

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO PRACHATICE

sídlo Husinec, Husova 3, 384 21 Husinec, IČ: 00038750

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích
oddíl DrXXXXIII vložka 52, datová schránka x7usm7z

č.účtu: 1689508/0300, tel: 388 331 186

e-mail: sbdprachatice@cbox.cz

Z P R Á V A

kontrolní komise o své činnosti v roce 2023

Vážení delegáti, dámy a pánové, vážení hosté

Kontrolní komise (dále také KK) pracovala do 9.3. 2023 v tomto složení:

Ing. Růžena Chvalová předsedkyně

Ing. Jarmila Slobodníková místopředsedkyně

Ing. Milan Milota člen

Od 10. března 2023, kdy odstoupila ze zdravotních důvodů členka KK Ing. Jarmila Slobodníková, pracovala KK v tomto složení:

Ing. Růžena Chvalová předsedkyně

Ing. Milan Milota člen

Do konce roku 2023 se nepodařilo najít a jmenovat nového-náhradního člena, aby byla KK doplněna a mohla pracovat v kompletním složení.

Dne 27. února 2024 došlo ke schválení jmenování pana Břetislava Krále do uvolněné funkce člena kontrolní komise družstva do příštího shromáždění delegátů.

Na shromáždění delegátů, které se bude konat dne 31.5. 2024, by měl být pan Břetislav Král zvolen za řádného člena KK.

Činnost komise se řídila „Plánem kontrol“, který byl projednán na představenstvu Stavebního bytového družstva v lednu 2023. Na pravidelná jednání představenstva, která probíhají poslední pátek v měsíci, byl vždy pozván předseda KK. Členům KK byly zasílány projednávané materiály a zápisy ze schůzí představenstva SBD.

Kontrolní komise se v roce 2023 sešla k prováděným kontrolám hospodaření družstva osmkrát, na všech 8 jednáních byli přítomni pouze 2 členové (Ing. Chvalová, Ing. Milota).

Jednotlivé kontroly probíhaly v sídle SBD v Husinci (5x) a od měsíce září také ve Vimperku, Pivovarská 317 (3x), vzhledem k dlouhodobé zdravotní indispozici Ing. Miloty. K jednotlivým kontrolovaným agendám se vždy vyjadřovali zodpovědní pracovníci družstva, kteří byli k projednání jednotlivých bodů přizváni.

Činnost KK byla v roce 2023 zaměřena zejména:

na prověření účetní závěrky a zpracování kontrolního stanoviska, které se předkládá shromáždění delegátů ke schválení, na kontrolu plnění úkolů přijatých shromážděním delegátů, na kontrolu plnění úkolů přijatých představenstvem, na projednávání rozboru hospodaření po skončení jednotlivých čtvrtletí a na kontrolu dalších agend.

Kontrolní komise provedla kontrolu plnění úkolů přijatých Shromážděním delegátů, které se konalo dne 26. května 2023 v restauraci Družba v Prachaticích:

1) Kontrola rozdělení zisku za rok 2022

Název položky	schváleno SD	skutečnost
zisk k rozdělení:	2 965 328,22 Kč	2 965 328,22 Kč
statutární fond bytových domů (423)	1 565 328,22 Kč	1 565 328,22 Kč
fond odměn (427/2)	500 000,00 Kč	500 000,00 Kč
fond sociální (427/1)	250 000,00 Kč	250 000,00 Kč
nedělitelný fond (422)	350 000,00 Kč	350 000,00 Kč
nerozdělený zisk (428)	300.000,00 Kč	300 000,00 Kč
Celkem rozděleno	2. 965 328,22 Kč	2. 965 328,22 Kč

Kontrolní komise zjistila, že rozdělení hospodářského výsledku-zisku za rok 2022 bylo proúčtováno dle usnesení shromáždění delegátů.

2) Výplata odměn ze mzdových nákladů družstva (účet 523)

Shromáždění delegátů schválilo výplatu odměn předsedům samospráv (příp. domovním důvěrníkům) za rok 2022 ve výši 130 Kč/byt a 50 Kč/garáž - celkem činily tyto odměny 363 180,- Kč. Členům samospráv nebo domovním důvěrníkům bylo vyplaceno 351 166,- Kč a odměny ve výši 12 014,- Kč zůstaly nevyplacené, protože v některých domech nebyla zvolena samospráva a nebylo tak tyto odměny komu vyplácet.

Statutárním orgánům družstva byly v období červen 2022 – květen 2023 vyplaceny odměny v celkové výši 185 950,- Kč, z toho představenstvu 153 950,- Kč a kontrolní komisi ve výši 32 000,- Kč.

V účetním roce 2023 bylo vyplaceno statutárním orgánům celkem 201 400,- Kč, z toho představenstvu 170 424,- Kč a kontrolní komisi 30 976,- Kč.

Dále bylo zjištěno, že některým členům představenstva byly dle směrnice v roce 2023 vyplaceny ještě další odměny ve výši 387 825,- Kč z fondu odměn (účet 427.20), do kterého se každý rok přiděluje částka při rozdělení zisku.

Výplata odměn statutárních orgánů a samospráv byla provedena v souladu s příslušnými směrnicemi SBD.

3) Úvěry na rekonstrukce

Bylo zjištěno, že v roce 2023 nebyl poskytnut žádný nový úvěr od bankovní instituce, ani o žádný úvěr nebylo žádáno.

Všechny poskytnuté úvěry do konce roku 2022 byly řádně spláceny, došlo ke snížení zadluženosti družstva o cca 17 milionů Kč (PZ 55 mil. Kč - KZ 38 mil. Kč).

I v roce 2023 byly některým domům poskytnuty zápůjčky z dlouhodobé zálohy ostatních domů na investice nebo opravy, např. Husinec 241, Prachatice 766, Prachatice 671-672, Prachatice 520-521, Hracholusky 130, Netolice 656

Úkoly uložené shromážděním delegátů byly splněny.

Kontrola plnění úkolů přijatých představenstvem byla prováděna průběžně a všechny úkoly byly splněny.

4) Stížnosti nájemníků za rok 2023

Kontrolní komisi nebyla v roce 2023 doručena žádná stížnost od člena SBD.

Při provedené kontrole stížností nájemců, bylo zjištěno, že za rok 2023 bylo na SBD podáno jen 9 stížností (v roce 2022 celkem 21 stížností), z toho zasláno bylo 6

písemných stížností a 3 stížnosti byly podány telefonicky. Ve většině případů šlo o porušování domovního řádu – problémy v občanském soužití. To je např. nevhodné chování nájemníků nebo podnájemníků – stížnosti na hlučnost, poškozování společných prostor, neprovádění úklidu ve společných prostorech v domě, vandalismus, neoprávněné zabránění společných prostor v domě a nepovolený podnájem bytu. Podle seznamu stížností za rok 2023 bylo 7 podaných stížností řešeno telefonicky - domluvou a 2 stížnosti písemně – výzvou, příp. vyjádřením.

Všech 9 podaných stížností bylo vyřešeno – osm v roce 2023 a jedna v březnu 2024.

5) Stanovisko kontrolní komise k předložené účetní závěrce za rok 2023

V období od měsíce ledna do měsíce dubna 2024 se činnost kontrolní komise soustředila na prověřování účetní závěrky za rok 2023, aby mohlo být zpracováno kontrolní stanovisko, které je nyní předkládáno shromáždění delegátů ke schválení.

Kontrola hospodaření družstva za rok 2023

Způsob a evidence účetních a pokladních dokladů odpovídá obecným účetním zásadám a metodám, účetnictví je vedeno podle zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb. a vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Stavební bytové družstvo je zařazeno do kategorie malá účetní jednotka bez povinnosti auditu.

Majetek družstva je řádně evidován, každoročně je prováděna inventarizace majetku. Při jejím provádění nebyly zjištěny rozdíly mezi skutečným stavem a stavem uvedeným v inventurních soupisech a v účetnictví.

V rámci prověření účetní závěrky byly kontrolovány jednotlivé agendy, např. účetní doklady, pokladní doklady a pokladní operace, bankovní doklady – výpisy z běžných a úvěrových účtů, faktury došlé, faktury vystavené, inventura majetku a další.

Kontrolní komisi bylo předloženo - účtová osnova, seznam středisek, předběžná roční předvaha a konečná předvaha k 31.12. 2023, Výsledovka za rok 2023 celková, Výsledovka za rok 2023 střediska správy a domů, hospodaření družstva za rok 2023.

Účetní závěrka roku 2023

Kontrolní komisi byla předložena účetní závěrka za rok 2023:

- Rozvaha ve zkráceném rozsahu ke dni 31.12.2023,
- Výkaz zisku a ztráty ve zkráceném rozsahu ke dni 31.12.2023,
- Příloha účetní závěrky – rok 2023

Daňové přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2023, včetně povinných příloh (Rozvaha, Výkaz zisku a ztráty a Příloha)

- zpracovává za rok 2023 ing. Petr Mertin, daňový poradce, který bude daňové přiznání podávat až na konci měsíce června 2024. Aby mohl být rok 2023 uzavřen a zpracována účetní závěrka, vyhotovil daňový poradce písemnost Příloha k daňovému přiznání k DPPO, ve které je podrobně popsán výpočet základu daně a vyčíslena daň, která musela být do účetnictví roku 2023 zaúčtována ještě před jeho uzavřením.

Od listopadu loňského roku je účetnictví zpracováváno v novém účetním a správcovském programu INTEGRI, takže účetní závěrka byla již zpracována v tomto novém programu. Zpočátku se v práci vyskytovaly určité problémy, které se musely řešit a odstranit, ale nyní už by vše mělo fungovat a být v pořádku. Vyúčtování služeb za rok 2023 bylo také zpracováno v tomto novém programu.

Za rok 2023 družstvo vykázalo výnosy ve výši 36 383 978,13 Kč a náklady ve výši 31 480 611,13 Kč. Rozdíl výnosů a nákladů tvoří zisk před zdaněním ve výši 4 903 367,-- Kč.

Po odečtení stanovené daně z příjmů právnických osob ve výši 483 220,- Kč, je vykázán výsledek hospodaření - zisk k rozdělení ve výši 4 420 147,-- Kč (výnosy 36 383 978,13 Kč a náklady 31 963 831,13 Kč).

Inventarizace rozvahových účtů

Kontrolní komisi byla předložena inventarizace rozvahových účtů (aktiv a pasív) k 31. 12. 2023. Namátkovou kontrolou nebyly zjištěny rozdíly na konečné zůstatky vykázané v účetnictví.

Z předložené inventarizace účtů a účetnictví byly zjištěny mimo jiné **dlouhodobé přijaté zálohy**, které jsou placeny nájemci bytů do tzv. "fondu oprav":

<u>zůstatek k 1.1. 2023</u>	100 266 187,24 Kč
zůstatek k 31.12.2023	111 154 453,47 Kč (účet 475 Dlouhodobé zálohy)
	<u>+ 1 565 328,22 Kč</u> statutární fond(příděl ze zisku za rok 2022)
celkem k 31.12.2023	112 719 781,69 Kč "fond oprav" - dlouhodobé zálohy+fond
půjčeno samosprávám:	- 8 316 539,17 Kč,
-z toho zápůjčky na investice	činí 4 734 560,59 Kč
a zápůjčky na opravy	činí 3 581 978,58 Kč.

Vklady na bankovních účtech

Stav finančních prostředků na bankovních účtech k 31.12. 2023 je vykázán ve výši 139 891 258,61 Kč.

Bylo zjištěno, že většina finančních prostředků na bankovních účtech byla v průběhu roku zhodnocována:

- po celý rok 2023 trval termínovaný vklad u ČSOB, na kterém bylo uloženo 70 mil. Kč a od července byl vklad zvýšen na 80 mil. Kč + úroky. Dne 13.1. 2024 byl termínovaný vklad v ČSOB obnoven na dalšího ½ roku a úroky budou připsány po skončení vkladu – tj. 13.7. 2024.

- a další peníze byly průběžně ukládány na spořicí účet také u ČSOB (KZ k 31.12. cca 54 mil. Kč).

Za rok 2023 byly připsány úroky v celkové výši 5 360 813,- Kč, z toho:

- úroky z termínovaného vkladu ve výši 3 886 994,- Kč
- úroky ze spořicího účtu ve výši 1 473 819,- Kč.

Celá výše úroků 5 361 tis. Kč byla zaúčtována do střediska správy. V rozdělení zisku je z těchto získaných úroků navrženo pro bytové domy cca 1 500 tis. Kč, což je necelých 28 % z celkově připsaných úroků.

Při prověřování účetní závěrky nebyly zjištěny při namátkové kontrole předložených dokladů a materiálů žádné nesrovnalosti.

Účetnictví družstva je vedeno v souladu s platnými účetními a daňovými předpisy.

Družstvo řádně splácí své úvěrové závazky, pravidelně a v termínech odvádí pojistné správě sociálního zabezpečení a zdravotním pojišťovnám a daňové závazky finančnímu úřadu.

Stanovisko kontrolní komise k účetní závěrce:

Při prověřování účetní závěrky za rok 2023 nezjistila kontrolní komise nedostatky v hospodaření družstva a proto doporučuje shromáždění delegátů účetní závěrku za rok 2023 schválit.

6) Návrh na rozdělení zisku za rok 2023

Výsledek hospodaření SBD Prachatice se sídlem Husinec za rok 2023:

Zisk z běžné činnosti za rok 2023:	4 903 367,- Kč
Daň z příjmů právnických osob:	- 483 220,- Kč
Výsledek hospodaření - zisk k rozdělení:	4 420 147,- Kč

	zisk před zdaněním		daň z příjmů	=	zisk po zdanění
Bytové domy	1 108 987,81 Kč	-	124 670,- Kč	=	984 317,81 Kč
Správa	3 794 379,19 Kč	-	358 550,- Kč	=	3 435 829,19 Kč
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>					
Celkem	4 903 367,- Kč	-	483 220,- Kč	=	4 420 147,- Kč

Návrh na rozdělení zisku za rok 2023:

Název položky	Návrh pro schválení SD
výsledek hospodaření - zisk k rozdělení (431) :	4 420 147,- Kč
- statutární fond bytových domů (423)	2 470 147,- Kč
- fond odměn (427/2)	500 000,- Kč
- fond sociální (427/1)	150 000,- Kč
- nedělitelný fond (422)	300 000,- Kč
- nerozdělený zisk (428)	1 000 000,- Kč
Celkem k rozdělení	4 420 147,- Kč

ZÁVĚR:

V souladu se stanovami družstva (článek 76, odstavec 2) kontrolní komise doporučuje SD následující :

- **schválit řádnou účetní závěrku za rok 2023,**
- **schválit výsledek hospodaření družstva za rok 2023,**
- **schválit rozdělení zisku za rok 2023 tak, jak je navrženo.**

V Husinci dne 7. května 2024

Ing. Růžena Chvalová v.r., předsedkyně kontrolní komise

Ing. Milan Milota v.r., člen kontrolní komise

Břetislav Král v.r., člen kontrolní komise