

Zpráva kontrolní komise za období 2024-2025

Vážené delegátky, vážení delegáti,

dovolte přednést zprávu o činnosti kontrolní komise za období od ledna 2024 do prosince 2024.

1. Činnost kontrolní komise

V období roku 2024 neobdržela kontrolní komise od členů Bytového družstva žádnou oficiální stížnost ani podnět, kterými by se musela zabývat.

Kontrolní komise se účastnila většiny schůzí představenstva a spolupráce členů komise s představenstvem byla velmi dobrá. Na jednání představenstva jsme byli vždy vítanými účastníky a byli jsme průběžně informováni o činnosti představenstva i o jeho záměrech.

2. Kontrolní činnost

V uplynulém období byly provedeny 2 kontroly pokladny SBD. Při kontrolách nebyly shledány žádné nedostatky. Kontrolní komise konstatuje, že pokladna je vedena zodpovědně, bez jakýchkoli výhrad.

Vzhledem ke změně legislativy, kdy v roce 2014 vešel v platnost nový Občanský zákoník (zákon č.89/2012 Sb.) a nahradil tak Zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, byly definovány nové podmínky pro vznik společenství vlastníků jednotek (SVJ). Jedná se o podmínku existence alespoň 3 bytů s různými vlastníky v domě s alespoň s 5 jednotkami (bytů nebo nebytových prostor), kde je pak vznik SVJ povinný ze zákona. V takovém případě zákon říká, že musí vzniknout SVJ, které si bude samo spravovat společné části domu. SVJ si může najmout SBD jako technického správce, ale rozhodovací pravomoc má SVJ.

Vzhledem k revitalizaci domů SBD Mnichovo Hradiště, které proběhlo v minulých letech se přeměna odložila na dobu, kdy bude splacený úvěr. Tato doba se blíží, a proto Kontrolní komise provedla kontrolu situace úvěrů na revitalizaci domů.

V příloze kontrolní zprávy je tabulka úvěrové situace k 31.12.2024.

Z tabulky vyplývá, že první úvěr bude splacen již začátkem příštího roku 2026 a to v domech Lidická 987-988, Lidická 989-990, Hřbitovní 991-992. Další bude Máchova 22-24 v roce 1927. Pak v roce 2028 splatí úvěr Lidická 1005 – 1007, Lidická 1000-1002 a Jaselská 1253-1255, 2029 Jaselská 1173-1175 a Poříčská 25-26. Poslední splacené úvěry bude mít v roce 2031 ČSLA 1247 a v roce 2036 Jaselská 1250-1252 a V Cestkách 1245.

V tomto pořadí bude tedy probíhat transformace našeho bytového družstva. Čeká nás velká změna a hodně práce - ustanovení orgánů SVJ, přijetí stanov, zápis do OR, zakládání vlastních účtů SVJ (za přítomnosti notáře). SBD může nadále vést účetnictví SVJ, zajišťovat revize pro domy, k tomu bude potřeba mít uzavřené smlouvy o obstarávání nemovitosti mezi jednotlivými SVJ a SBD MH.

Dále si nová SVJ budou muset vyřešit výši příspěvků na dlouhodobou zálohu do FO, Při splacení úvěru se teoreticky sníží platba do FO, nicméně na členské chůzi domu budou muset SVJ najít správnou rovnováhu v platbách, aby bylo zajištěno dostatečné finanční krytí pro opravy hrazené z FO samotných SVJ.

3. Situace v SBD Mnichovo Hradiště

SBD má ve vlastnictví ke 31.12.2024 celkem 191 bytů.

SBD provádí správu v 553 bytech. Jedná se o 18 domů, ve kterých je celkem 12 samospráv. SBD provádí také správu v 6 domech SVJ.

Podíl bytů SBD na celkovém počtu bytů ve správě je v současnosti 34,5 % (191 bytů v majetku SBD ku 362 bytů v SVJ)

Dále SBD provádí správu pro 96 garáží, z toho je ve vlastnictví SBD 40 garáží (42%).

Ve vlastnictví SBD jsou nadále 3 kotelny a to v Máchově, Poříčské a Lidické ulici. Kotelny provozuje na základě smlouvy společnost KOMTERM Praha.

SBD v roce zaměstnává 2 pracovníce na plný úvazek.

Kontrolní komise s úlevou konstatuje, že v současnosti neeviduje Bytové družstvo žádného neplatiče.

4. Vyjádření k hospodaření SBD

Komise nemá k účetní závěrce za rok 2024 žádné připomínky a doporučuje členské schůzi účetní závěrku schválit. Účetní výsledek hospodaření za rok 2024 byl kladný, byl vytvořen zisk ve výši **864 913,72 Kč** (v minulém období to bylo 761 689.66 Kč). Kontrolní komise souhlasí s tím, aby byl zisk rozdělen a převeden na fond oprav jednotlivých středisek domů a garáží, podle výsledku jejich hospodaření tak, jak navrhuje představenstvo SBD a zisk střediska správy převést do rezervního fondu družstva.

Na závěr bych chtěla poděkovat svým kolegům a kolegyním z Kontrolní komise, z Představenstva a oběma zaměstnankyním SBD za pomoc a spolupráci.

Děkuji za pozornost

Za kontrolní komisi

Iveta Racková

Mnichovo Hradiště 26.5.2025

Adresa	Banka	Č. úvěru	Začátek úvěru	Konec úvěru	Celková výška úvěru	Zůstatek k 31.12.2024	Splatka	úrok	splaceno
Lidická 987-988	KB	99000942059	02.05.2011	31.03.2026	6 135 000 Kč	594 384 Kč	42 779 Kč	4,60%	1/2026
Lidická 989-990	KB	99000942074	02.05.2011	31.03.2026	6 198 000 Kč	566 722 Kč	45 392 Kč	4,60%	12/2025
Hřbitovní 991-992	KB	99000942046	02.05.2011	31.03.2026	5 903 000 Kč	385 326 Kč	46 253 Kč	4,60%	9/2025
Lidická 1005-1007	Raiffesen	128828034	03.08.2012	31.10.2028	3 600 000 Kč	463 414 Kč	11 040 Kč	1,31%	7/2028
Lidická 1000-1002	Raiffesen	128829934	03.08.2012	31.10.2028	3 500 000 Kč	757 915 Kč	16 800 Kč	1,31%	8/2028
Jaselská 1253-1255	Raiffesen	128825634	03.08.2012	31.10.2028	5 650 000 Kč	1 288 157 Kč	28 680 Kč	1,31%	8/2028
Jaselská 1173-1175	Moneta	90206482	26.05.2011	27.12.2029	2 100 000 Kč	1 141 991 Kč	20 645 Kč	1,99%	3/2029
V Cestkách 1245	Moneta	31028487	05.01.2011	01.03.2026	6 100 000 Kč	2 195 058 Kč	42 700 Kč	4,70%	3/2029
ČSLA 1247	ČS	474719199	02.06.2014	28.02.2031	6 500 000 Kč	2 652 655 Kč	46 667 Kč	5,74%	8/2029
Jaselská 1250-1252	ČS	478697169	18.08.2016	31.08.2036	8 650 000 Kč	5 480 127 Kč	42 475 Kč	1,19%	8/2035
Máchova 22-24	Moneta	30700913	17.07.2009	01.10.2027	7 300 000 Kč	621 575 Kč	47 197 Kč	4,40%	1/2026
Poříčská 25-26	ČS	729169169	01.01.2024	31.12.2029	8 000 000 Kč	2 672 102 Kč	46 222 Kč	4,99%	1/2029