

Zpráva kontrolní komise za rok 2013

předložena členské schůzi dne 17. 6. 2014

Zpráva kontrolní komise o kontrole hospodaření a činnosti představenstva družstva za rok 2013 byla zpracována na základě výsledku průběžných kontrol vedení účetnictví, vedení evidence členů a činnosti představenstva, které proběhly celkem ve dvou etapách:

- dne 19.8. 2013 u účetní družstva a dne 29.8.2013 v kanceláři družstva za období od 1.1.2013 do 31.7.2013 – viz Kontrolní zpráva č. 1/13
- dne 11.4.2014 v kanceláři družstva za období od 1.8.2013 do 31.12.2013 - viz Kontrolní zpráva č. 2/13

Obě kontrolní zprávy byly předloženy představenstvu družstva v jednom vyhotovení.

Zpráva o kontrole hospodaření a činnosti představenstva družstva za rok 2013

Osnova:

- I. Kontrola vedení účetnictví družstva
- II. Kontrola evidence členů družstva
- III. Nájmy bytových a nebytových prostor, splátky půjček na podíly
- IV. Kontrola činnosti představenstva, kontrola dokumentace
- V. Závěr z kontroly hospodaření za rok 2013

I. 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, všechny výdejové doklady jsou odsouhlaseny podpisy dvou členů představenstva, pokladní doklady jsou řádně číslovány a chronologicky zapisovány do pokladní knihy, doklady byly pravidelně předávány k zaúčtování,
- příjmové pokladní doklady obsahovaly především platby nájemného z bytů a nebytových prostor, platby nedoplatků z vyúčtování služeb za rok 2012 a prodej klíčů, příjmy z převodu členských práv (celkem 11.000,- Kč), které proběhly celkem 4x (byt č. 47/616, byt č. 27/616, byt č. 29/617 a byt č.33/617), dne 7.6.2013 bylo převedeno z banky do pokladny 142.600,- Kč na výplatu přeplatků za služby za r. 2012,
- výdajové pokladní doklady se týkaly výdajů za práci uklízeček, domovnice a orgánů družstva a dále drobných výdajů za úklid sněhu, sekání trávy a mytí oken, poštovné, zámečnické práce, oprava radiátoru, opravy osvětlení, oprava domovních zvonků, úklidové prostředky, kancelářské potřeby, nákup nové tiskárny, nákup sítí proti holubům a jejich montáž (celkem za 26.866,- Kč), pronájem místnosti na členskou schůzi, výplaty rozdílu mezi družstevním a regulovaným nájemným, dále bylo provedeno vyúčtování služeb v první polovině roku 2013 za rok 2012, přičemž přeplatky činily 368.819,- Kč a nedoplatky 219.939,- Kč, pravidelně, a to celkem osmkrát za sledované období, v roce 2013 byla odvedena do banky přebytečná pokladní hotovost z výběrů nájemného v celkové výši 649.000,- Kč.
- Inventura pokladny k datu 31.12. 2013 byla kontrolní komisí provedena dne 3.1.2014 za účasti pověřeného člena představenstva a člena kontrolní komise. Zůstatek pokladny (8.425,- Kč) byl proti účetnímu zůstatku (8.075,- Kč) vyšší o 350,- Kč. **Tento inventurní přebytek bude v roce 2014 zúčtován jako mimořádný výnos.**
- pokladní limit (30.000,- Kč) nebyl ke konci roku překročen, ale v průběhu roku 2013 byl po určité době vždy před odvodem přebytku do banky překračován, i když proti předchozím rokům jsou odvody přebytků hotovosti prováděny častěji, kontrolní komise vždy upozorňuje, že limit je třeba z důvodu bezpečnosti dodržovat,
- za rok 2013 bylo prověřeno celkem 67 nákladových faktur, jednalo se především o běžné výdaje za dodávku tepla, teplé a studené vody, pojistné domu, vyúčtování služeb za rok 2012 od firmy VIPA za 33 252,- Kč, telefonní poplatky, účetní práce, běžnou údržbu výtahů, mimořádné opravy výtahů dle revizní zprávy za celkem 212.269,- Kč, inspekční prohlídka výtahů za 17.424,- Kč, dále revize požárních rozvodů a hasicích přístrojů včetně doplnění chybějících proudnic za celkem 9 823,- Kč, dále byla proplacena oprava schodiště za celkem 396 968,50 Kč a doplacena faktura za zateplení domu za 48 518,50 Kč,

- z vyúčtování Teplárny za rok 2012 bylo družstvu dobropsáno 92 179,40 Kč, dále bylo dobropsáno firmou Stav-agency 29 670,- Kč za reklamace za zateplení domu a dále dobropis do firmy ČEZ za elektřinu ve výši 9 055,- Kč
- za rok 2013 bylo vystaveno družstvem celkem 7 faktur za pronájem střechy na umístění antén a vyúčtování spotřeby elektrické energie pro tyto antény mobilních operátorů v celkové částce 102 207,- Kč,
- nájemné bylo družstevníky v roce 2013 placeno pravidelně, ale ne vždy včas, platby jsou zasílány družstevníky často úplně koncem měsíce, a tím se nedostanou do zúčtování platby za příslušný měsíc,
- nedoplatky nájemného byly dle potřeby upomínány, přesto k 31.12.2013 činily **nedoplatky vč. nedoplatků za služby 297.755,10 Kč, tj. proti roku 2012 více o 41 701,50 Kč, což je sice nejvíce za dobu existence družstva, ale důvodem je hlavně nárůst dluhu za byt po p. Lázokovi o 39 018,- Kč na celkový dluh 129 280,- Kč,** dluhy za ostatními nájemníky činily k 31.12.2013 Kč 168 475,10, zůstaly téměř stejné jako ke konci roku 2012 (165 792,- Kč), zároveň **přeplatky** nájemného činily **149 040,- Kč** a **neobjasněné přijaté platby 14 505,- Kč,** sumárně činil zůstatek účtu pohledávek nájemného a služeb 134.210,10 Kč,
- 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,
- stav peněžních prostředků na bankovních účtech činil k 31.12.2013 1,676.515,06 Kč, celkově došlo ke snížení disponibilní hotovosti na bankovních účtech proti roku 2012 o 119 968,18 Kč, důvodem je splácení úvěru, platba za opravu schodiště a opravy výtahů,
- úvěr poskytnutý ČSOB na zateplení domu a opravu střechy byl pravidelně splácen ve výši 75 270,88 Kč měsíčně, celkem bylo za rok 2013 zapláceno ČSOB 903 250,56Kč, z toho činil úrok 375 403,07 Kč a zaplacená jistina 527 847,49 Kč, konečný zůstatek úvěru k 31.12.2013 činil 9,723.295,51 Kč,
- účetnictví družstva bylo k 31.12.2013 řádně uzavřeno a přiznání k dani z příjmů bylo podáno a daň z příjmu odvedena v řádném termínu,
- KK konstatuje, že v roce 2013 byl mírně překročen roční finanční rozpočet krytý převážně příjmy z nájemného, pronájmu střechy a splátek půjček, a to o cca 124 tis. Kč. Toto překročení koresponduje se snížením finanční hotovosti na účtech v bance a v pokladně.

II. Kontrola evidence členů družstva

- v roce 2013 byly provedeny čtyři převody družstevních podílů,
- členská evidence byla doplněna o nové členy a byly provedeny všechny záznamy o převodech a o odchodu bývalých členů,
- seznam členů družstva byl průběžně doplňován,
- k 31.12.2013 mělo družstvo evidováno 91 členů.

III. Pronájmy nebytových prostor, splátky půjček (nesplacených podílů)

Na všechny pronajaté nebytové prostory jsou uzavřeny řádné smlouvy. Nájemné bylo řádně vybíráno. Celkově bylo dle účetní evidence vyfakturováno na pronájmech nebytových prostor včetně pronájmů antén na střeše domu 113 337,- Kč.

Splácení nesplacených členských podílů (půjček) probíhalo pravidelně, kromě podílu za pana Lázoka. Celkem zbyly k 31.12.2013 tři nesplacené podíly v celkové hodnotě 84 725,95 Kč.

IV. Činnost představenstva

Představenstvo se scházelo pravidelně 1x za 14 dní a na několika mimořádných schůzích. Představenstvo dle zápisů ze schůzí průběžně řešilo:

- běžné provozní záležitosti družstva, fakturace, výběr nájemného,
- dokončení zateplení domu, řešení reklamace družstevníků při zateplování,
- dne 11. 7. 2013 proběhla úspěšně kolaudace zateplení a byl vydán kolaudační protokol,
- příprava výroční členské schůze a plánu oprav na rok 2013, zajištění členské schůze a vyhotovení zápisu,
- opravy výtahů na základě závěrů revizní zprávy,
- přihlášení pohledávky družstva do dědického řízení po zemřelém p. Lázokovi,
- úklid sněhu, sekání trávy,
- rozúčtováním služeb za rok 2012 – jednání s firmou VIPA,
- výplata přeplatků a výběr nedoplatků služeb za rok 2012,
- problémy s placením nájemného a jejich upomínky,
- jednání s pojišťovny o uzavření nové pojistné smlouvy na dům, vybrána Česká podnikatelská pojišťovna, provedena výpověď Kooperativě,
- projednání stížností na obtěžující hluk v bytech č. 31/617 a 11/617 a dále požadavek na řádné zaevidování osob bydlících v těchto bytech,
- zajištění nových sítí proti holubům na balkony,
- změna úklidu ve vchodu č. 616 – nově provádí p. Helena Nováková,
- zajištění oprav zvonků,
- projednání zprávy kontrolní komise,
- odečty stavů elektřiny k anténám pro telefonní operátory,
- zajištění klíčů pro městskou policii pro přístup na střechu ke kamerovému systému,
- schválení zvýšení nájemného pro nečleny družstva o 10,- Kč/m²,
- zajištění odpočtů spotřeby služeb za rok 2013,

Z jednání každé schůze představenstva byl pořízen zápis. Představenstvo zakládá všechny důležité dokumenty, které projednává. Originály účetních dokladů předává ke zpracování do účetnictví účetní paní Pavlíkové.

V. Závěr z kontroly hospodaření za rok 2013

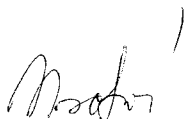
Kontrolní komise konstatuje, že neshledala žádná závažná pochybení v hospodaření s finančními prostředky družstva. Hospodaření bylo v souladu s obecně závaznými předpisy a stanovami družstva.

I nadále je nutno udržovat vyrovnaný, příp. přebytkový rozpočet družstva a nadále je nutno se zaměřit na důsledné a včasné vymáhání nedoplatků nájmů a splátek členských podílů (půjček) v zájmu bezproblémového splácení úvěru na zateplení domu. V tomto směru kontrolní komise apeluje na všechny družstevníky, aby svoji platební morálku co nejlépe udržovali a na představenstvo, aby upomínky plateb nájemného byly vystavovány pravidelně měsíčně již při zpoždění platby za jeden měsíc, větší zpoždění projednávat případně osobně s neplatičem i s použitím případných sankcí.

Kontrolní komise závěrem doporučuje ke schválení roční účetní závěrku za rok 2013 tak, jak je předložena účetní družstva paní Stanislavou Pavlíkovou. Zisk za rok 2013 ve výši 25 674,59 Kč doporučuje kontrolní komise převést v účetnictví roku 2014 do kapitálového fondu hospodaření družstva.

V Liberci dne 3.6.2014

Za kontrolní komisi:



Za představenstvo: