

Zpráva kontrolní komise ze dne 11. června 2021

KK informuje, že p. Juráček odstoupil z funkce člena k 31.3.2021 a místo něho byla kooptována paní Helešicová Zdenka, Šafaříkova 9.

KK schvaluje účetní uzávěrku za rok 2020 s výhradou, zdůvodnění viz níže.

KK má na základě zjištěných skutečností následující doporučení pro členskou schůzi a představenstvo:

1. **Zjistili jsme rozpor v usnesení loňské členské schůze.** Na jedné straně v bodu 14 Usnesení členové schválili, že dosavadní úhrady v hodnotě 200 tis Kč za vyměněná okna budou požadovány na členech zpět. Směrnice FO však určila, že okna budou hrazeny z fondu oprav.. Z toho plyne, že Usnesení dle bodu 14 není v souladu se Směrnicí. **Výměna oken však byla navržena do zápočtu s Městem Hodonín, které ji uznalo. Ale úhrada oken všemi členy družstva tak, jak byla provedena v ročním zúčtování, není v souladu s bodem 4, článkem V, podle kterého si případná technická zhodnocení hradí jednotlivé vchody, zvláště pak, když bylo vysvětleno, že členská schůze nebyla ani informována o provedených výměnách ani tyto nebyly součástí generálního řešení celého domu a dle bodu 14 Usnesení neschválila schůze úhradu z FO. Rovněž rozložení výměny oken bylo nerovnoměrné, 4 vchody po cca 25 tis, jeden vchod 100 tis. O konečném postupu při výměně oken musí rozhodnout příští členská schůze, nikoli však per rollam. KK doporučuje dále ověřit, zda stanovené kritérium spoluvlastnického podílu navrženého MBS pro čerpání, je pro byty spravedlivě stanoveno, protože se podle něho přerozdělovalo 4,6 mil. Kč.**
2. U vyúčtování služeb členů družstva městskou bytovou správou - fixní části teplé vody došlo ke změně výpočtu v ploše bytu. Bylo zjištěno, že výpočet za rok 2020 odpovídá vyhlášce, předešlé roky však spočítala MBS chybně, v rozporu s vyhláškou. Dle vyjádření MBS už uplynula lhůta pro podání reklamací a nic se s tím nedá dělat. Finanční dopad prý byl nevýznamný.
3. V návaznosti na výše uvedený nedostatek si kontrolní komise vyžádala přehled o plochách bytů v m², podle nichž se rozúčtovávají další náklady na služby, zejména topení a teplá voda. Na dotaz ohledně odkoupení střešních prostorů a jejich zobytnění některými členy družstva, a na způsob promítnutí do výpočtu fixní části tepla a teplé vody v ročních vyúčtováních, odpovídala MBS takto: *Takže nevím jak do podlahové plochy majetku družstva začlenit to, že si půdu změni na byt. Zatím v hodnotě majetku družstva je pouze půda. Domnívám se, že tento problém bude řešen až v rámci převodu do osobního vlastnictví při vymezení bytové jednotky. Změnu započitatelné podlahové plochy jsme zatím neřešili.*

Z toho vyplývá, že u bytů, kde došlo k odkoupení střešních prostorů a jejich zobytnění, **nedošlo ke změně tzv. započitatelné podlahové plochy, z níž se kalkulují fixní částky za teplo a teplou vodu v ročním vyúčtování, tj. 40 a 30%.** Nezaktualizováním dat jsou poškozeni všichni ostatní členové družstva, kteří si v průběhu existence družstva pudní prostory neodkoupili. **KK žádá představenstvo o zjednání nápravy** tak, aby vyúčtování za rok 2021 bylo správně. Výše uvedené vyjádření p. Drutarovské nemůže být důvodem pro nezaktualizování dat. a případná námitka, že dopad není významný, nemá na nutnost dořešení záležitosti žádný vliv. Požadujeme kalkulaci dopadu za všechny roky u bytů, kterých se to týká s uvedením data, od kterého měla být provedena změna a zpřístupnění všech potřebných dokladů k ověření

4. **Neplatiči** – KK získala z MBS tyto informace: Citujeme: *V současné době jsou pouze 2 neplatiči, celkový dluh je necelých 30 tis.. Od roku 2017 jsem začala posílat upomínky prostřednictvím mailu a to opravdu není v mých silách znovu najít.* (žádali jsme uvedení počtu odeslaných upomínek) *Splátkové kalendáře byly uzavřeny 2. Jeden je ukončen a dlužník již nic nedluží a druhý není ještě dokončen.* KK děkuje dále předsedkyni představenstva p. Smetanové, od níž obdrželo obsáhlé vyjasnění problémů s neplatiči a za její osobní angažovanost při řešení splacení dluhu přes 100tis. Kč, který byl při jejím nástupu do funkce předsedkyně družstva a dalších dvou neplatičů. Dále p. Smetanová uvádí k úrokům z prodlení: *Při diskuzi v představenstvu převládl názor, že pokud by se vyměřilo penále, mohl by si dlužník požádat o jeho prominutí* Následně vyzvala právníka MBS o stanovisko, které dosud neobdržela i přes několikeré urgency. (pro jeho dlouhodobou nemoc)
- KK doporučuje vyzvat MBS k dodržování čl. I odst. 1) Smlouvy o vedení účetní a zajišťování ekonomické a evidenční agendy družstva a vystavovat upomínky v písemné formě. Dále vzhledem k blížící se privatizaci doporučuje uplatňování čl. 23 Stanov, odst.2 a spolu s MBS připravit výstrahy pro neplatiče.
5. **Pojistky.** V květnu loňského roku byla Městskou bytovou správou uzavřena nová pojistná smlouva s Generali. Bohužel o tom nebylo informováno ani představenstvo družstva. Doporučujeme dojednat písemně jasné podmínky pro uplatňování škod na pojišťovně. Škoda vzniklá na Šaf 9 byla pojišťovnou odmítnuta, protože zatečení není důvodem likvidace škody, tou musí být **živel**. Vzhledem k tomu, že na bytovém domě byly za posledních 7 měsíců zjištěny 4 závady na střeších (2 uletěné střešní okna z hůrek, 2krát zatečení, související pravděpodobně se zrezavělou částí oplechování), žádáme zajistit přes MBS kontrolu vnější částí střechy zkušeným pokrývačem a pořídit o stavu střechy fotodokumentaci. Dle ústní informace získané od předsedkyně družstva p. Smetanové, tuto objednávku na MBS již učinila.
- MBS-p. Bábíček ve své odpovědi, týkající se uletěných střešních oken uvádí: *Celý vlez byl plastový a to včetně pantů a díky silnému větru a UV záření, které plastům moc nepřeje a časem se panty utřepou, čímž odpovídám na další otázku jestli se může stát u dalších oken. Ano může a už se nám to parkrát stalo na městských pastelkách*
- KK doporučuje představenstvu projednat všechny body Příkazní smlouvy s MBS a vyžadovat její dodržování, zejména bodu IV čl. 1 odst. a) a z neplnění vyvozovat odpovědnost dle bodu IX., provádět pravidelné roční kontroly bytového domu, tak jak bylo zavedeno s příchodem paní Smetanové jako předsedkyně družstva. Dále pak výsledky předkládat i s daty jejich odstranění členské schůzi nebo na vyžádání jednotlivých členů družstva. Bytový dům už má 20 let, a proto je nutné dbát na provádění preventivních prohlídek střechy i jiných částí domu a stanovit jejich frekvenci, aby nedošlo ke větším škodám, které stojí podstatně více, než údržba a škody, které pokud nebudou živeli, nebude pojišťovna pravděpodobně likvidovat.
6. Rozbor čerpání FO bez výměny oken za období od r. 2012 ukázal, že v posledních 4 letech (2017-2020) bylo nejvíce prostředků odčerpáno právě v loňském roce díky předsedkyni p. Smetanové, která i přes ztížené podmínky covidu dokázala zorganizovat opravy tak, abychom utratili zbytek finančních prostředků **To vše navíc zvládla vedle řešení privatizace bytů, což KK vysoce oceňuje.** Bez loňských oprav, které všechny zorganizovala, bychom museli vrátet Městu statisíce korun.
7. Oprava vchodových dveří - KK hodnotí provedenou generální opravu vchodových dveří, předloženou členské schůzi za předsednictví p. Škopíka za ne zcela hospodárnou a doporučuje, abychom se při příštím hlasování o opravách důkladněji zabývali položkami, z nichž se navrhovaná oprava skládá. Vymontovaná funkční brana, i dobře sloužící, zůstala ve správě uložené u domovníka. Bylo jich 9. Nové brano přitom koncem roku 2019 stálo

4,5 tis. Kč. Dle vyjádření MBS, p. Komosného, stará brana se už nedají použít, i když jsou funkční, leda by se převrtaly dveře. KK doporučuje představenstvu rozhodnout, co s těmito brany dál dělat. 2 členy KK bylo konstatováno, že po výměně nových bran zůstávají dveře opět v létě otevřené a nezavírají se. Po nahlášení byla na Šaf 9 závada panem Škopíkem odstraněna.

8. Dále navrhuje, aby opravy střech a fasád v budoucnu prováděla firma, která se zabývá výhradně jen střechami a fasádami a nebyla universální na vše. Tyto firmy mají rozsáhlejší zkušenosti ve způsobu opravy a výběru materiálů. Je to i pro kvalitu a životnost výhodnější.
9. Kontrolní komise členům družstva dále sděluje, že má problém při ověřování jakýchkoli nových informací, týkajících se správnosti vyúčtování, informací o neplacích či jiných, pokud se týká Městské bytové správy. V minulosti bylo i předání faktur od r. 2012 problémem. Naštěstí po žádosti na členské schůzi v r. 2018 byly faktury k analýze předloženy. Díky zpracování a analýze dat z těchto faktur provedené předsedkyní kontrolní komise jsme mohli ve spolupráci s p. Smetanovou upravit návrh p. Drutarovské, podle něhož jsme měli Městu vrátit cca 42 tis. Kč. Podařilo se nám ho snížit na necelých 500 Kč přidáním dalších vhodných faktur. Uznání už údajně Město potvrdilo. Letošní dodání přehledu o plochách bytů jsme museli řešit až přes paní Bimkovou, jednatelku Městské bytové správy.
10. Při vyhotovování soupisu faktur pro Město byly zároveň objeveny v evidenci faktur od r. 2012 zavádějící nebo chybné informace (oprava uvolněné dlažby obsahovala ve skutečnosti z 90 % vyčištění geigrů a čištění potrubí, doplnění dešťového svodu – chybí slovo ukradeného, kontrola zatékání v bytě – šlo o opravu na střeše při zatečení). Protože tyto informace slouží členům představenstva a kontrolní komise jako jediné o provedených opravách a úhradách z fondu oprav, je třeba vyžadovat na MBS přesné znění.

Zapsala: ing Kraplová

V Hodoníně dne 11. června 2021