

Kontrolní komise
Bytového družstva VÁNEK
Vánková 797/10
180 89 PRAHA 8

23. května 2016

Předseda představenstva
Bytového družstva VÁNEK
Vánková 797/10
180 89 Praha 8

Věc: Zápis z kontroly hospodaření BD VÁNEK za rok 2015

Kontrolní komise BD VÁNEK provedla ve dnech 17. 4. 2016 až 19. 5. 2016 kontrolu hospodaření družstva za rok 2015. Kontrola byla zaměřena na:

- 1) Stav hospodaření s finančními prostředky na běžném a spořicímu účtu družstva (příjmy, výdaje a jejich oprávněnost, převodní příkazy, placené faktury, bankovní operace s dalšími členskými vklady členů družstva, platby úroků z úvěru, splácení úvěru).
- 2) Stav hospodaření s fondy družstva (nedělitelný fond, fond pořizovací, rezervní fond, provozní fond, vypořádací fond, fond pro úhradu úroků, fond oprav).
- 3) Stav hospodaření s finančními prostředky v příruční pokladně (příjmy, výdaje a jejich oprávněnost).
- 4) Jednání představenstva, rozhodování představenstva, realizace úkolů, řešení žádostí, připomínek a podnětů členů BD představenstvem.
- 5) Vedení ostatních dokumentů BD (zápisy z jednání představenstva, zápisy z členských schůzí BD), archivace písemností.

Cílem kontroly bylo nejen zjistit skutečný stav hospodaření, ale během kontroly i napravit co nejvíce zjištěných nedostatků.

Výsledky kontroly:

1) Stav hospodaření s finančními prostředky

Hospodaření s finančními prostředky bylo kontrolováno od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015. Byly kontrolovány všechny příjmy a výdaje na základě výpisů z účtů za jednotlivé měsíce.

Představenstvem jsou účty u bank vedeny správně, nebyl zjištěn žádný neoprávněný výdej finančních prostředků. Celkový systém likvidace faktur je však značně chaotický a kontrola oprávněnosti transakcí není dostatečná. Kniha závazků u správcovské firmy je sice vedena, ale některé výdajové doklady nebyly ke kontrole předloženy a byly dohledány až dodatečně (seznam v příloze č. 1). Při zápise do knihy závazků není dodržována posloupnost, o čemž svědčí skutečnost, že jako první v roce 2015 byla do knihy faktur zapsána faktura číslo FPS – 81615031, poté faktury číslo FPS – 81615035, 81615001, 81615006, 81615051 apod. Chybný byl i zápis do knihy faktur u faktury číslo FPS – 81614149, kde byla uvedena částka Kč 117.036,- a přitom v bance byla správně proplacena a poté založena v evidenci faktura na Kč 22.016,-. Dalším nedostatek bylo i to, že některé doklady byly do evidence zapsány se zpožděním až několika měsíců. Například: faktury (číslo FPS – 81625025, 031

a 035) z ledna 2015, proplacené v lednu 2015, do evidence FPS vzaty až v květnu 2015. Další příklady v příloze č. 1.

Docházelo i k dalším chybám jako například proplacení finančních prostředků bez faktury, pouze na základě zakázkového listu a upomínky (číslo FPS – 81615150), nebo k zápisu faktury (číslo FPS – 81615151) do knihy zakázek jako faktury od T-mobile, ale faktura uložená v přílohách je od Katastrálního úřadu.

Kontrola oprávněnosti transakcí není dostatečná, o čemž svědčí skutečnost, že k některým fakturám chyběly objednávky, montážní listy, nebo rozpisy prací a materiálu.

Především však u převážné většiny transakcí chybělo schvalování transakcí. Toto schvalování by mělo probíhat na jednáních představenstva. Vzhledem k tomu, že zápisy z jednání nebyly předloženy a ani na většině faktur nebyly žádné záznamy o uvedeném schválení nakládání s finančními prostředky, nelze dovodit, že by ke schvalování docházelo. Tím byl porušován článek 66, Stanov BD, který ve svém odstavci 3) stanovuje: "K rozhodování o nakládání s finančními prostředky jsou v souladu s těmito stanovami oprávněni pouze předseda nebo místopředsedové družstva. Tyto úkony musí být schváleny představenstvem".

Stav finančních prostředků k 31. 12. 2015 byl na jednotlivých účtech následující:

- 1) běžný účet č. 4200301287/6800 u Sberbank – Kč 753,23
- 2) běžný účet u KB č. 107-8497770217/0100 – Kč 1.616.903,41
- 3) spořicí účet č. 4200292536/6800 u Sberbank – Kč 906,39
- 4) spořicí účet u KB č. 107-8497870277/100 – Kč 4.607.536,12

Celkem bylo na účtech Kč 6.226.099,15

2) Stav hospodaření s fondy družstva

Nelze hodnotit, že fondy družstva jsou v souladu s limity stanovenými pro jednotlivé fondy na ČS BD Vánek dne 26. 3. 2013 a 9. 1. 2014. Tyto limity za rok 2015 totiž nebyly dodrženy, hlavně u rezervního fondu a fondu oprav a nesprávně byl vyčíslen i provozní fond, o čemž svědčí i níže uvedené údaje. Proto byl proveden propočet uvedený v příloze 2.

Stav finančních prostředků k 31. 12. 2015 byl podle roční závěrky u jednotlivých fondů následující:

– Nedělitelný fond –	Kč	25.000,-
– Pořizovací fond –	Kč	54.596,09
– Rezervní fond –	Kč	412.000,-
– Fond oprav –	Kč	3.461.192,15
– Fond pro úhradu úroků –	Kč	28.902,-
– Vypořádací fond –	Kč	1.803.041,29
– Provozní fond –	Kč	441.367,62
Celkem	Kč	6.226.099,15

Správně podle propočtů měl být stav finančních prostředků následující:

– Nedělitelný fond –	Kč	25.000,-
– Pořizovací fond –	Kč	54.596,09

- Rezervní fond –	Kč 411.859,28
- Fond oprav –	Kč 3.461.518,60
- Fond pro úhradu úroků –	Kč 28.902,-
- Vypořádací fond –	Kč 1.803.041,29
- Provozní fond –	Kč 441.181,89
Celkem	Kč 6.226.099,15

3) Stav hospodaření s finančními prostředky v příruční pokladně

Hospodaření s finančními prostředky v příruční pokladně bylo jako jedna z mála oblastí bez podstatných závad. Příjmy a výdaje byly zaznamenávány průběžně, ke každé transakci byly průkazné doklady, oprávněnost výdajů byla potvrzována. Stav finančních prostředků v pokladně k 31. 12. 2015 činil Kč 5.533,-, což odpovídá potřebám představenstva BD pro drobné transakce.

4) Jednání představenstva, rozhodování představenstva, realizace úkolů, řešení žádostí, připomínek a podnětů členů BD představenstvem

Jednání představenstva sice probíhají pravidelně každý týden, ale tyto jednání nejsou doloženy zápisy (poslední č. 152/2015 ze dne 17. 2. 2015), proto nelze mnohdy ani zjistit, co kdy bylo projednáno.

Rozhodování představenstva je váhavé a pomalé, realizace důležitých úkolů spojených s činnostmi družstva trvá i několik měsíců. Představenstvo zatěžují některé administrativní úkony, které by měla provádět správcovská firma. Například agenda nájemných smluv. Realizace úkolu v této oblasti trvala déle než rok. Až nyní byly vydány nové nájemní smlouvy, které se musely upravit, protože schválením nových Stanov BD, došlo ke změně výměr bytů. Představenstvo totiž nájemní smlouvy zpracovalo a uzavíralo s nájemníky, ale evidenci o vydaných smlouvách vůbec nevedlo. Přitom představenstvo by mělo smlouvy pouze uzavírat a veškerou agendu by měla provádět správcovská firma.

Dalším negativním příkladem pomalé realizace úkolů je i provedení opravy a vylepšení osvětlení ve vchodech 795-797. O provedení opravy bylo rozhodnuto již v březnu, ale realizace dosud nezačala.

