

Zpráva Kontrolní komise Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice za rok 2023.

Úvod

Kontrolní komise předkládá Shromáždění delegátů zprávu o činnosti za rok 2023 ve složení:

Bc. Tomáš Hadviga – předseda kontrolní komise

Jiří Charvát – místopředseda kontrolní komise

Ing. Jan Šimůnský – člen kontrolní komise

Činnost Kontrolní komise

V roce 2023 proběhly 4 schůze Kontrolní komise. Zápisy ze schůzí Kontrolní komise jsou uloženy v sekretariátu Družstva.

Alespoň jeden člen Kontrolní komise se pravidelně účastní Schůze představenstva.

Alespoň jeden člen Kontrolní komise je obvykle členem Hodnotitelské komise v rámci výběrových řízení uskutečněných v souvislosti s plánovanými opravami bytových domů a ostatních objektů Družstva.

Během uplynulého roku obdržela Kontrolní komise od členů Družstva čtyři podněty. Všechny tyto podněty byly po prošetření uzavřeny. Předkladatel podnětu je vždy informován o výsledku šetření. V případě, že z kontroly vzejde doporučení k úpravě postupu Družstva, je toto doporučení předloženo představenstvu Družstva.

Přehled činnosti Kontrolní komise za období 1. 1. 2023 – 31. 12. 2023

Schůze Kontrolní komise	4
Účast na Schůzi představenstva	12
Účast při výběrových řízeních	29
Podněty členů Družstva	4

Hodnocení činnosti Družstva

V oblasti správy členské základny zajišťuje Družstvo služby odpovídající potřebám družstevníků v dostatečné kvalitě. Přetrvávají rezervy v digitalizaci služeb a vzdálené správy členských účtů a účtů jednotlivých samospráv. Kontrolní komise navrhuje zaměřit se na zlepšení v této oblasti, které by kromě zvýšení úrovně služeb mělo přinést i úsporu administrativních nákladů. Pozitivně je v této souvislosti hodnoceno spuštění informačního odbavovacího systému.

Družstvu se daří dlouhodobě držet hladinu dluhů na nájemném včetně služeb stabilně na nízké úrovni, což je velmi pozitivní skutečnost.

V oblasti údržby a obnovy bytového fondu byl v roce 2023 čerpán největší objem finančních prostředků na sanaci střešních pláštů, výměny rozvodů elektro, výměny vstupních dveří do bytových jednotek a na stavební práce.

V souvislosti s údržbou objektů, plánováním oprav a investic doporučujeme upravit postup plánování tvorby finančních prostředků jednotlivých objektů. V některých případech je z důvodu nedostatečné finanční rezervy objektu nutné využívat jiné formy financování.

Účetnictví Družstva vykázalo za rok 2023 kladný hospodářský výsledek (zisk), čemuž přispělo mimo jiné i vyjednané výhodné úročení vkladů u bankovních ústavů.

Pozitivně vnímáme prodej vily Birnbaum za cenu uvedenou ve znaleckém posudku. Správa a nezbytná údržba tohoto objektu stála Družstvo nemalé finanční prostředky, a to prakticky bez možnosti jakéhokoliv zhodnocení.

Pro Družstvo je důležité dospět k dohodě se společností PREVENT PLUS s.r.o. a opravit střechy objektů Družstva, na kterých má tato společnost nainstalované solární panely. Zástupce Kontrolní komise se v této souvislosti zúčastnil jednání s uvedenou společností, Vzhledem k nevýhodné historicky uzavřené smlouvě, ve které se Družstvo samo vzdalo veškerých možností, jak takové opravy vymoci bez finančních kompenzací, vnímá Kontrolní komise tuto záležitost jako problematickou.

Kontrolní komise bere na vědomí zvolení nového předsedy Družstva, který je ve funkci od ledna 2024. Kontrolní komise dále bere na vědomí fakt, že Družstvo v současné době nemá žádného místopředsedu. Ačkoliv funkce místopředsedy není podle platných stanov Družstva pro činnost Družstva nezbytná, bylo by vhodné zvážit, zda například z důvodu zastupitelnosti by neměl být alespoň jeden místopředseda družstva zvolen.

Závěr

Kontrolní komise hodnotí činnost Družstva a jeho ekonomickou situaci kladně.

Kontrolní komise doporučuje akcentovat projekt digitalizace i na běžnou komunikaci s delegáty a členy družstva.

Kontrolní komise dále doporučuje zaměřit se na aktivnější komunikaci směrem ke členům Družstva například prostřednictvím sociálních sítí, formou elektronického zpravodaje a podobně.

Dále navrhujeme zefektivnit proces plánování oprav a rekonstrukcí objektů a nastavit systém technických standardů bytových domů a strategií jejich naplňování.

Jako další oblast možného rozvoje navrhuje Kontrolní komise prověření možnosti dotací na obnovitelné zdroje, které by mohli členové Družstva v rámci nového zákona o komunitní energetice užívat.

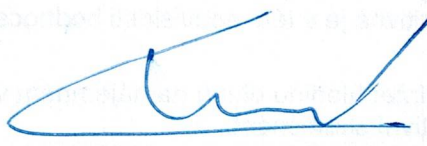
Kontrolní komise nemá k Výroční zprávě za rok 2023 žádné připomínky.

Kontrolní komise souhlasí s Výrokem auditora k účetní závěrce Družstva sestavené k 31. 12. 2023.

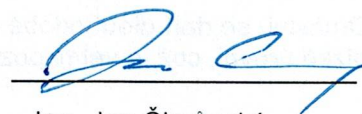
V Teplicích dne 2.5.2024



Bc. Tomáš Hadviga
předseda Kontrolní komise



Jiří Charvát
místopředseda Kontrolní komise



Ing. Jan Šimůnský
člen Kontrolní komis