

# PROFIL SBD „MÍR“ TEPLICE

Název firmy: Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice

Označení firmy: SBD „Mír“ Teplice

Právní forma: Družstvo

Adresa: Gagarinova 1558  
415 01 Teplice

Telefon: 417 941 711

Fax: 417 941 719

Zápis do Obchodního rejstříku: Krajský soud v Ústí n.L., oddíl Dr. XXVI,  
vložka 297 od 9.12.1970

Zapísovaný základní kapitál: 50.000,- Kč

IČO: 00035351

DIČ: CZ00035351

Bankovní spojení: 1211299/0300

Úřední hodiny na správě družstva: pondělí 8.00 – 12.00hod.  
středa 12.00 – 17.00hod.

## I. VŠEOBECNÁ ČÁST

### I.1. Podklady

Výroční zpráva o vývoji a charakteristice Stavebního bytového družstva „Mír“ Teplice byla zpracována na základě podkladů z členské a bytové evidence družstva.

Výroční zpráva o činnosti Stavebního bytového družstva „Mír“ Teplice byla zpracována na základě evidence technického úseku družstva o provedených investičních akcích, opravách a údržbě bytových a nebytových objektů uskutečněných v roce 2007.

Výroční zpráva o stavu majetku a hospodaření Stavebního bytového družstva „Mír“ Teplice za rok 2007 byla zpracována na základě těchto podkladů:

- Rozvaha v plném rozsahu k 31.12.2007
- Výkaz zisků a ztrát v plném rozsahu k 31.12.2007
- Příloha k účetní závěrce k 31.12.2007

## I.2. Vývoj a charakteristika družstva

SBD „Mír“ Teplice spravuje a vlastní bytové a nebytové objekty v lokalitách měst Teplice a Krupka.

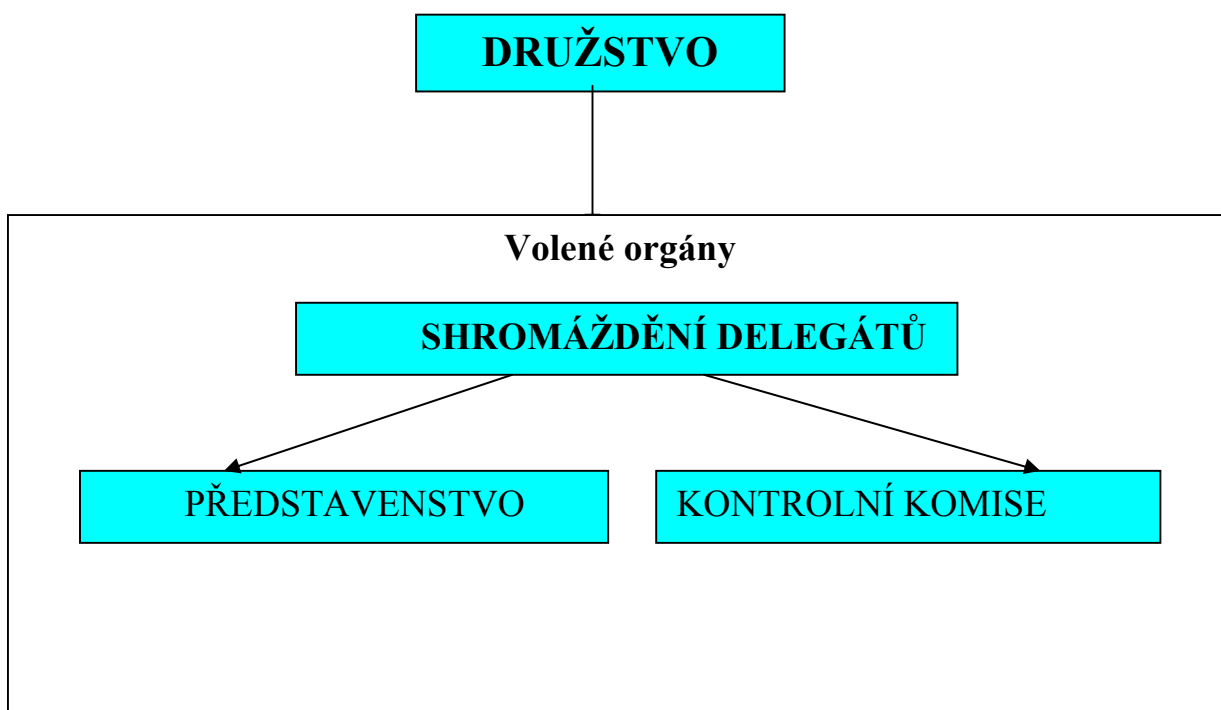
V roce 2007 spravovalo celkem 8067 bytů a 415 garáží, z toho v lokalitách města Teplice 7245 bytů a 415 garáží, v lokalitách města Krupka 822 bytů.

