

Zpráva kontrolní komise Bytového družstva Avion Olomouc za období 02/2017 – 04/2017

Kontrolní komise:

Členové: Vladimír Hobza, Marek Čepa

Rozsah působnosti kontrolní komise:

Dle zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (o obchodních korporacích) a stanov Bytového družstva Avion Olomouc (dále jen BDA) je kontrolní komise (dále jen KK) oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti jeho členů. Ze své činnosti se zodpovídá členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva. KK se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva. Na zjištěné nedostatky upozorňuje KK představenstvo a požaduje nápravu. KK je oprávněna žádat představenstvo o jakékoliv informace o hospodaření družstva. Představenstvo má povinnost bez zbytečného odkladu oznámit KK všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.

Činnost kontrolní komise v uvedeném období:

KK se v uvedeném období sešla k ústnímu jednání celkem 3 x a to v termínech 21. 2. 2017, 26. 3. 2017 a 8. 5. 2017. Kontrolní komise se téměř pravidelně účastnila jednání představenstva, a to v termínech 21. 2. 2017; 2. 3. 2017; 5. 3. 2017; 20. 3. 2017; 26. 3. 2017; 6. 4. 2017; 21. 4. 2017 a 8. 5. 2017.

Obsah zprávy:

1. Fungování správy družstva, změna vedení Bytového družstva Avion Olomouc
2. Změna poskytovatele servisních služeb a účetní firmy
3. Kontrola účetnictví, hospodaření družstva, účetní závěrka
4. Nájemné a splátky bankovních úvěrů (platební morálka)
5. Podněty, stížnosti a reklamace členů BD

1. Fungování správy družstva, změna vedení Bytového družstva Avion Olomouc

Ve sledovaném období 02/2017 až 04/2017 byla správa družstva zajišťována novým představenstvem zvoleným na mimořádné členské schůzi dne 15. 2. 2017. KK není úplná, je pouze dvoučlenná, protože na mimořádné členské schůzi dne 15. 2. 2017 nebyl zvolen její třetí člen.

Členové KK byli přítomni u předání účetních podkladů, dokumentace a kanceláře družstva novému představenstvu. Všechny nesrovnalosti související s předáním vedení družstva byly v průběhu několika týdnů postupně vyřešeny.

V následujících schůzích se nově zvolené představenstvo začalo zabývat provozními záležitostmi družstva a kontrolou smluvní dokumentace a obchodních vztahů. Snahou bylo zajistit efektivní fungování družstva, především v oblastech úklidu, technické správy bytového domu a vedení účetnictví.

KK konstatuje, že jednání představenstva se účastní ve většině případů všichni členové představenstva. Spolupráce s představenstvem je na dobré úrovni. Na jednání představenstva jsme byli vždy vítanými účastníky, naše názory byly brány v úvahu a byli jsme průběžně informováni o činnosti představenstva a jeho záměrech.

2. Změna poskytovatele servisních služeb a účetní firmy

Od prosince 2016 zajišťovala servis společných prostor bytového domu firma Chochola M s.r.o. Protože samotný měsíční paušál činil 20 000 Kč + příplatek za všechny prováděné opravy, bylo představenstvem navrženo přistoupit ke změně servisní společnosti. Představenstvo oslovilo několik společností, které se touto činností zabývají, na základě cenových nabídek a odpovědí společností se však rozhodlo pro nejvýhodnější variantu vlastního domovníka, který by vykonával v domě běžné opravy, pouze v případě náročnější opravy by bylo využito služeb externí firmy. Toto řešení bude dále objasněno na členské schůzi.

Zpracováním účetnictví byla opět pověřena společnost COMPLET BD A SVJ účetnictví, poradenství, správa s.r.o., které byla v průběhu roku 2016 vypovězena smlouva. Nové představenstvo uzavřelo novou smlouvu, rozsahem však užší, zaměřenou především na vedení účetnictví a nezahrnuje již technickou správu nemovitosti. Kontrolní komise novou smlouvu prošla a nemá vůči jejímu znění výhrady.

