

Zpráva o kontrole hospodaření a činnosti představenstva družstva za rok 2018

předložena členské schůzi dne 4. 6. 2019

Zpráva kontrolní komise o kontrole hospodaření a činnosti představenstva družstva za rok 2018 byla zpracována na základě výsledku průběžných kontrol vedení účetnictví, vedení evidence členů a činnosti představenstva, které proběhly v kanceláři družstva

- dne 3. 12. 2018, a to za období od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2018 - Kontrolní zpráva č. 1/18

a

- dne 13. 5. 2019 za období od 1. 9. 2018 do 31. 12. 2018 - Kontrolní zpráva č. 2/18

Kontrolní zprávy byly následně projednány v představenstvu družstva a předány v jednom písemném vyhotovení k archivaci.

Kontrolní komise ve složení MUDr. Rena Lukuvková, ing. Martin Koňas a p. Jaroslav Kubálek pracovala v 1. pololetí roku 2018 v úplném složení.

Od 1. 7. 2018 činnost v komisi ukončil pan Jaroslav Kubálek.

1. **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 jsou řádně číslovány a chronologicky zapisovány do pokladní knihy, doklady byly pravidelně předávány k zaúčtování.

Byla provedena kontrola příjmových pokladních dokladů č. P28001 – P28112, které obsahovaly především platby nájemného z bytů, nebytových prostor a nedoplatky z vyúčtování služeb. 1 x byl proveden výběr z účtu s částkou 60.000,- Kč jako dotace pokladny pro výplatu přeplatků za služby spojené s pronájmem.

Dále dokladem č. P28001 byla přijata částka 500,- Kč za převod členských práv k bytu č. 46 / 616. Dále byla přijata úhrada za přeplatek na elektřině ve společných prostorách v celkové výši 8.876,-Kč od ARMEX ENERGY, a.s.

Byly prověřeny výdajové pokladní doklady č. V28001 – V28043. Jednalo se o výplatu mezd orgánům družstva, a odměny členům kontrolní komise, náklady za úklid a domovníctví (celkové náklady jsou uvedeny v kapitole Rozpis mzdových nákladů). Dále za zámečnické práce (11.860,- Kč), nátěry výtahů (9.200,-Kč) opravu elektrických zařízení (2.530,-Kč), prostředky na úklid a posypovou sůl (2.538,-Kč), drobnější částky za občanskou výpomoc podle § 10 - údržba zeleně, úklid sněhu, mytí oken (6.400,-Kč), materiál na opravu pohybových čidel (4.386,- Kč), dále na kancelářské prostředky, poštovné, pronájem místnosti na 2 členské schůze a na další drobné provozní nákupy.

Byla provedena výplata rozdílu mezi družstevním a regulovaným nájemným u dvou bytů ve výši 58.080,- Kč za rok 2017 (1x zaslána na osobní účet).

Celkem dvakrát byla v roce 2018 odvedena do banky přebytečná pokladní hotovost z výběrů nájemného v celkové výši 180.000,- Kč.

Za rok 2018 bylo prověřeno celkem 54 nákladových faktur, jednalo se o pravidelné měsíční platby za účetní práce (73.500,-Kč), povinné servisní prohlídky výtahů (25.260,-Kč), platby Vodafone (3.846,-/11 měsíců) a čtvrtletní platby ČPP (30.860,- Kč). Dále jednorázové platby za opravy výtahů – celkem 159.543,80,-Kč, revizi hasicích přístrojů a požárních vodovodů (7.990,-Kč), zahradní úpravy (19.850,-Kč). Dále faktura od fi VIPA CZ s.r.o. za odečty spotřeby tepla, vody a vyúčtování těchto služeb za rok 2017 za 39.332,30,- Kč. Všechny přijaté faktury byly dle kontroly bankovních výpisů průběžně placeny.

Za rok 2018 bylo vystaveno 7 faktur za pronájem střešních prostor pro provoz antén mobilních operátorů v celkové hodnotě 119.542,25 Kč, z toho výnos z pronájmu činí 83.000,- Kč.

