|  |
| --- |
| **Z  Á P I S****z 1. schůze kontrolní komise bytového družstva Zdiměřická 1455/32****konané dne : 11.6.2014 v  19,00. hodin** |
| Účast: **pp. Fuxa Petr, Lánský Jaroslav, Dvořák Josef** |
| Program jednání : 1. Volba předsedy kontrolní komise – první schůze po zvolení KK členskou schůzí 2. Předání dokumentace z práce KK z minulého období 3. Dořešení rozpracovaných prověrek z minulého období 4. Rozdělení kompetencí mezi jednotlivými členy kontrolní komise 5. Projednání podkladů do plánu práce KK do konce roku 2014 6. Zásady činnosti kontrolní komise 7. Různé |
| Průběh jednání:K bodu 1. Při diskuzi o výběru předsedy KK p. Fuxa a p. Lánský *upozornili p. Dvořáka* n*a někdy n*evhodný až negativistický způsob, jakým kritizuje na členských schůzích a ve svých stížnostech činnost představenstva družstva a revizní komise. P. Dvořák argumentoval tím, že dlouhodobě nebyly některé nedostatky řešeny a jemu, jako členovi družstva nebyla dána jiná možnost dosáhnout nápravy.Závěr: Po vzájemném vyjasnění si stanovisek a názorů, byl předsedou KK zvolen p. Dvořák JosefK bodu 2. Vzhledem k tomu, že revizní komise nezasedala samostatně, ale schůzky byly prováděny společně se zasedáním představenstva, *byly zpracovávány zápisy ze společného zasedání PD a KK* Kontrolní komise se mimo provozních záležitostí věnovala zejména vymáháním pohledávek od neplatičů. Část dokumentace z poslední doby, je součástí řešení kontrolních zjištění projednávaných v bodu 3. programu této schůze.K bodu 3. V rozpracovanosti kontrolní komise je prověrka účelnosti a efektivnosti Smlouvy o zápůjčce uzavřené mezi bytovým družstvem a Planet A a.s. při zajištění příjmu internetu a balíčku služeb od uvedené firmy.Výsledek zjištění : V objektu je instalován rozvod internetu UPC. Smlouva s Planet A a.s. o výpůjčce byla podepsána dle předložené smlouvy dne 13.12.2011.Její doba platnosti není omezena, ale jsou zde zapracované podmínky jejího možného ukončení. Smlouva vychází ze skutečnosti, že vnitřní komunikační vedení bylo naší investicí ( bytového družstva), je tedy naším majetkem a je dáno do zápůjčky . Planet A a.s. je smlouvou oprávněn napojit se na vnitřní vedení pro napájení svého instalovaného zařízení. K tomu, se zavázal, že nejméně 1x ročně provede na žádost družstva kontrolní měření spotřeby el. energie. Na druhé straně Planet A a.s. nabídl pro nájemce bytů a nebytových prostor trvalou slevu 15 % na poskytované služby a hradit BD pravidelně měsíční platbu za spotřebu elektrické energie ve výši 69,-Kč, splatnou 1x za čtvrt roku.Závěr kontrolní komise: KK konstatuje, že smlouva je pro bytové družstvo značně nevýhodná, jak jako investice, tak zejména v úhradách za spotřebu elektrické energie, kde tuto je možné vyčíslit částkou cca 10.000,- - 30.000,- Kč za rok 2011, 2012 a počátek roku 2013.( viz roční vyhodnocení spotřeby režijní elektrické energie objektu, která je rozpočítávána k úhradě nájemníků dle počtu osob v domácnosti).Doporučení pro představenstvo družstva:  1. Na základě součtu instalovaných zařízení (viz přiložená fotografie) vyčíslit ve spolupráci s Planet A a.s. předpokládanou spotřebu a tuto bytovému družstvu uhradit na jeho účet.2. Uzavřít v Planet A a.s. novou smlouvu ( pronájem části střechy, popř. výpůjčku), ve které zohlednit již osazené podružné měření spotřeby instalovaných zařízení Planet A a.s. a řešit platbu za pronájem ( popř. výpůjčku) částkou ………../ měsíc. Ponechat slevu pro uživatele bytů a nebytových prostor.Další nedořešenou připomínkou je prošetření čerpání fondu odměn. Vzhledem k tomu, že k vyřešení nebyly k dispozici podklady z Centra a.s. bylo rozhodnuto :p. Lánský Jaroslav zajistí tyto podklady, předá je p. Dvořákovi, který na případné schůzi KK v závěru měsíce června předloží návrh na řešení a schválení KK. O výsledcích bude informováno představenstvo bytového družstva.K bodu 4. Na jednání KK bylo dohodnuto následující rozdělení odpovědnosti na pokrytí agend KK:p. Dvořák Josef – zpracovává návrh plánu práce KK, zpracovává podklady z kontrolních zjištění pro jednání komise, zúčastňuje se kontrolních šetření a spolupracuje se správcovskou firmou Centra a.s. ,smluvními dodavateli , společně s dalšími členy KK zpracovává zprávy pro jednání členské schůze, dohodou určuje účast členů KK na jednáních představenstva, odpovídá za plnění úkolů KK vyplývající ze ZOK, NOZ a Stanov bytového družstva.p. Fuxa Petr - odpovídá za provádění zápisů z jednání KK, jejich schválení, předání představenstvu bytového družstva, zúčastňuje se kontrolních šetření , odpovídá za vedení archivu KK.p. Lánský Jaroslav – podílí se na provádění kontrolních šetření, spolupracuje při tvorbě plánu práce KK ,……… K bodu 5. Členové komise předložili některé návrhy na zaměření kontrolní činnosti do konce roku 2014.Závěr: p. Dvořák Josef na základě projednaných návrhů zpracuje návrh plánu práce, který předá k připomínkám členům KK a po schválení bude tento plán předán představenstvu bytového družstva. Termín do konce června 2014.K bodu 6. Po diskuzi bylo rozhodnuto :* Členové komise se podrobně seznámí s NOZ, ZOK a Stanovami bytového družstva, aby mohli kvalifikovaně posuzovat návrhy, připomínky a stížnosti členů
* Výstupy z jednání KK a jménem KK budou vždy zpracovány písemně a po odsouhlasení KK budou tato stanoviska předkládána představenstvu, členské schůzi apod.
* Žádný člen KK nemá právo vydávat oficiální stanoviska KK bez projednání a schválení na jednání KK
* Pozvánky na zasedání KK budou rozesílány e mailem spolu s navrženým programem jednání. Členové KK mohou program dle potřeby upřesňovat.
* Zápis z jednání KK dostane každý člen k vyjádření a po odsouhlasení se stane závazným
* Zápisy z jednání KK popř. přijatá stanoviska a doporučení budou doručována předsedovi bytového družstva k dalším řešením.

K bodu 7. KK se zabývala na své schůzi některými povinnostmi, které vyplývají pro bytová družstva ze ZOK a NOZ a které nebyly ještě řešeny:* Ve spolupráci se správcovskou firmou CENTRA a.s. provést změny ve výši příspěvků do fondu odměn se zpětnou  platností od 1. 1. 2014. NOZ § 1180 odst 2. Jedná se o platbu do fondu oprav ne na základě m2 plochy bytu ale na jednotku.
* V  nájemní smlouvě na základě čl. 40 odst. b) schválených stanov ( i ZOK – kogentní ustanovení) uvést druhy plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu ( mělo by jít o rozpis plateb do fondu oprav ( dle m2), výše platby jako podíl na splácení úvěru ( dle m2), příspěvek do fondu odměn( jednotka). S poznámkou, že další částka za poskytované služby se mění a je pravidelně vyhodnocována v rámci vyúčtování služeb v závěru roku na každý byt i nebytový prostor.
* KK konstatovala, že zejména dva poslední zápisy z členské schůze nejsou úplné a v  některých momentech neobjektivní, jako např. chybí druhá polovina zápisu schůze při projednání Stanov ještě bez přítomnosti advokáta( hlasování per rollam, zařazení bodu Různé do programu členské schůze, schvalování 2/3 většinou dělení družstevního podílu, jeho slučování, další vklady, nepeněžitý vklad apod. Také zastavení družstevního podílu, kde změna , „že není možné“, nebylo dodržena a toto oznámeno až po hlasování a odchodu advokátky z jednání.
* Je třeba dodržovat zásadu, že zápis z jednání by měl „odrážet“ průběh jednání, měly by v něm být zaznamenány protinávrhy o kterých následně může rozhodnout členská schůze svým hlasováním. Při hlasování bude třeba (podobně jako je to při jednání představenstva ) uvádět jmenovitě, kdo je proti navrhovanému usnesení popř. kdo se zdržel.

Schůze KK ukončena ve  20,50 hod. Zápis zpracoval: Dvořák Josef Schválil : Lánský Jaroslav Fuxa Petr |