3. Hospodaření družstva, kontrola účetnictví, účetní závěrka 2016

Kontrola účetnictví a účetní závěrka:

KK pravidelně kontroluje hospodaření Bytového družstva Avion a sleduje výdaje finančních prostředků na správu družstva. V rámci kontrolní činnosti má KK možnost kdykoliv nahlédnout na bankovní účet družstva či do pokladní knihy v kanceláři družstva.

KK obdržela dne 6. 4. 2017 následující dokumenty za účetní období 2016: rozvahu, výsledovku a příloha v účetní závěrce. Z dodaných účetních výkazů lze vyčíst například tyto skutečnosti:

- Účetně vykázaná hodnota bytového domu vzrostla ze 43.736 tis. Kč na 61.890 tis. Kč (především v důsledku provedené rekonstrukce financované bankovním úvěrem).
- Peněžní zůstatky na bankovním účtu družstva byly k 31.12.2016 ve výši 2 504 tis. Kč, což bylo ověřeno výpisem z bankovního účtu. Meziročně se jedná o pokles o 1 455 tis. Kč.
- Pohledávky družstva vzrostly z 218 tis. Kč na 452 tis. Kč.
- K 31.12.2016 byla výše dlužné částky bankovního úvěru 57 946 tis. Kč, v porovnání s 44 024 tis. Kč k 31.12.2015 (k navýšení úvěru došlo kvůli čerpání na rekonstrukci, ale byl zároveň průběžně splácen).
- BDA vykazalo za rok 2016 tržby z prodeje služeb ve výši 481 tis. Kč (nezahrnuje nájemné členů), ostatní provozní výnosy byly 137 tis. Kč.
- Účetní náklady byly tvořeny spotřebou 217 tis. Kč, osobními náklady 187 tis. Kč a především úroky z bankovních úvěrů ve výši 1 058 tis. Kč.
- Celkovým výsledkem hospodaření za rok 2016 je účetní ztráta ve výši 922 tis. Kč, jedná se o zlepšení oproti roku 2015 (vykázaná ztráta byla 1 020 tis. Kč). Důvodem k vykázaní účetní ztráty byly úroky z bankovních úvěrů ve výši 1 058 tis. Kč. Ztráta bude uhrazena z kapitálových fondů, které k 31.12.2016 činily 5 239 tis. Kč.

Vyjádření kontrolní komise k účetní závěrce

KK nemá k účetní závěrce BDA za rok 2016 připomínky a doporučuje členské schůzi přijmout usnesení, že účetní závěrku BDA za rok 2016 schvaluje.

4. Nájemné a splátky bankovních úvěrů (platební morálka)

KK průběžně sleduje stav vymáhání dlužných částek za nájem a poskytované služby. K 20. 4. 2017 byl celkový dluh z titulu neuhrazeného nájemného 149 tis. Kč. Představenstvo se aktivně podílí na vymáhání dlužných částek rozesíláním doporučených výzev a aktivní komunikací s dlužníky. Některé dlužné částky byly již uhrazeny, případně byl domluven individuální splátkový kalendář. KK zdůrazňuje, že v případě neplacení nájemného dochází k hrubému porušení povinností člena družstva, což může v souladu se stanovami vést až k vyloučení člena. V případě nečlena družstva se jedná o hrubé porušení nájemní smlouvy, což může vést k jejímu jednostrannému ukončení.

Úvěry

Ke dni 31.12.2016 čerpalo BDA dva bankovní úvěry v celkové výši 57 946 tis. Kč. Ačkoliv je úvěr pravidelně splácen, je dlužná částka meziročně o 13 922 tis. Kč vyšší, a to především z důvodu financování rekonstrukce bytového domu. KK průběžně kontroluje, že dochází k pravidelnému splácení bankovních úvěrů, aby družstvu nevznikly žádné potíže.

5. Podněty, stížnosti a reklamace členů BD

KK ve sledovaném období neobdržela žádný podnět či stížnost ze strany členů družstva.

Zprávu za kontrolní komisi zpracoval Ing. Vladimír Hobza

Zprávu za kontrolní komisi schválil Mgr. Marek Čepa

V Olomouci dne 8. 5. 2017