Představenstvo žádosti, připomínky a podněty členů BD sice řeší, ale není o tom v zápisech z jednání představenstva žádná zmínka. Není ani vyhodnocováno, zda tyto skutečnosti byly vyřešeny komplexně a uspokojili žadatele (stěžovatele), což jasně dokazuje, že v řešení těchto otázek není představenstvo vždy důsledné.

5) Správnost předpisů záloh za služby a splátek úvěru pro jednotlivé členy BD

Zálohy za služby spojené s užíváním bytů byly předepsány správně dle parametrů schválených členskou schůzí, tj. dle stanovených částek v Kč za metr čtvereční plochy. Výběr záloh probíhá pravidelně měsíčně a nedochází zde k disproporcím. Opožděně jsou však správcovskou firmou vydávány evidenční listy s předpisy splátek úvěru a to i o několik měsíců. Potom dochází k tomu, že na splátkách je vybíráno po dobu několika měsíců více finančních prostředků než by se mělo vybírat. Například poslední evidenční listy měly být

vydány v červenci 2015 (protože v tomto měsíci byla bankou bytovému družstvu stanovena nová výše splátky úvěru), ale byly vydány až v říjnu 2015.

6) Vedení ostatních dokumentů BD, archivace písemností

Kontrolou bylo zjištěno, že většina vnitřních dokumentů BD nebyla vedena důsledně. Zápisy z jednání představenstva nebyly zpracovávány v písemné podobě, o čemž svědčí skutečnost, že poslední písemný zápis byl založen dne 17. 2. 2015. Zápisy z členských schůzí byly zpracovány včas a jsou kompletní. Není vedena evidence objednávek a smluv, včetně nájemních smluv.

Písemností jsou sice zakládány do šanonů, jejich evidence a archivace však není prováděna důsledně.

Závěr: Cílem kontrolní komise nebylo pouze kritizovat představenstvo, ale poukázat na skutečný stav, pomoci představenstvu odstranit nedostatky tak, aby hospodaření družstva bylo pokud možno bezproblémové. Představenstvo ve své činnosti provedlo řadu pozitivních kroků a prokázalo značnou dávku obětavosti. Tyto pozitiva však sráží zjištěné nedostatky.

Kontrolní komise konstatuje, že nedostatky neměly vliv na vznik škod a tok veškerých finančních prostředků byl průkazný. Nebylo zjištěno jakékoliv jednání, které by vedlo k poškození bytového družstva.


Na základě výsledků provedené kontroly a vzhledem k výše uvedeným skutečnostem kontrolní komise doporučuje:

- 1) Představenstvu v úzké součinnosti se správcovskou firmou navést systém do oblasti likvidace faktur. K tomu správcovskou firmou vést evidenci pohledávek a závazků v knize závazků podle časové posloupnosti, při zpracování objednávek a smluv zabezpečit, aby fakturačním místem byla správcovská firma (ne BD Vánek), opatřovat finanční písemnosti likvidační doložkou. Představenstvem plnit ustanovení Stanov BD o schvalování transakcí, toto schvalování uvádět na fakturách i v zápisech z jednání představenstva.
- 2) Představenstvu v úzké součinnosti se správcovskou firmou navést systém do hospodaření s fondy tak, aby byly jednoznačně dodrženy limity stanovené usnesením ČS BD Vánek (výpočty provádět pravidelně způsobem, jaký je uveden v příloze 2).
- 3) Představenstvem doložit kontrolní komisi v písemné podobě chybějící zápisy z jednání představenstva.
- 4) Představenstvu předat agendu nájemních smluv (příprava, evidence, vydávání) správcovské firmě. Uzavírání nájemních smluv provádět představenstvem.
- 5) Představenstvu zajistit, aby realizace úkolů důležitých pro činnost BD následovala bezprostředně po rozhodnutí představenstva nebo ČS BD, aby zde nedocházelo k velké časové prodlevě.

- 6) Představenstvu vyhodnocovat žádosti, stížností, podnětů a připomínek v zápisech z jednání představenstva.
- 7) Představenstvu zajistit, aby předpisy záloh za služby a splátek úvěru pro jednotlivé členy BD byly prováděny k 1. červenci daného roku, aby zde nedocházelo k časové prodlevě a nevznikaly zbytečně přeplatky.
- 8) Představenstvu zajistit vedení evidence objednávek a smluv, včetně nájemních smluv, provést důslednou archivaci písemností a vytříděné písemností uložit do určeného prostoru.



Předseda kontrolní komise BD
KREJZA Milan

Provedeno dne 24.5.2016


Příloha č.1 k zápisu z kontroly hospodaření

Výdajové doklady, které chyběly v evidenci a doklady, které byly zapsány do evidence se zpožděním.

Chybějící doklady:

Na bankovním účtu u Sberbank č. 4200292536/6800:		
dne 16.1.2015	<i>PT nedoplatek za 2014</i>	Kč 114.092,57
Na bankovním účtu u Sberbank č. 4200301287/6800:		
dne 7.1.2015	<i>doplatek ?</i>	Kč 22.016,-
dne 9.1.2015	<i>Komunální odpad</i>	Kč 20.664,-
dne 12.1.2015	<i>zálohová platba za D</i>	Kč 500,-
dne 14.1.2015	<i>Údržba výměník 12/14</i>	Kč 4.312,50
dne 14.1.2015	<i>Výtahy 12/14</i>	Kč 8.439,-
dne 14.1.2015	<i>FPS, s.r.o. 12/14</i>	Kč 18.246,80
dne 14.1.2015	<i>Úklid 12/14</i>	Kč 22.407,-
dne 15.1.2015	<i>zálohy leden 15 ?</i>	Kč 21.020,-
dne 16.1.2015	<i>Revize elektro po 5. letech</i>	Kč 77.663,90
dne 3.2.2015	<i>zálohy únor 15 ?</i>	Kč 21.020,-
dne 10.2.2015	<i>zálohová platba za D</i>	Kč 500,-
dne 6.3.2015	<i>zálohy březen 15 ?</i>	Kč 21.020,-
dne 10.3.2015	<i>zálohová platba za D</i>	Kč 500,-
dne 10.3.2015	<i>souhrn daně 2013</i>	Kč 7.300,-
dne 3.4.2015	<i>zálohy duben 15 ?</i>	Kč 21.020,-
Na bankovním účtu u KB č. 107-8497770217/0100:		
dne 15.5.2015	<i>PVK záloha 5/15</i>	Kč 7.500,-
dne 15.5.2015	<i>PVK záloha 5/15</i>	Kč 8.520,-
dne 15.5.2015	<i>PVK záloha 5/15</i>	Kč 13.420,-
dne 15.5.2015	<i>záloha EEE – upomínka</i>	Kč 17.980,-
dne 5.6.2015	<i>záloha EEE</i>	Kč 120,-
dne 22.6.2015	<i>PVK záloha 6/15</i>	Kč 8.520,-
dne 22.6.2015	<i>PVK záloha 6/15</i>	Kč 13.420,-

dne 22.6.2015	<i>záloha EEE</i>	Kč 120,-
dne 5.8.2015	<i>PVK záloha 7-9/15</i>	Kč 128.110,-
dne 5.8.2015	<i>PVK záloha 7-9/15</i>	Kč 49.140,-
dne 5.8.2015	<i>PVK záloha 7-9/15</i>	Kč 28.820,-
dne 5.8.2015	<i>PVK záloha 7-9/15</i>	Kč 28.470,-
dne 21.8.2015	<i>PVK záloha</i>	Kč 15.000,-
dne 21.8.2015	<i>PVK záloha</i>	Kč 17.040,-
dne 21.8.2015	<i>PVK záloha</i>	Kč 26.840,-
dne 21.8.2015	<i>záloha EEE</i>	Kč 14.180,-
dne 24.9.2015	<i>záloha EEE</i>	Kč 14.180,-
dne 1.10.2015	<i>záloha EEE</i>	Kč 4.590,-
dne 1.10.2015	<i>záloha EEE</i>	Kč 500,-
dne 21.10.2015	<i>PVK záloha 10-12/15</i>	Kč 128.110,-
dne 21.10.2015	<i>PVK záloha 10-12/15</i>	Kč 49.140,-
dne 21.10.2015	<i>PVK záloha 10-12/15</i>	Kč 28.820,-
dne 21.10.2015	<i>PVK záloha 10-12/15</i>	Kč 28.470,-
dne 16.11.2015	<i>záloha EEE</i>	Kč 16.820,-
dne 23.11.2015	<i>záloha EEE</i>	Kč 500,-

Tyto doklady byly doloženy dodatečně.