Nájemné bylo družstevníky v roce 2018 placeno pravidelně, ale ne vždy včas, některé platby jsou zasílány koncem měsíce, a tím se nedostanou do zúčtování za příslušný měsíc. Z přehledu nedoplatek nájemného k 31. 12. 2018 vyplývá:

nedoplatky byly většinou ve výši jednoho měsíčního nájmu a nižší, mimo 2 b.j. s dluhem -30.596,-Kč a -13.436,-Kč. Sumárně za všechny byty byl nedoplatek za nájmy

bytů k 31. 12. 2018 -43.151,74,-Kč (v r. 2017 -313,74,- Kč, v r. 2016 -15.042,95,- Kč). Ve většině případů byly nedoplatky na nájemném již uhrazeny (05/2019)
Ojedinelé případy neochoty zaplatit dlužnou částku budou řešeny právní cestou v roce 2019.

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 k 31.12.2018 byl 2.866.281,59,-Kč. Celkově došlo ke zvýšení disponibilní hotovosti na bankovních účtech proti roku 2017 o 295.310,- Kč.

Úvěr poskytnutý ČSOB na zateplení domu a opravu střechy byl pravidelně splácen ve výši 75.270,88,- Kč měsíčně. Konečný zůstatek úvěru k 31.12.2018 byl **-6.768.892,66,- Kč**, (v roce 2017 -7.404 461,60,- Kč).

Účetnictví družstva bylo k 31.12.2018 řádně uzavřeno a v řádném termínu byla odvedena daň z příjmů ze zisku ve výši 8.360,- Kč. Zisk za rok 2018 ve výši 35.820,- Kč doporučuje kontrolní komise převést v účetnictví do fondu dlouhodobých záloh na opravy. KK konstatuje, že v roce 2018 byl dodržen vyrovnaný rozpočet družstva, což koresponduje s dalším mírným nárůstem finančních prostředků na účtech družstva.

2. **Kontrola evidence členů družstva**

v roce 2018 byl proveden pouze 1 převod družstevního podílu, a to u bytu č. 46/616. Záznam v členské evidenci proveden. K 31. 12.2018 družstvo evidovalo 91 členů.

3. **Pronájmy nebytových prostor**

Na všechny pronajaté nebytové prostory jsou uzavřeny řádné smlouvy. Nájemné bylo řádně vybíráno. Celkově bylo fakturováno na pronájmech nebytových prostor 9.760,- Kč a za pronájmy antén na střeše domu 83.000,- Kč,

4. **Činnost představenstva**

Představenstvo se scházelo v roce 2018 pravidelně 1x za 14 dní. Na schůzích představenstva jsou řešeny všechny provozní záležitosti družstva – tj. placení faktur, styk s dodavateli energií, bankou (splácení úvěru), pojišťovnou, finančním úřadem apod. Zakládají se všechny důležité dokumenty, originály účetních dokladů jsou předávány ke zpracování do účetnictví družstva. Byla zajištěna oprava havárie výtahů, zajištěny menší opravy elektroinstalace, vodoměrů, zvonků, vchodových dveří, zajištění úklidu sněhu a další. Dále se provádí výběry nájemného včetně řešení problému s jeho platbou. Důležité bylo jednání s firmou VIPA a rozúčtování služeb za rok 2017, zajištění jeho předání nájemníkům, výplaty přeplatků a výběr nedoplatků za služby. Z každé schůze představenstva byl pořízen zápis.

Dále představenstvo projednávalo zprávy kontrolní komise, připravilo plán oprav na rok 2019 a připravilo 2 členské schůze družstva.

5. **Rozpis mzdových nákladů**

Mzdové náklady zahrnují náklady na odměny představenstva, kontrolní komise a služby domovníctví a úklid. Vývoj od roku 2016 je zobrazen v následujícím grafu:

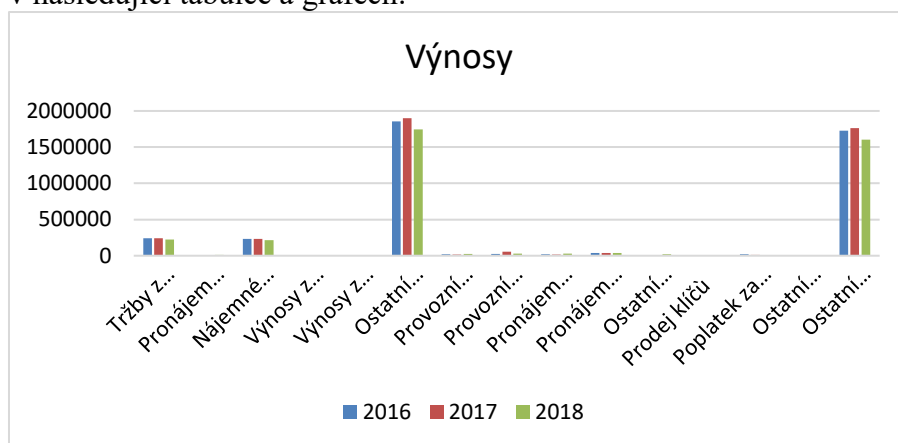


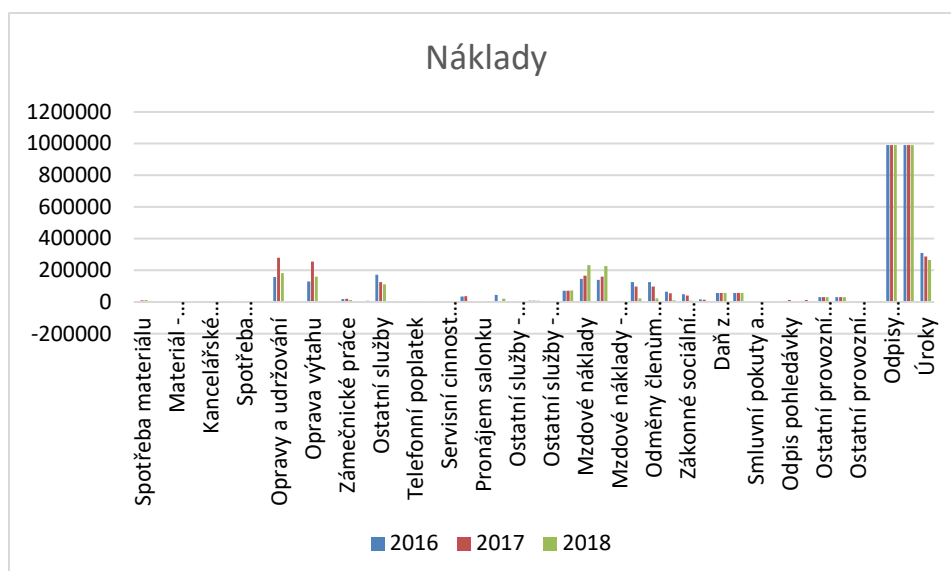
| | 2016 | 2017 | 2018 |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| Mzdové náklady a odměny členům orgánů družstva | 271 659,00 Kč | 263 516,00 Kč | 255 474,00 Kč |
| Zákonné sociální a zdravotní pojištění | 65 719,00 Kč | 54 852,00 Kč | 11 502,00 Kč |
| Celkem | 339 394,00 Kč | 320 385,00 Kč | 268 994,00 Kč |

Za rok 2018 tvořily náklady na odměny představenstvu 111.308 Kč (hrubého), což tvoří 61,8% z maximální částky povolené pravidly hospodaření družstva. Tedy tento limit byl dodržen.

Závěr z kontroly hospodaření za rok 2018

Kontrolní komise provedla analýzu vývoje veškerých nákladových a výnosových účetních položek a nejvýznamnější rozdíly v nákladech v jednotlivých letech jsou uvedeny v následující tabulce a grafech:





| Účet Nákladů | Název | 2016 | 2017 | 2018 | souhrn | poměr 16/17 | vážený poměr 16/17 | poměr 17/18 | vážený poměr 17/18 |
|-------------------------|---|----------------|-------------------|-------------------|-----------|-------------|--------------------|-------------|--------------------|
| 511300 | Oprava výtahu | 129585 | 254266 | 159543 | | 96% | 6% | -37% | -3% |
| 511600 | Oprava zvonků, dom. telefonu | 627 | 3450 | 9200 | | 450% | 0% | 167% | 1% |
| 518430 | Ostatní služby - web doména | 241 | 548 | 4356 | | 127% | 0% | 695% | 2% |
| 518800 | Zahradnické úpravy | 45669 | | 19850 | | -100% | -2% | | 0% |
| 518900 | Ostatní služby - kontejnery | 4719 | 4719 | | | 0% | 0% | 321% | 3% |
| 521 | Mzdové náklady | 145960 | 165292 | 233064 | * | 13% | 1% | 41% | 5% |
| 523 | Odměny členům orgánů obchodní korporace | 125699 | 98224 | 22410 | * | -22% | -1% | -77% | -1% |
| 524 | Zákonné sociální a zdravotní pojištění | 65719 | 54852 | 11502 | * | -17% | -1% | -79% | 0% |
| 562 | Úroky | 310184 | 287855,73 | 264682,18 | * | -7% | -1% | -8% | -1% |
| Celkem (Náklady) | | 2076717 | 2130349,62 | 1933849,41 | ** | 3% | 3% | -9% | -9% |
| 602 | Tržby z prodeje služeb | 240050 | 240460,28 | 225300,78 | * | 0% | 0% | -6% | -1% |
| 602200 | Pronájem neb. prostor | 7330 | 7740 | 9760 | | 6% | 0% | 26% | 0% |
| 602300 | Nájemné nečlenů | 232720 | 232720,28 | 215540,78 | | 0% | 0% | -7% | -1% |
| 648 | Ostatní provozní výnosy | 1854436 | 1897829,84 | 1743685,58 | * | 2% | 2% | -8% | -7% |
| 648100 | Provozní výnos ADV Computers | 21608 | 14000 | 22829 | | -35% | 0% | 63% | 1% |
| 648110 | Provozní výnos A-NETLiberec a.s. | 25116 | 57135 | 28734 | | 127% | 2% | -50% | -1% |
| 648130 | Pronájem střes. prostor CERBEROS s.r.o. | 22398 | 14000 | 27979,25 | | -37% | 0% | 100% | 1% |
| 648600 | Ostatní prov. výnosy - BH | 1726772 | 1761148,51 | 1604326,1 | | 2% | 2% | -9% | -7% |
| Celkem (Výnosy) | | 2095310 | 2139275,11 | 1969669,33 | ** | 2% | 2% | -8% | -8% |
| | RENTABILITA (zisk / náklady) | 1% | 0,42 | 1,85 | % | | | | |

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 nutné udržovat vyrovnaný, příp. mírně přebytkový rozpočet družstva a omezit všechny zbytečné výdaje. Tento požadavek je kontinuálně dodržován výše uvedené významnější meziroční rozdíly jsou ve všech případech důsledkem plánovaných, či nezbytně nutných požadavků.

Z pohledu výnosů kontrolní komise zjistila pokles výběru nájemného nečlenů, jehož vymáhání právní cestou bylo zahájeno v lednu 2019. Pro analýzu účtu 648600 zahrnujícího fond oprav a zálohy na nájemném by bylo vhodné provést změnu v popisech jednotlivých účetních položek v účetnictví.

Kontrolní komise požadovala po představenstvu družstva OLBRA aktualizovat „Pravidla hospodaření družstva OLBRA“. Bylo splněno a na členské schůzi družstva konané dne 12. 6. 2018 byla pravidla schválena.

Dále kontrolní komise po představenstvu požadovala, aby důsledně vymáhala nedoplatky nájmu v zájmu bezproblémového splácení úvěru, aby zpoždění plateb nájemného bylo řešeno s dlužníky pravidelně měsíčně, a aby se našel způsob, jak účetně vypořádat drobné částky přeplatků a nedoplatků nájemného, které se opakovaly již řadu let.

Na základě těchto požadavků představenstvo nechalo zpracovat:

- přehled úhrad nájemného a vyúčtování služeb k 30.4.2018
- podrobný přehled úhrad nájemného za rok 2018 a
- aktuální výpočtový list

Řešení nedoplatků bylo zahájeno v 01/2019 zasláním přehledů plateb všem nájemníkům – viz výše.

Úkoly kontrolní komise na rok 2019:

- Zavést detailnější popis položek účtu 648600 pro možnost sledování jejich vývoje.
- KK navrhuje všechny přeplatky řešit pouze bezhotovostně
- Četnost a částka odvedená do banky indikuje nedodržení stanoveného maximálního limitu pro maximální množství peněz v pokladně. KK žádá představenstvo o dodržování tohoto pravidla

Kontrolní komise závěrem doporučuje ke schválení roční účetní závěrku za rok 2018 tak, jak je předložena účetní družstva paní Stanislavou Pavlíkovou.

V Liberci dne 22. 5. 2019

Za kontrolní komisi:

Za představenstvo: