Příloha č. 1 k zápisu z členské schůze za rok 2018 konané dne 4. 6. 2019

***Bytové družstvo Štětínská 350 – 354***

*Kontrolní komise*

*181 00 Praha 8 – Bohnice, Štětínská 352/39, IČO : 25119371*

V Praze dne 2. května 2019

**Zpráva kontrolní komise BD za rok 2018**

Kontrolní komise se zúčastnila jednání představenstva v minulém roce 12 x , dále provedla 6 samostatných jednání.

V minulém roce v souladu se stanovami družstva, článkem 58 odst. 1) a 7) provedla KK kontrolu činnosti představenstva a to zejména plnění usnesení členských schůzí a usnesení samotného představenstva. Kontrola se týkala následujících věcí:

1. kontrola účetních dokladů na Správě nemovitostí JK
2. prověrka plnění smlouvy na výmalbu domu a položení nového PVC
3. okolnostmi vyloučení pí. Bartošové z BD a prodejem DP

**K bodu 1)**

V průběhu roku předseda KK prováděl průběžně konzultace s účetní BD pí. Kopáčkovou a Jiřinou Křížovou. KK byla provedena kontrola vedení účetnictví a zakládání účetních dokladů smluv. Z těch vyplynulo, že jsou stále rezervy zejména v oblasti provádění některých oprav nebo rekonstrukcí, kdy správní firma o záměrech není mnohdy informována, ačkoliv by mohla přispět k jejich řešení. Dále KK zjišťovala stav dlužníků. Platební morálka členů BD je dobrá. Představenstvo toto průběžně sleduje. Kontrolami nebyly zjištěny závažné závady v hospodaření BD.

**K bodu 2)**

KK v průběhu provádění výmalby a pokládky nového PVC se zúčastnila některých kontrolních dnů na, kterých bylo upozorněno na drobné nedostatky, které byly odstraněny. Kontrolou smlouvy a faktur nebyly zjištěny závady. Cena 1.981 637,-Kč včetně DPH byla dodržena.

**K bodu 3)**

KK se na svých jednáních několikrát zabývala důsledky vyloučení pí. Bartošové z BD a možností následného prodeje uvolněného bytu, resp. družstevního podílu. V současné době není jasný právní názor, jak kupní cenu za družstevní podíl zaúčtovat, tak aby nový člen měl stejný podíl jako ostatní členové v bytech 3+1. Problém je v tom, že v našich stanovách v čl. 10 odst. 4 je uvedeno, že představenstvo je povinno prodat uvolněný byt jako dodatečný členský podíl za cenu, která je v místě obvyklá. Tímto by vznikla situace, že jeden člen by měl členský podíl, podle současných cen bytů, tedy v hodnotě téměř poloviny součtu všech dosavadních DP, což je cca 8 mil. Kč. Za této situace by hrozilo, že při vystoupení nebo vyloučení tohoto člena by mu BD muselo vyplatit vypořádací podíl v této výši, a to bez ohledu na to, že by i výrazně klesly ceny bytů. Proto KK představenstvu doporučila, aby byl byt do doby, než bude vyjasněna situace zatím pronajat. V současné době jsou členy představenstva a KK prováděny právní konzultace, jak tuto situaci vyřešit.

Na závěr sděluji, že se v minulém období na komisi neobrátil nikdo s požadavkem na řešení nějakého problému.

Jiří Kráčmar - předseda KK

***Bytové družstvo Štětínská 350 – 354***

*Kontrolní komise*

*181 00 Praha 8 – Bohnice, Štětínská 352/39, IČO : 25119371*

V Praze dne 22. května 2018

**Zpráva kontrolní komise BD za rok 2017**

Kontrolní komise se zúčastnila jednání představenstva v minulém roce 10x , dále provedla 6 samostatných jednání.

V minulém roce v souladu se stanovami družstva, článkem 58 odst. 1) a 7) provedla KK kontrolu činnosti představenstva a to zejména plnění usnesení členských schůzí a usnesení samotného představenstva. Kontrola se týkala následujících věcí:

1. prověrka plnění smlouvy na rekonstrukcí elektroinstalace
2. kontrola účetních dokladů na Správě nemovitostí JK
3. zabývala se okolnostmi vyloučení pí. Bartošové z BD
4. Účastnila se na výběru firem k malování

**K bodu 1)**

V průběhu provádění rekonstrukce elektrorozvodů byly kontrolní komisí zjištěny některé nedostatky, na které by měl upozornit sjednaný technický dozor. Zejména se to týkalo nedodržování harmonogramu prací, zjednodušování pracovních postupů při ukládání slaboproudých kabelů mimo rozvodné skříně. Problémy se zapojováním nových zvonkových tabel u vchodových dveří a další drobnější závady a hlavně poměrně velký nepořádek v podstatě ve všech vchodech domu, kdy se řemeslníci několikrát vraceli k různým dodělávkám. Tyto problémy byly průběžně řešeny s představenstvem, které bylo žádáno o nápravu prostřednictvím technického dozoru. KK se v důsledku této situace začala zabývat uzavřenou smlouvou s TD, ze které vyplynulo, že tento má za povinnost nejméně jednou za týden navštívit pracoviště. Aktivně vystupovat a vést kontrolní dny.

Z prováděných kontrol vyplynulo, že TD sám aktivně neupozornit na žádnou závadu nebo nedodělek, nekontroloval dodržování harmonogramu prací a při komunikaci s členy KK některé zjištěné závady zlehčoval. Dle našeho mínění TD nehájil důsledně zájmy našeho družstva při prováděné rekonstrukci. KK v této souvislosti došla k závěru, že sjednaná odměna ve výši 15 tis Kč bez DPH za měsíc je příliš vysoká a proto bylo představenstvu navrženo, aby zahájilo jednání s DT o snížení odměny. Dne 13.7.2017 bylo provedeno na představenstvu za účasti členů KK jednání s TD, kterému byly sděleny výhrady k jeho činnosti. **Výsledkem byla dohoda o snížení odměny z 90 tis. na 60 tis. včetně DPH.**

Kontrolní komise konstatuje, že rekonstrukce elektro-rozvodů v domě byla potřebná, ale představenstvo nezvládlo činnost TD, uzavřelo s nim nevýhodnou smlouvu, která nijakým způsobem nenutila TD k aktivní činnosti ve prospěch BD, ačkoliv byl zjednán údajně jako odborník přes elektro-práce. Při této příležitosti KK v souladu s názory mnohých obyvatel domu vyslovuje také výtku ve věci zvonkům, kdy provedenou modernizací se jejich dosavadní funkce nezlepšila, naopak se zvonky značně znepřehlednily, přičemž funkce zůstala stejná.

**K bodu 2)**

V průběhu roku předseda KK prováděl průběžně konzultace s účetní BD pí. Kopáčkovou a Jiřinou Křížovou. Z konzultací vyplynulo, že představenstvo má poměrně velké rezervy v komunikaci se správní firmou a to zvláště při provádění některých oprav nebo rekonstrukcí, kdy o těchto záměrech mnohdy správní firma není informována, ačkoliv by mohla přispět k řešení těchto problémů. S tím také souvisí i to, že představenstvo ne vždy předává správní firmě včas doklady a výpisy z účtu a tím vznikají občas komplikace jejich rozhodování a při zakládání účetních dokladů. Z konzultací a jednání na představenstvu vyplynulo, že je třeba zlepšit výměnu informací mezi Správou JK a BD. Komise provedla fyzickou kontrolu vedení účetnictví na správní firmě a zakládání účetních dokladů. Přitom nebyly zjištěny žádné závady v hospodaření BD.

**K bodu 3)**

KK se na svém jednání několikrát zabývala okolnostmi vyloučení pí. Bartošové z BD. KK došla k závěru, že tato událost je velmi nestandardní a postup představenstva byl podle KK unáhlený, byť v souladu se stanovami a zákonem. Nic méně vzhledem k tomu, že pí. Bartošová je již několik let hospitalizována v ústavu se zvl. péčí nedaleko Plzně byla v tomto případě složitá komunikace s jejím opatrovníkem. Proto KK na základě této události navrhuje úpravu stanov BD při rozhodování představenstva o vylučování členů z BD.

**K bodu 4)**

KK se zúčastňovala také jednání představenstva na výběru firem k malování a pokládce PVC v domě. KK nemá námitky k provedenému výběru a to zejména proto, že je to na zodpovědnosti představenstva. Jediné co při jednání bylo požadováno, aby představenstvo věnovalo větší pozornost výběru technického dozoru a jeho odměňování.

Dále bylo představenstvo upozorněno, že uváděné ceny v rozvaze oprav jsou členy BD chápány jako ceny konečné, tzn. včetně DPH. Výměna podlahové krytiny včetně schodišť a vymalování chodeb domu, včetně suterénu, je odhadnuta na cenu 1.700 000,- Kč. Podle smlouvy o dílo je stanovena cena zhotovitelem na 1,723.163,-Kč. K tomu je však nutno přičíst **15% DPH kdy je výsledná cena 1.981 637,-Kč, tedy o 258.474,-Kč vyšší.** KK souhlasí s tím, že představenstvo má možnost, bez souhlasu čl. schůze uzavírat smlouvy do výše 500 tis., ale vzhledem k tomu, že nejsme plátci DPH, měly by veškeré ceny být uváděny s DPH a to se týká i předkládaným návrhů na investice schvalované členskou schůzí.

Na závěr sděluji, že se v minulém období na komisi neobrátil nikdo s požadavkem na řešení nějakého problému.

Jiří Kráčmar - předseda KK