

Bytové družstvo MALENICKÁ 1785-87
Malenická 1786/3, Praha 4

Zpráva kontrolní komise BD o činnosti družstva za rok 2020

1. Úvodem

Naše družstvo vlastní od konce roku 2018 pouze jediný nájemní byt (a to byt č. 13/1786, 1+kk, s členkou BD pí. Leovou) a bytové družstvo je členem SVJ. Bezprostřední péči o tento nájemní byt, ale především administrativu nezbytnou pro existenci BD zajišťuje představenstvo bytového družstva. Tuto péči „zastřešuje“ SVJ, tj. zajišťováním základních služeb spojených s jeho užíváním (např. teplo, voda), tato péče je bytovému družstvu ze strany SVJ účtována. Zajišťování základních služeb pro celý objekt, zajišťování správy vlastněných nemovitostí jako celku, zajišťování nájmu a pronájmu bytových a nebytových prostorů bylo tedy stejně jako v minulých letech již povinností SVJ.

2. K činnosti představenstva BD

Představenstvo BD bylo po celý rok 2020 dvoučlenné, ve složení pí. Tanev-Kollárová jako předseda a pí. Třísková jako místopředseda. Doplnění představenstva na tři členy bylo členskou schůzí dne 20.11.2019 zamítnuto.

Během roku 2020 bylo vzhledem k epidemii jen několik schůzek, spojených se schůzkou výboru SVJ. Ke kontaktům funkcionářů BD byla využívána především e-mailová pošta.

Představenstvo zorganizovalo a zajistilo v termínu říjen/listopad 2020 konání jedné členské schůze formou per rollam, kdy byly schváleny následující body:

-účetní závěrka družstva za rok 2019

-vyplacené odměny členům PBD za rok 2019

-úhrada ztráty z fondu ze zisku (fond údržby a oprav) a především z dodatečných členských vkladů

-využití nevyčerpaných finančních prostředků na rekonstrukce z roku 2020 v roce 2021, z toho především na rekonstrukci podlah v suterénu a rekonstrukci (čištění a případný nátěr) fasády

3. K činnosti kontrolní komise BD

Kontrolní komise BD měla celý rok 2020 také jen dvoučlenné složení (Ing. Laňka-předseda, pí. Zemanová).

KK BD se jako obvykle omezila na monitorování činnosti PBD formou sledování těch několika málo schůzek vedení PBD a sledováním mailové korespondence. Spolupráce s představenstvem BD byla bez problémů.

4. K výsledkům hospodaření družstva

Vzhledem k platnosti evropské směrnice GDPR muselo být účetnictví BD odstraněno z webové stránky BD a je členům družstva k nahlédnutí na vyžádání v kanceláři BD v elektronické podobě. V této zprávě zmiňujeme pouze zásadní položky. Tyto položky jsou dány především skutečností, že BD financovalo z dalších členských vkladů získaných privatizací dvou bytů v roce 2018 rekonstrukce v rámci SVJ a tím vznikla pro BD výrazná účetní ztráta, které je vlastně ziskem pro nás všechny, protože ztráta byla proinvestována ve prospěch nás všech. A jak již bylo zmíněno výše, obhospodařovalo BD v r. 2020 již jen jediný byt a tomu odpovídající část pozemků.

Nemovitý majetek družstva ke dni 31.12.2020, beze změny vzhledem k rokům 2018, 2019

stavby	179 928,- Kč	viz Hlavní kniha, účet 021
<u>pozemky</u>	<u>6 583,- Kč</u>	viz Hlavní kniha, účet 031
celkem nemovitosti	186 511,- Kč	(beze změny vzhledem ke konci roku 2018)

Peněžní prostředky ke dni 31.12.2020

na hotovosti v pokladně	1 160,- Kč	viz Hlavní kniha, účet 211	(pro srovnání viz 2019)
<u>na bankovních účtech</u>	<u>3 347 060,- Kč</u>	viz Hlavní kniha, účet 221	2019: stejně
celkem finanční účty	3 348 220,- Kč	(změna odpovídá prostředkům převezeným do SVJ na rekonstrukce a opravy v r. 2020)	2019: 4 651 tKč
	tedy o 1 303 652,- Kč méně než v r. 2019		2019: 4 652 tKč

Výsledky hospodaření družstva v roce 2020:

(pro srovnání viz 2019; tKč = v tisících Kč)

náklady celkem	1 334 312,- Kč	viz Výsledovka, Náklady	2019: 998 tKč;
<u>výnosy celkem</u>	<u>31 260,- Kč</u>	viz Výsledovka, Výnosy	2019: 31,9 tKč;
ztráta	1 303 052,- Kč	viz Výsledovka	2019: ztráta 966,6 tKč
zdaněno, daň	0,0- Kč	viz Přiznání k dani z příjmu	

Výsledky hospodaření družstva v roce 2020 jsou ve srovnání s loňskem výrazně horší pouze zdánlivě. Je to způsobeno především finančními prostředky poskytnutými pro SVJ na rekonstrukce a opravy, protože družstvo, jako jeden z vlastníků a člen společenství vlastníků Malenická 1785-1787, se na těchto rekonstrukcích a opravách podílí jinak, než dle svého spoluvlastnického podílu.

Úhrada ztráty ve výši 1 303 051,56 Kč bude provedena v souladu s doporučením naší účetní firmy ProDům z dodatečných členských vkladů.

Jedná se o jediné možné logické rozhodnutí, tj. využívat na opravy a rekonstrukce dodatečné členské vklady získané prodejem dvou družstevních bytů, viz též usnesení ze schůze Bytového družstva dne 20.11.2019, bod 2.

Souhrnný přehled všech nákladů/výnosů BD v roce 2020 je zřejmý z účetní uzávěrky pro BD za rok 2020 uložené v kanceláři družstva tj. standardní dokumenty, např. Hlavní kniha, Výsledovka, Účetní deník, Kniha přijatých faktur, Pokladní kniha atd. Všechny tyto dokumenty byly při přípravě této zprávy přiměřeně prohlédnuty. Pozornost byla zaměřena především na Účetní deník, který chronologicky zaznamenává veškeré události v účetnictví (např. příchod faktury, zaplacení faktury, oboje na samostatných řádcích), v souvislosti se Seznamem dokladových řad a Účtovým rozvrhem (tj. seznam čísel účtů). Nebyl shledán žádný důvod pro pochybnosti o správnosti jednotlivých položek či účetnictví BD za rok 2020 jako celku. Z těchto dokumentů je patrné mj.

-již žádná fakturace služeb typu „voda, teplo“ na BD, (viz Kniha faktur: F Došlé faktury, pro BD)

-odměna členům PBD ve výši 59 976,- Kč (stejně jako v r. 2019), (viz Výsledovka, účet 52300), podléhá schválení členskou schůzí BD. Tato částka odpovídá zálohovému vyplácení odměn členům PBD schválenému na členské schůzi 12.06.2014.

5. Zhodnocení činnosti představenstva BD

Činnost představenstva BD během roku 2020 (pí. Tanev-Kollárová, pí. Třísková) považuje KK BD za svědomitou a efektivní a nemá k ní žádné připomínky.

Odměnu ve výši 59 976,- Kč považuje KK za přiměřenou, odpovídající usnesení č. 163 z předchozí členské schůze BD 12.06.2014 a doporučuje ji členské schůzi schválit.

6. Vyjádření KK BD k účetní závěrce, ke ztrátě a stavu nedělitelného fondu

Komise nemá k účetní závěrce za rok 2020 připomínky a doporučuje členské schůzi přijmout usnesení, že účetní závěrku BD za rok 2020 schvaluje.

Stav nedělitelného fondu zůstává na částce 10 450,- Kč (viz Kniha analytické evidence, účet 422).

Návrhy kontrolní komise BD na přijetí usnesení:

V souladu s touto zprávou kontrolní komise BD za rok 2020 navrhuje kontrolní komise členské schůzi přijmout následující usnesení:

- 1) Schůze schvaluje účetní závěrku BD za rok 2020.
- 2) Schůze schvaluje vyplacené odměny členům PBD za rok 2020 v celkové výši 59 976,- Kč.
- 3) Schůze schvaluje úhradu ztráty ve výši 1 303 051,56 Kč z dodatečných členských vkladů

V Praze, dne 17.05.2021

Za kontrolní komisi BD: Ing. Z. Laňka