

## Zpráva o kontrole hospodaření a činnosti představenstva družstva za rok 2023

předložena členské schůzi dne 11. 6. 2024

Zpráva kontrolní komise o kontrole hospodaření a činnosti představenstva družstva byla zpracována na základě výsledku průběžných kontrol vedení účetnictví, vedení evidence členů a činnosti představenstva.

Kontrolní komise pracovala ve složení: MUDr. Rena Lukuvková, ing. Martin Koñas  
a pí. Michaela Menšíková

### Kontrola vedení účetnictví družstva

Účetnictví bylo zpracováno účetní p. Stanislavou Pavlíkovou v souladu s obecně platnými zásadami i účetními zásadami pro bytová družstva věcně a časově správně pro dané účetní období. Závazky družstva vůči dodavatelům služeb byly pravidelně placeny dle splatnosti přijatých faktur a daňové závazky vůči státu dle lhůt stanovených zákony.

**Pokladna** byla vedena pověřeným členem představenstva v souladu s pravidly hospodaření družstva. Pokladní doklady byly řádně číslovány a chronologicky zapisovány do pokladní knihy, doklady byly pravidelně předávány k zaúčtování.

Byla provedena kontrola příjmových pokladních dokladů č. P23001 – P23075, které obsahovaly převážně výběry nájemného za byty (47x) a nebytové prostory a nedoplatky z vyúčtování služeb. Za 3 převody členských práv a povinností bylo přijato 4.500,- Kč

Byly prověřeny výdajové pokladní doklady č. V230001 – V230037. Jednalo se o výplatu mezd orgánům družstva, za úklid a výplatu přeplatků nájemníkům při vyúčtování služeb. Pak platby podle § 10 (občanská výpomoc) – za domovnícké práce, úklid sněhu. 2x byla v roce 2023 odvedena do banky přebytečná pokladní hotovost z výběrů nájemného v celkové výši 135.000,- Kč.

K 31.12.2023 byla provedena inventura hotovosti v pokladně. Kontrolovaná částka činila 11.560,00 Kč. Limit dle pravidel hospodaření družstva byl dodržen.

Byly prověřeny přijaté faktury pf230001 – pf230057. Nejvyšší položkou byly 2 faktury fi VIPA CZ s.r.o. za výměnu snímačů v poměrových indikátorech VIPA a jejich vyhodnocení včetně vystavení účtů pro uživatele bytů za 46.537,- Kč a následně za dodávku a montáž poměrových indikátorů tepla s dálkovým odečtem za 215.354,- Kč. (V roce 2022 to byla dodávka a montáž vodoměrů s dálkovým odečtem za 276.828,- Kč.) Povinný servis výtahů je 2.639,- Kč/měsíc (v roce 2022 byl 2.293,- Kč), opravy výtahů pak 140.321,- Kč (havárie výtahu v 617/500). Za účetní práce bylo fakturováno celkem 165.527,- Kč. V této částce je zahrnuto od 06/23 navýšení ceny za účetní služby o 90%, tj. 150,-Kč/1byt/měsíc. Dle vyjádření představenstva cena odpovídá současné tržní nabídce. Byly prověřeny fa za pravidelné čtvrtletní pojištění domu, celkem 50.996,- Kč, instalatérské práce za 15.868,- Kč, za rekonstrukci schodů u obou zadních vchodů 239.454,- Kč, za opravu střechy a schodů 3.358,- Kč, platby za společnou elektřinu a pak malé položky jako telefonní poplatky Vodafonu CZ, web doménu apod. Byla přijata též

souhrnná faktura za rok 2023 od Teplárny LB, kde byl přeplatek 404.717,55,- Kč (zálohy činily 2.619.000,- Kč). Souhrnná faktura od SČVK: zálohy byly 511.200,- Kč, nedoplatek 12.757,- Kč. Všechny přijaté faktury byly dle kontroly bankovních výpisů průběžně a včas placeny.

Ve sledovaném období byly *vystaveny faktury* č. vf 2023001 – vf 2023007 firmám provozujícím internet za pronájem střešních prostor a za spotřebu elektrické energie k 31. 12. 2023 v celkové výši 137.967,00,- Kč. Za spotřebu elektrické energie byly vystaveny 3 faktury ve výši 51.467,00,- Kč se splatností v lednu 2024.

Finanční částka za pronájem se u každého zvýšila o 1500,- Kč (mimo ha-vel internet s.r.o.)

vf 2023001	ADV Computers s.r.o.	15.500,- Kč
vf 2023002	Marek Brož	15.500,- Kč
vf 2023003	CERBEROS s.r.o.	15.500,- Kč
vf 2023004	ha-vel internet s.r.o.	40.000,- Kč

Pronájmy nebytových prostor - na všechny pronajaté nebytové prostory jsou uzavřeny řádné smlouvy. Nájemné bylo řádně vybíráno. Celkově bylo fakturováno na pronájmech nebytových prostorů 8.460,- Kč. Za pronájmy antén na střeše domu 86.500,- Kč.

Nájemné bylo družstevníky v roce 2023 placeno pravidelně, platby zasílané koncem měsíce ale nejsou zúčtovány v příslušném měsíci. Podle seznamu zůstatků na kontech jednotlivých nájemníků (nedoplatky x přeplatky) k 31.12. 2023 byl souhrnný aktuální zůstatek + 81.689,- Kč. Pohledávky (nájemné, služby) činily 51.189,- Kč

Novým typem výnosu v hospodaření družstva byl výnos z vkladu na spořicímu účtu, kam byly uloženy volné prostředky, což družstvu přineslo 42.486,76,- Kč před zdaněním.

### **Kontrola čerpání prostředků na bankovních účtech**

Čerpání prostředků na bankovních účtech bylo použito výhradně na placení faktur a ostatních výdajů družstva schválených členskou schůzí, případně představenstvem, v souladu s pravidly hospodaření a stanovami družstva.

Družstevní konto ČSOB č. 251434807/0300

Byly prověřeny výpisy za měsíce 1/2023 - 12/2023.

Příjmy účtu byly především platby nájemného a nedoplatky z vyúčtování služeb za rok 2022, z pronájmu nebytových prostor, vklad přebytku hotovosti z pokladny.

Výdaji účtu byly platby dodavatelských faktur, záloha Teplárně 215.000,- Kč/měsíc, SČVK-vodné, stočné 42.600,- Kč/měsíc, pravidelné měsíční splátky úvěru včetně poplatků bance, pojištění domu, daň z nemovitosti 56.254,- Kč.

Zůstatek účtu k 31. 12. 2023 byl **1.089.472,06,- Kč**

Spořicí účet u ČSOB č. 251434815/0300

Byly prověřeny výpisy za měsíc 1/2023 - 12/2023.

Ve sledovaném období nebyly žádné výdaje. Příjmy účtu byly po celé sledované období úroky z vkladu a také, protože od 1. 7. 2023 (mimo měsíce října - původní sazba) změnila banka i pro právnické osoby úrokovou sazbu na spořicímu účtech z 0,02% na 4%, byl z družstevního konta na spořicí účet k tomuto datu převeden 1.000.000,- Kč. Hned v srpnu tam bylo převedeno dalších 400.000,- Kč. Konečný zůstatek účtu k 31. 12. 2023 činil **2.602.157,99,- Kč**

Dohromady bylo na obou účtech **3.691.630,05,- Kč**

Úvěrový účet u ČSOB č. 251496944/0300 (úvěr na zateplení domu a opravu střechy)

Byly prověřeny výpisy za měsíce 1/2023 – 12/2023.

Byly prováděny pravidelné splátky úvěru ve výši 75.270,88,- Kč měsíčně. Úroky činily 134.978,06,- Kč, poplatky z úvěru 3000,- Kč.

Konečný zůstatek k 31. 12. 2023 byl – **3.211.567,70,- Kč**, jistina byla 64.863,94,- Kč.



### **Kontrola evidence členů družstva**

K 31. 12. 2023 družstvo evidovalo **88** členů. V tomto roce se uskutečnily **3** převody členských práv a povinností k bytům č. 38/616, č. 14/617, č. 18/617. Poplatky byly uhrazeny ve výši 4.500,- Kč. Záznamy v členské evidenci byly provedeny.

### **Činnost představenstva**

Představenstvo se scházelo dle rozpisu uvedeného na nástěnce pravidelně 1x za 14 dní. Na schůzích představenstva byly řešeny všechny provozní záležitosti družstva – tj. placení faktur, platby pojišťovně, finančnímu úřadu, pravidelné kontroly bankovních výpisů našich účtů (splácení úvěru), styk s dodavateli energií, apod. Řešily se připomínky a požadavky členů družstva.

Bylo zajištěno provedení rekonstrukce zadních schodišť. Byly zajištěny revize a opravy výtahů včetně generální opravy motoru u výtahu 617/500. Dále menší opravy elektroinstalace, zámečnické a instalatérské práce, zajištění úklidu sněhu a další. Pojišťovnou byla proplacena škodní událost – oprava prasklého topení v bytě. Navýšeny byly o 1500,- Kč/rok nájemné na střeše. Byly připraveny nové výpočtové listy z důvodu navýšení cen tepla a tepla pro ohřev TUV nájemníkům, kde docházelo k nedoplatkům. Byly prováděny výběry nájemného, rozúčtování služeb za předchozí rok, výplata přeplatků a výběr nedoplatků za služby. Originály účetních dokladů byly po projednání a schválení předávány ke zpracování do účetnictví družstva. Z každé schůze představenstva byl pořízen zápis.

Dále představenstvo projednalo zprávu kontrolní komise, připravilo plán oprav na rok 2024 a připravilo členskou schůzi družstva.

### **Závěr z kontroly hospodaření za rok 2023**

Kontrolní komise konstatuje:

- Že neshledala žádná závažná pochybení v hospodaření s finančními prostředky družstva. Hospodaření bylo v souladu s obecně závaznými předpisy a stanovami družstva.
- Po dobu splácení úvěru je třeba udržovat vyrovnaný, příp. mírně přebytkový rozpočet družstva a nadále omezovat všechny zbytné výdaje. Tento požadavek je dodržován.
- Na členskou schůzi připravit plán oprav pro příští období a vysvětlit členům k tomuto bodu naše finanční možnosti.
- Doporučujeme pokračovat v ukládání zbytných peněžních prostředků na spořicí účet. Vzhledem k snížení úroku na SÚ u ČSOB doporučujeme oslovit i jiné banky (ČS, KB, Creditas, UniCredit)

Kontrolní komise závěrem doporučuje ke schválení roční účetní závěrku za rok 2023 tak, jak je předložena účetní družstva paní Stanislavou Pavlíkovou.

V Liberci dne 22. 5. 2024

Za kontrolní komisi:

Za představenstvo: