

Zpráva kontrolní komise za rok 2014

předložena členské schůzi dne 16. 6. 2015

Zpráva kontrolní komise o kontrole hospodaření a činnosti představenstva družstva za rok 2014 byla zpracována na základě výsledku průběžných kontrol vedení účetnictví, vedení evidence členů a činnosti představenstva, které proběhly celkem ve třech etapách:

- dne 20.5. 2014 kontrola účetnictví v kanceláři družstva za období od 1.1.2014 do 30.4.2014 – viz Kontrolní zpráva č. 1/14
- dne 3.11.2014 kontrola účetnictví v kanceláři družstva za období od 1.5.2014 do 30.9.2014 - viz Kontrolní zpráva č. 2/14
- dne 7.5.2015 kontrola účetnictví za období od 1.10.2014 do 31.12.2014 a dne 11.5.2015 kontrola členské evidence a činnosti představenstva za rok 2014 – viz Kontrolní zpráva č. 3/14

Všechny tři kontrolní zprávy byly předloženy představenstvu družstva v jednom vyhotovení.

Zpráva o kontrole hospodaření a činnosti představenstva družstva za rok 2014

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 2014

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 2013 a prodej klíčů, příjmy z převodu členských práv (celkem 11.600,- Kč), které proběhly celkem 4x (byt č. 33/617, byt č. 17/617, byt č. 32/616 a byt č.13/616), dne 26.5.2014 bylo převedeno z banky do pokladny 80.450,- Kč na výplatu přeplatků za služby za r. 2013,
- výdejové pokladní doklady se týkaly výdajů za práci uklízeček, domovnice a orgánů družstva a dále drobných výdajů za úklid sněhu, sekání trávy, malování chodeb a jejich mytí, poštovné a kolky, zámečnické práce, opravy osvětlení a čidel, oprava domovních zvonků, úklidové prostředky, kancelářské potřeby, výplata zálohy na opravu bytu v přízemí domu č. 2/617 po vytopení splaškovou vodou (45.000,- Kč), za pronájem místnosti na členskou schůzi, výplaty rozdílů mezi družstevním a regulovaným nájemným, dále bylo provedeno vyúčtování služeb v první polovině roku 2014 za rok 2013, přičemž přeplatky činily 299.743,- Kč, z nichž část byla proplacena pokladnou dne 26.5.2014 ve výši 134.861,- Kč (nedoplatky činily 445.208,- Kč), celkem šestkrát byla v roce 2014 odvedena do banky přebytečná pokladní hotovost z výběrů nájemného v celkové výši 481.000,- Kč.
- Inventura pokladny k datu 31.12. 2014 byla kontrolní komisí provedena dne 5.1.2015 za účasti pověřeného člena představenstva a člena kontrolní komise. Zůstatek pokladny činil 1.107,- Kč a souhlasil na účetní zůstatek pokladny bez rozdílů.
- pokladní limit (30.000,- Kč) nebyl ke konci roku překročen, ale v průběhu roku 2014 byl po určitou dobu vždy před odvodem přebytku do banky překračován, na což kontrolní komise vždy upozorňuje, že limit je třeba z důvodu bezpečnosti dodržovat,
- za rok 2014 bylo prověřeno celkem 72 nákladových faktur, jednalo se především o běžné výdaje za dodávku tepla, teplé a studené vody, pojistné domu, vyúčtování služeb za rok 2013 od firmy VIPA za 33 807,40 Kč, telefonní poplatky, účetní práce, běžnou údržbu výtahů, mimořádné opravy výtahů dle revizní zprávy za celkem 212.057,- Kč, dále revize požárních rozvodů a hasicích přístrojů za 6 899,- Kč, dále byla proplacena oprava bytu č. 2/617 po vytopení splaškovou vodou celkem za 118.718,- Kč (bylo zapláceno následně pojišťovnou dne 15.9.2014), dále energetický štítek domu za 16.700,- Kč a poplatek za doménu družstva 473,- Kč na jeden rok,
- dobropis z vyúčtování za elektřinu od firmy ČEZ činil 1 533,- Kč,

- za rok 2014 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 100 321,- Kč,
- nájemné bylo družstevníky v roce 2014 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, během měsíce prosince došlo k odepsání starých pohledávek a závazků dle přehledu zpracovaného představenstvem a tím i k vyčištění a zřehlednění saldokonta pohledávek. Celkově bylo odepsáno 200.043,60 Kč pohledávek, z toho po p. Lázokovi 176.601,- Kč. K 31.12.2014 činily **nedoplatky včetně nedoplatků za služby 97.067,- Kč a přeplatky 103.619,- Kč, celkové neobjasněné přijaté platby činily 14 505,- Kč**, sumárně byl k 31.12.2014 na účtu pohledávek nájemného a služeb vč. neobjasněných plateb evidován přeplatek 21.056,50 Kč,
- výše uvedený odpis pohledávek ovlivnil ztrátu družstva, která činila celkově 139.283,47 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 31.12.2014 2,060.423,36 Kč, celkově došlo ke zvýšení disponibilní hotovosti na bankovních účtech proti roku 2013 o 383 908,30 Kč,
- úvěr poskytnutý ČSOB na zateplení domu a opravu střechy byl pravidelně splácen ve výši 75 270,88 Kč měsíčně, celkem bylo za rok 2014 zapláceno ČSOB 903 250,56 Kč, z toho činil úrok včetně poplatků 355 428,87 Kč a zaplacená jistina 547 821,69 Kč, konečný zůstatek úvěru k 31.12.2014 činil 9,175.473,82 Kč,
- účetnictví družstva bylo k 31.12.2014 řádně uzavřeno a přiznání k dani z příjmů bylo podáno a daň z příjmu odvedena v řádném termínu,
- KK konstatuje, že v roce 2014 došlo k úspoře v ročním finančním rozpočtu krytém převážně příjmy z nájemného, pronájmu střechy a splátek podílů, a to cca 383 tis. Kč. Toto překročení koresponduje se zvýšením finanční hotovosti na účtech v bance a v pokladně.

II. **Kontrola evidence členů družstva**

- v roce 2014 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 31.12.2014 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 104 221,- Kč.

Splácení nesplacených členských podílů (půjček) probíhalo pravidelně, kromě podílu po zemřelém p. Lázokovi. Tento částečně splacený členský podíl byl odkoupen v exekučním řízení (v rámci dědického řízení) novým členem družstva. Celkem zbyly k 31.12.2014 tři nesplacené podíly v celkové hodnotě 68 279,49 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,
- zajišťování převodů družstevních podílů na nové družstevníky,
- opravy výtahů na základě závěrů revizní zprávy,
- úklid sněhu, sekání trávy,
- zajišťování menších oprav elektroinstalace, zvonků, vodoměrů a dveří
- jednání s dodavateli energií, bankou, pojišťovnou a účetní družstva,
- jednání s notářskou kanceláří za účelem vypracování nových stanov a jejich registraci v obchodním rejstříku
- zajištění tisku a kompletace nových stanov pro projednání na členské schůzi,
- příprava výroční členské schůze a plánu oprav na rok 2014, zajištění členské schůze a vyhotovení zápisu,
- rozúčtování služeb za rok 2013 – jednání s firmou VIPA,
- výplata přeplatků a výběr nedoplatků služeb za rok 2013,
- zprovoznění datové schránky pro družstvo a registrace domény družstva,
- řešení problémů s placením nájemného a jejich upomínky,
- vyřizování stížností, žádostí a podnětů družstevníků,
- zorganizování kácení stínících stromů u domu,
- vyřízení reklamace koroze kovových prvků schodiště před domem a reklamace uvolnění některých sušáků na prádlo a držáků antén,
- projednání zpráv kontrolní komise,
- odečty stavů elektřiny k anténám pro telefonní operátory,
- zajištění odpočtů spotřeby energií za rok 2014.

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

V. Závěr z kontroly hospodaření za rok 2014

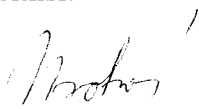
Kontrolní komise konstatuje, že neshledala žádná závažná pochybení v hospodaření s finančními prostředky družstva. Hospodaření bylo v souladu s obecně závaznými předpisy a stanovami družstva.

I nadále je nutno udržovat vyrovnaný, příp. přebytkový rozpočet družstva a nadále je nutno se zaměřit na důsledné a včasné vymáhání nedoplatků nájmu a splátek členských podílů (půjček) v zájmu bezproblémového spláčení úvěru na zateplení domu. V tomto směru kontrolní komise apeluje na všechny družstevníky, aby svoji platební morálku co nejlépe dodržovali a na představenstvo, aby zpoždění plateb nájemného byla řešena s dlužníky pravidelně měsíčně v návaznosti na upomínku. Kontrolní komise doporučuje i zvážit předepisování úroků z prodlení. Zároveň je nutno dále průběžně čistit evidenci dlužníků od vzniklých (i drobných) nedoplatků, aby evidence zůstala přehledná a bez starých položek.

Kontrolní komise závěrem doporučuje ke schválení roční účetní závěrku za rok 2014 tak, jak je předložena účetní družstva paní Stanislavou Pavlíkovou. Ztrátu za rok 2014 ve výši 139. 283,47 Kč doporučuje kontrolní komise uhradit v účetnictví roku 2015 z kapitálového fondu hospodaření družstva.

V Liberci dne 26.5.2015

Za kontrolní komisi:


Liberec

Za představenstvo: