

Zpráva kontrolní komise za rok 2015

předložena členské schůzi dne 14. 6. 2016

Zpráva kontrolní komise o kontrole hospodaření a činnosti představenstva družstva za rok 2015 byla zpracována na základě výsledku průběžných kontrol vedení účetnictví, vedení evidence členů a činnosti představenstva, které proběhly celkem ve dvou etapách:

- dne 23.9.2015 kontrola účetnictví v kanceláři družstva za období od 1.1.2015 do 31.8.2015 – viz Kontrolní zpráva č. 1/15
- dne 29.2.2016 a 3.3.2016 kontrola účetnictví v kanceláři družstva za období od 1.9.2015 do 31.12.2015 a kontrola činnosti představenstva za rok 2015 - viz Kontrolní zpráva č. 2/15

Obě dvě kontrolní zprávy byly předloženy představenstvu družstva v jednom vyhotovení.

Zpráva o kontrole hospodaření a činnosti představenstva družstva za rok 2015

Osnova:

- I. Kontrola vedení účetnictví družstva
- II. Kontrola evidence členů družstva
- III. Nájem 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 2014 a prodej klíčů, doplatek družstevního podílu za byt č. 1/616 ve výši 5 676,- Kč, příjmy z převodu členských práv (celkem 4.000,- Kč za byt č. 37/616 a za byt č. 1/616), dále proběhly převody u bytu 12/617 a byt č.16/616, za něž bude proveden a zúčtován výběr peněz za převod v roce 2016, dne 10.6.2015 byl proveden výběr z bankomatu do pokladny ve výši 10.000,- Kč na doplnění výplaty přeplatků za služby za r. 2014, dále byla přijata úhrada za přeplatek na elektřině ve společných prostorách ve výši 9.554,- Kč,
- **výdajové pokladní doklady** se týkaly výdajů za práci uklízeček, domovnice a orgánů družstva a dále drobných výdajů za úklid sněhu, sekání trávy, zámečnické práce, výměna vodoměrů, oprava schodiště, poštovné, úklidové prostředky, kancelářské potřeby, za práce na opravě elektroinstalace, za pronájem místnosti na členskou schůzi, výplaty rozdílu mezi družstevním a regulovaným nájemným, dále bylo provedeno vyúčtování služeb v první polovině roku 2015 za rok 2014, přičemž přeplatky činily 604.803,- Kč, z nichž část byla proplacena pokladnou dne 15.5. – 31.8.2015 ve výši 177.759,- Kč (nedoplatky činily 76.183,- Kč), celkem čtyřikrát byla v roce 2015 odvedena do banky přebytečná pokladní hotovost z výběrů nájemného v celkové výši 363.000,- Kč.
- Inventura pokladny k datu 31.12. 2015 byla kontrolní komisí provedena dne 4.1.2016 za účasti pověřeného člena představenstva a člena kontrolní komise. Zůstatek pokladny činil 19.027,- Kč a souhlasil na účetní zůstatek pokladny bez rozdílu.
- pokladní limit (30.000,- Kč) nebyl ke konci roku překročen, ale v průběhu roku 2015 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 2015 bylo prověřeno celkem 78 nákladových faktur, jednalo se především o běžné výdaje za dodávku tepla, teplé a studené vody, pojistné domu ve výši 30.860,- Kč, vyúčtování služeb za rok 2014 od firmy VIPA za 37.367,30 Kč, nákup software pro snadnější rozúčtování služeb za 12.068,- Kč, revizi elektroinstalace za 55.000,- Kč, telefonní poplatky (3.714,- Kč), účetní práce (72.000,- Kč), běžnou údržbu výtahů za 21.934,- Kč, mimořádné opravy výtahů dle revizní zprávy za celkem 274.243,- Kč, dále revize požárních rozvodů a hasicích přístrojů za 6 899,- Kč, dále byl proplacen projekt a

částečná revitalizace zahradnických prací kolem domu dle plánu oprav ve výši 57.730,- Kč,

- dobropis z vyúčtování za elektřinu společných prostor od firmy ARMEX ENERGY činil 9.954,- Kč,
- ve výdajích družstva je rovněž daň z nemovitostí ve výši 56.254,- Kč,
- za rok 2015 bylo vystaveno družstvem celkem 7 faktur za pronájem střechy na umístění antén a vyúčtování spotřeby elektrické energie pro tyto antény mobilních operátorů v celkové výši 104.895,- Kč,
- příjmem družstva je rovněž dotace na zateplení domu z programu panel ve výši 34.170,47 Kč,
- nájemné bylo družstevníky v roce 2015 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. K 31.12.2015 činily **nedoplatky včetně nedoplatků za služby 137.154,95 Kč (proti r. 2014 zvýšení o 40.087,95 Kč a přeplatky 169.543,- Kč (proti r. 2014 zvýšení o 65.924,- Kč), celkové** sumárně byl k 31.12.2015 na účtu pohledávek nájemného evidován přeplatek 46.893,05 Kč, z toho neobjasněné platby 14.505,- Kč (tato částka je zkrácena přeplatkem na nájemném u p. Poličové ve výši 76.006,- Kč, kterou doporučila kontrolní komise dle Zápisu č.2/2016 p. Poličové vrátit a domluvit s ní snížení záloh na nájemném, aby se zkrácení přeplatků nadále nezvyšovalo), dále je nutno ještě odepsat zbytek dluhu po p. Lázokovi ve výši 12.056,- 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 31.12.2015 2,177.268,34 Kč, celkově došlo ke zvýšení disponibilní hotovosti na bankovních účtech proti roku 2014 o 116.844,98 Kč,
- úvěr poskytnutý ČSOB na zateplení domu a opravu střechy byl pravidelně splácen ve výši 75 270,88 Kč měsíčně, celkem bylo za rok 2015 zapláceno ČSOB 903 250,56 Kč, z toho činil úrok včetně poplatků 334 698,83 Kč a zaplacená jistina 568 551,73 Kč, konečný zůstatek úvěru k 31.12.2015 činil 8,606.922,09 Kč,
- účetnictví družstva bylo k 31.12.2015 řádně uzavřeno a přiznání k dani z příjmů bylo podáno a daň z příjmu odvedena v řádném termínu,
- KK konstatuje, že v roce 2015 byl dodržen vyrovnaný rozpočet družstva, což koresponduje s mírným nárůstem finančních prostředků na účtech družstva a v pokladně o celkem 134.764,98 Kč.

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 odchodech bývalých členů,
- seznam členů družstva byl průběžně doplňován,
- k 31.12.2015 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 109 725,- Kč.

Splácení nesplacených členských podílů (půjček) probíhalo pravidelně. Celkem zbyly k 31.12.2015 dva nesplacené podíly v celkové hodnotě 53 098,76 Kč, z toho po zemřelém p. Lázokovi 51 900,27 Kč. Tento nedoplatený podíl by měl zaplatit nový majitel družstevního podílu k bytu č. 32/616.

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 a evidence s tím spojené,
- opravy výtahů na základě závěrů revizní zprávy,
- úklid sněhu, sekání trávy,
- zajišťování menších oprav elektroinstalace, dveří, vodoměrů,
- jednání s dodavateli energií, bankou, účetní družstva,
- příprava výroční členské schůze a plánu oprav na rok 2015, zajištění členské schůze a vyhotovení zápisu,
- rozúčtováním služeb za rok 2014 – jednání s firmou VIPA,
- výplata přeplatků a výběr nedoplatků služeb za rok 2014,
- řešení problémů s placením nájemného a jejich upomínky,
- vyřizování stížností, žádostí a podnětů družstevníků,
- zorganizování kácení stínících stromů u domu dle projektu revitalizace,
- projednání zpráv kontrolní komise, doplňování členské evidence dle jejích připomínek,
- odečty stavů elektřiny k anténám pro telefonní operátory,
- zajištění odpočtů spotřeby energií za rok 2015.

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 2015

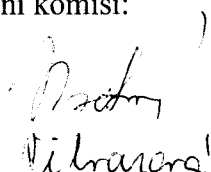
Kontrolní komise konstatuje, že neshledala žádná závažná pochybení v hospodaření s finančními prostředky družstva. Hospodaření bylo v souladu s obecně závaznými předpisy a stanovami družstva.

V roce 2015 však poprvé došlo k zápornému zůstatku na fondu dlouhodobých oprav ve výši 65.393,08 Kč z důvodu čerpání fondu na pokrytí ztráty za rok 2014 ve výši 139.283,47, která vznikla odpisem starých pohledávek v roce 2014, splácením vysokých úroků z úvěru a dále vyššími náklady na opravy výtahů a revitalizaci zeleně v okolí domu. Je proto nutné omezit všechny zbytné výdaje po dobu splácení úvěru, doplnit fond dlouhodobých oprav z nájemného, udržovat vyrovnaný, příp. přebytkový rozpočet družstva a dále je nutno se zaměřit na důsledné a včasné vymáhání nedoplatků nájmu v zájmu bezproblémového splácení 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 byla přehledná.

Kontrolní komise závěrem doporučuje ke schválení roční účetní závěrku za rok 2015 tak, jak je předložena účetní družstva paní Stanislavou Pavlíkovou. Zisk po zdanění za rok 2015 ve výši 3.462,80 Kč doporučuje kontrolní komise převést v účetnictví roku 2016 do fondu dlouhodobých záloh na opravy.

V Liberci dne 12.6.2016

Za kontrolní komisi:



Liberec

Za představenstvo:

