prověřila kontrolní komise následující oblasti:

1) Vyjádření k účetní závěrce za rok 2015

Kontrolní komisi byla předána k vyjádření účetní závěrka za rok 2015. Ke kontrole byly vyžádány bankovní výpisy ze 4 bankovních účtů, kterými bytové družstvo v roce 2015 disponovalo. Na běžném bankovním účtu byly podle předložených výpisů překontrolovány všechny pohyby tj. příjmy a výdaje. Kontrolní komisí byl pro vlastní potřebu zpracován podrobný přehled výdajů a příjmů podle jednotlivých měsíců, včetně ročního zpracování souhrnu a vyhodnocení. Tyto kompletní materiály jsou přílohou této zprávy a jsou k dispozici všem členům bytového družstva k nahlédnutí v kanceláři bytového družstva.

Účetní závěrka za rok 2015 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.

Hospodářský výsledek za účetní období 2015 je (podle vyplněného formuláře Výkaz zisku a ztráty, zpracovaný správcovskou firmou CENTRA) ve výši 1 429 tis. Kč.

2) Vyhodnocení činnosti kontrolní komise za rok 2015

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

a) Kontrola přeplatků a nedoplatků na nájemném a službách

K 31. 12. 2015 nedoplatky činily 68 773,- Kč a přeplatky byly evidovány ve výši 53 173,- Kč. Některé přeplatky a nedoplatky jsou evidovány již několik let, a přesto nedošlo k jejich dořešení. Mezi těmi, kdo neměli vyřešeny nedoplatky na

poskytnutých službách, byli k tomuto datu evidováni i někteří členové představenstva (byť s minimálními nedoplatky).

b) Chodbové přístavby k bytům

Na nutnost řešení této problematiky upozorňuje kontrolní komise představenstvo BD již 2 roky. Vzhledem k tomu, že v této oblasti byla kontrolou zjištěna celá řada nejasností, vyžádala si kontrolní komise od představenstva BD soupis všech přístaveb k bytu. Z tohoto přehledu mělo být zřejmé, kolik přístaveb bylo povoleno před vznikem a po vzniku bytového družstva, stav požadované dokumentace, od kdy se provádí platby za m² do fondu oprav, kdy a jaká částka dalšího členského vkladu byla za přístavbu uhrazena apod. Termín předložení byl po dohodě s předsedou BD stanoven nejpozději do 31. 12. 2015.

Kontrolní komise konstatuje, že představenstvo BD předložilo tento seznam přístaveb až k 11. 2. 2016 s to ještě s neúplnými údaji. Neřešení této problematiky považuje kontrolní komise na tolik za závažné, že požádala předsedu BD o zařazení této problematiky (jako samostatný bod) k projednání na nejbližší členské schůzi. Nedořešeny chodbové přístavby byly zjištěny i u dvou členů představenstva.

c) Informovanost členů BD o činnostech představenstva – zápisy ze schůzí

Kontrolní komise požádala představenstvo o výstižnější zpracování zpráv z jednání představenstva, a to z důvodu lepší přehlednosti a informovanosti všech členů BD. Dále pak požádala představenstvo, aby důležité úkoly byly zveřejňovány i na vývěskách v jednotlivých vchodech, neboť ne všichni členové BD mají přístup na internet (tato neinformovanost se projevila zejména při akci zateplení bytového domu). Poslední zápis z jednání představenstva BD byl na webu zveřejněn v září 2015.

d) Nové nájemní smlouvy

Kontrolní komise několikrát urgovala termín předání nových nájemních smluv, které musí korespondovat s nově schválenými stanovami a novým občanským zákoníkem, což bylo realizováno v cca polovině roku, tedy až rok po schválení nových stanov BD.

e) Namátková kontrola evidenčních listů v 2. polovině roku

Namátkovou kontrolou byly opět zjištěny nesrovnalosti v evidenčních listech a to v počtech osob přihlášených k úhradě služeb.

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

Kontrolou bylo zjištěno, že předložený přehled členů BD nebyl aktuální. Dva členové BD neuhradili požadovanou částku. Stanovený termín k vypořádání nesrovnalostí 31. 12. 2015 nebyl dodržen, představenstvo BD nepožádalo dotčené družstevníky o úhradu. V jednom případě se jedná o člena představenstva. Neuhrazená částka činí cca 12 tis. Kč za jednoho družstevníka.

g) Provedení kontroly nájemních smluv za nebytové prostory za rok 2015

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. O způsobu dořešení rozporu u výše účtované částky bude podle sdělení předsedy BD informována následující členská schůze.

Výnosy z nebytových prostor za rok 2015 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),

K úpravě všech nájemních smluv došlo až od 1. ledna 2016 a to tak, že nájemné za jeden m² zůstalo v nezměněné podobě, ale ve spolupráci se správcovskou firmou CENTRA došlo pouze k úpravě záloh za jednotlivé služby,

h) Kontrola úhrady zápisného ve výši 1 000 Kč týkající se nových členů BD

Bylo zjištěno, že k žádné úhradě zápisného ze strany nově přijatých členů BD nedošlo a to i přes to, že předseda BD přislíbil dořešení tohoto bodu nejpozději do 31. 12. 2015.

i) Kontrola poptávkového řízení na výměnu vodoměrů a rozúčtování nákladů

Kontrolní komise posoudila získané podklady od člena představenstva Ing. Čumíče a neshledala při postupu a výběru dodavatele firmy INMES spol. s r.o. žádné nedostatky.

3) **Spolupráce kontrolní komise s představenstvem BD**

Podle čl. 32 Stanov bytového družstva 1780-1784 patří mimo jiné do povinností kontrolní komise upozorňovat představenstvo na zjištěné nedostatky a dohlížet na zjednaní nápravy. Z výše uvedeného Vyhodnocení činnosti kontrolní komise za rok 2015 však vyplývá, že představenstvo v mnoha případech na kontrolní zjištění nereaguje. Kontrolní komise musí několikrát urgovat představenstvo o předložení požadovaných dokladů a v případě zjištění nedostatků nedojde k jejich odstranění. Celý tento zdlouhavý proces vyžadování podkladů, upomínání a připomínání ztěžuje kontrolní komisi její vlastní činnost, za kterou je odpovědná členům bytového družstva.

Kontrolní komise v těchto souvislostech dospěla k závěru, že pokud nedojde ze strany představenstva BD ke změně přístupu v předkládání podkladů a k řešení kontrolních zjištění, bude uvažovat o svojí rezignaci.

Ing. Jarmila Voborníková
předsedkyně kontrolní komise

členové kontrolní komise : Ing. Josef Roušal
Rostislav Ježek

V Praze 1. 6. 2016