Doklady, které byly zapsány do evidence se zpožděním

Další doklady, které byly do evidence zapsány se zpožděním až několika měsíců: faktury (číslo FPS – 81625084 a 085) z dubna 2015, proplacené v dubnu 2015, do evidence FPS vzaty až v srpnu 2015, faktura (číslo FPS – 81625128) z června 2015, proplacena v červnu 2015, do evidence FPS vzata až v prosinci 2015, faktura (číslo FPS – 81625151) z ledna 2015, proplacena v lednu 2015, do evidence FPS vzata až v srpnu 2015, faktura (číslo FPS – 81625157) z února 2015, proplacena v únoru 2015, do evidence FPS vzata až v únoru 2016.

Propočet rozdělení finančních prostředků u jednotlivých fondů družstva.

Stav finančních prostředků k 31. 12. 2015 byl na jednotlivých účtech následující:

- 1) běžný účet č. 4200301287/6800 u Sberbank – Kč 753,23
- 2) běžný účet u KB č. 107-8497770217/0100 – Kč 1.616.903,41
- 3) spořicí účet č. 4200292536/6800 u Sberbank – Kč 906,39
- 4) spořicí účet u KB č. 107-8497870277/100 – Kč 4.607.536,12

Celkem bylo na účtech **Kč 6.226.099,15**

Ve fondech tudíž musí být celková částka shodná s celkovou částkou na účtech v bankách.

Stav finančních prostředků k 31. 12. 2015 byl podle roční závěrky u jednotlivých fondů následující:

Nedělitelný fond –	Kč	25.000,-
– Pořizovací fond –	Kč	54.596,09
– Rezervní fond –	Kč	412.000,-
– Fond oprav –	Kč	3.461.192,15
– Fond pro úhradu úroků –	Kč	28.902,-
– Vypořádací fond –	Kč	1.803.041,29
– Provozní fond –	Kč	441.367,62
Celkem	Kč	6.226.099,15

Rozhodnutím ČS BD Vánek ze dne 26. 3. 2013 a upřesněním ČS BD Vánek ze dne 9. 1. 2014 bylo stanoveno přispívat:

- do fondu oprav Kč 21,- za m²,
- do rezervního fondu Kč 2,- za m².

Dle Stanov BD schválených 23. 6. 2011 byla celková plocha 8.703,7 m². Na tuto plochu byly vybírány finanční prostředky od 1. 1. 2014 do 30. 9. 2015. Schválením nových Stanov BD Vánek jsou vybírány finanční prostředky na novou plochu 9.047,75 m² od 1. 10. 2015.

Propočet fond oprav:

- od 1/14 do 10/15 – celkem 22 měsíců – 8.551,82 x 21 x 22 = 3.950.940,80
- od 11/15 do 12/15 – celkem 2 měsíce – 8.894,80 x 21 x 2 = 373.581,60

– Celkem	4.324.522,40
Od toho výdaje za rok 2014	-94.414,84
za rok 2015	-768.589,01
Celkem k 31. 12. 2015 mělo být	3.461.518,60
Propočet rezervního fondu:	
– od 1/14 do 10/15 – celkem 22 měsíců – $8.551,82 \times 2 \times 22 =$	376.280,08
– od 11/15 do 12/15 – celkem 3 měsíce – $8.894,80 \times 2 \times 2 =$	35.579,20
– Celkem	411.859,28
Celkem k 31. 12. 2015 mělo být	411.859,28

Správně podle propočetů měl být stav finančních prostředků následující:

– Nedělitelný fond –	Kč	25.000,-
– Pořizovací fond –	Kč	54.596,09
– Rezervní fond –	Kč	411.859,28
– Fond oprav –	Kč	3.461.518,60
– Fond pro úhradu úroků –	Kč	28.902,-
– Vypořádací fond –	Kč	1.803.041,29
– Provozní fond –	Kč	441.181,89
Celkem	Kč	6.226.099,15