V majetku družstva z tohoto počtu bylo 7862 bytů (včetně 1 rodinného domku) a 412 garáží. Ve vlastnictví fyzických osob bylo v roce 2007 celkem 205 bytů a 3 garáže.

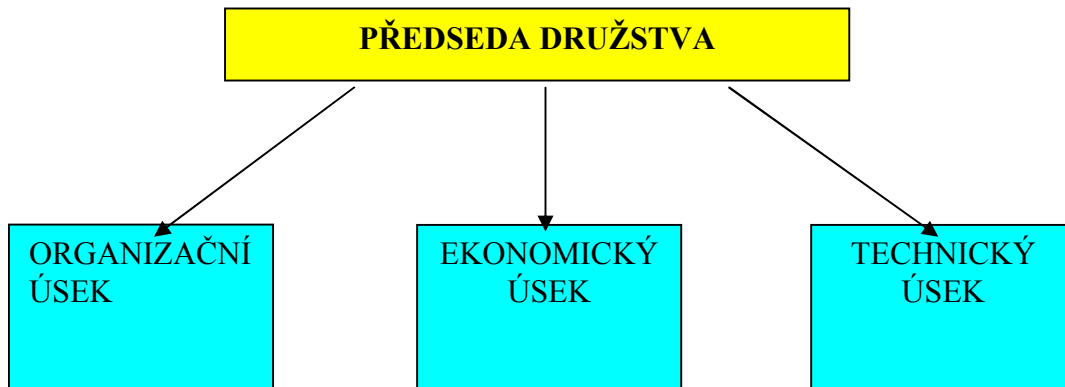
| Rok                               | 2002        | 2003        | 2004        | 2005        | 2006        | 2007        |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Počet bytů ve správě              | 8018        | 8065        | 8065        | 8065        | 8067        | 8067        |
| z toho ve vlastnictví družstva    | 7814        | 7863        | 7863        | 7863        | 7862        | 7862        |
| <i>z toho vklad Města Teplice</i> | <i>2179</i> | <i>2226</i> | <i>2226</i> | <i>2226</i> | <i>2228</i> | <i>2228</i> |
| Počet garáží ve správě            | 401         | 401         | 415         | 415         | 415         | 415         |
| z toho ve vlastnictví družstva    | 397         | 397         | 411         | 412         | 412         | 412         |

## I.3. Organizační struktura družstva

a) funkcionáři

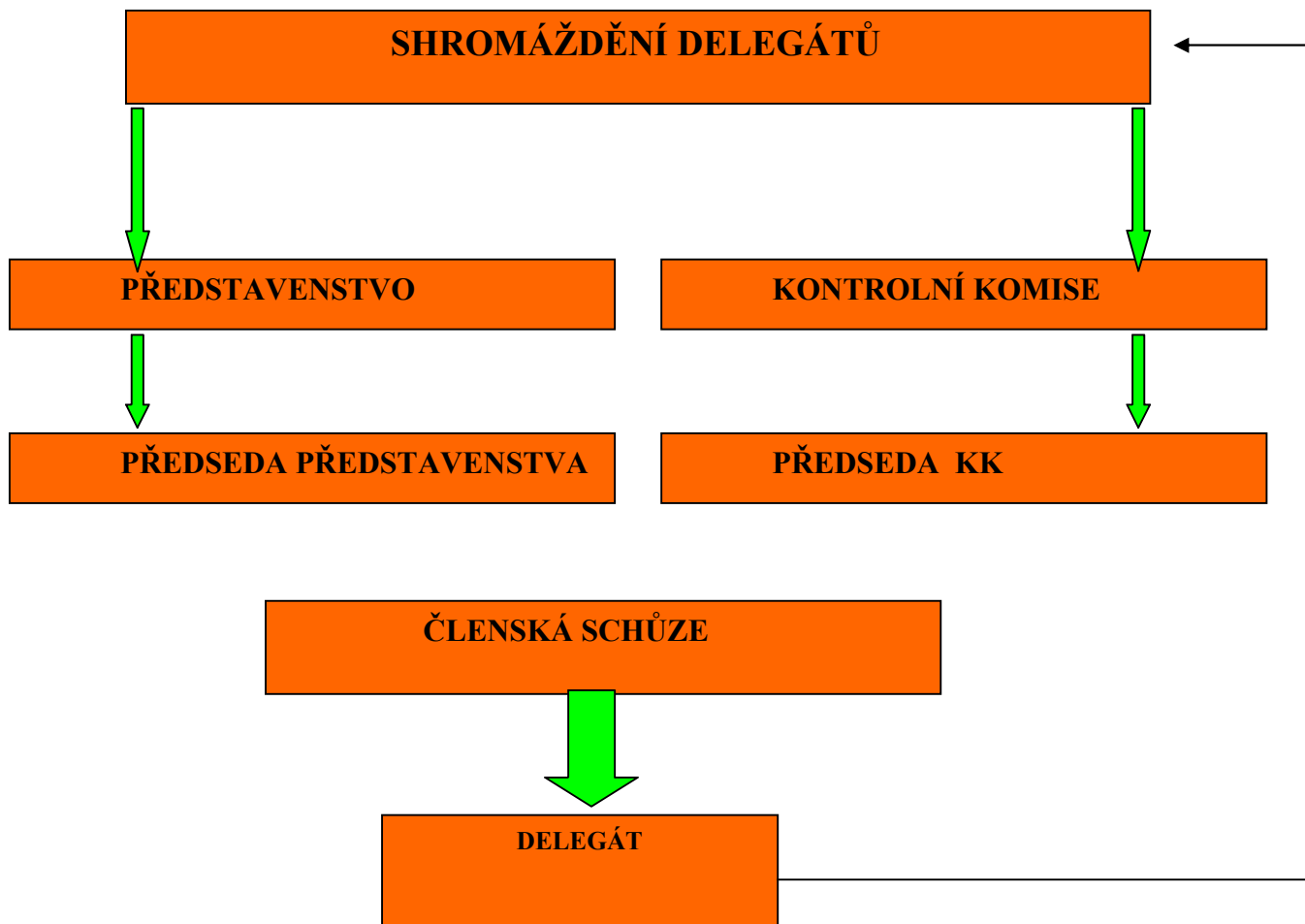


b) zaměstnanci



### Orgány družstva dle stanov:

- a- shromáždění delegátů
- b- představenstvo
- c- předseda představenstva
- d- kontrolní komise



- Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva
- Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím SD vyhrazeny jinému orgánu
- Předseda představenstva jedná jménem představenstva družstva; organizuje a řídí jednání a práci představenstva. Rozhoduje o bytových otázkách a jako zaměstnanec družstva řídí běžnou činnost družstva
- Kontrolní komise je nezávislý kontrolní orgán družstva
- Samospráva je samostatnou organizační jednotkou družstva; zřizuje se rozhodnutím představenstva, které stanoví okruh její působnosti .  
SBD MÍR Teplice má 194 samospráv.
- Členská schůze samosprávy je pomocným orgánem představenstva družstva. V jejím čele stojí delegát, který svolává dle potřeby, nejméně však jednou do roka členskou schůzi, kde členové projednávají záležitosti patřící do jejich působnosti.

## Členové představenstva

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Předseda představenstva        | Ing. Procházka Vladimír  |
| Místopředsedové představenstva | Ing. Sláma Václav<br>Tomsová Jaroslava   |
| Členové představenstva         | Ing. Hakrová Svatava<br>Ing. Kubů Miroslav<br>Mgr.Štych Petr<br>Neudert Zdeněk<br>Schlöser Roman<br>Navrátilová Libuše |

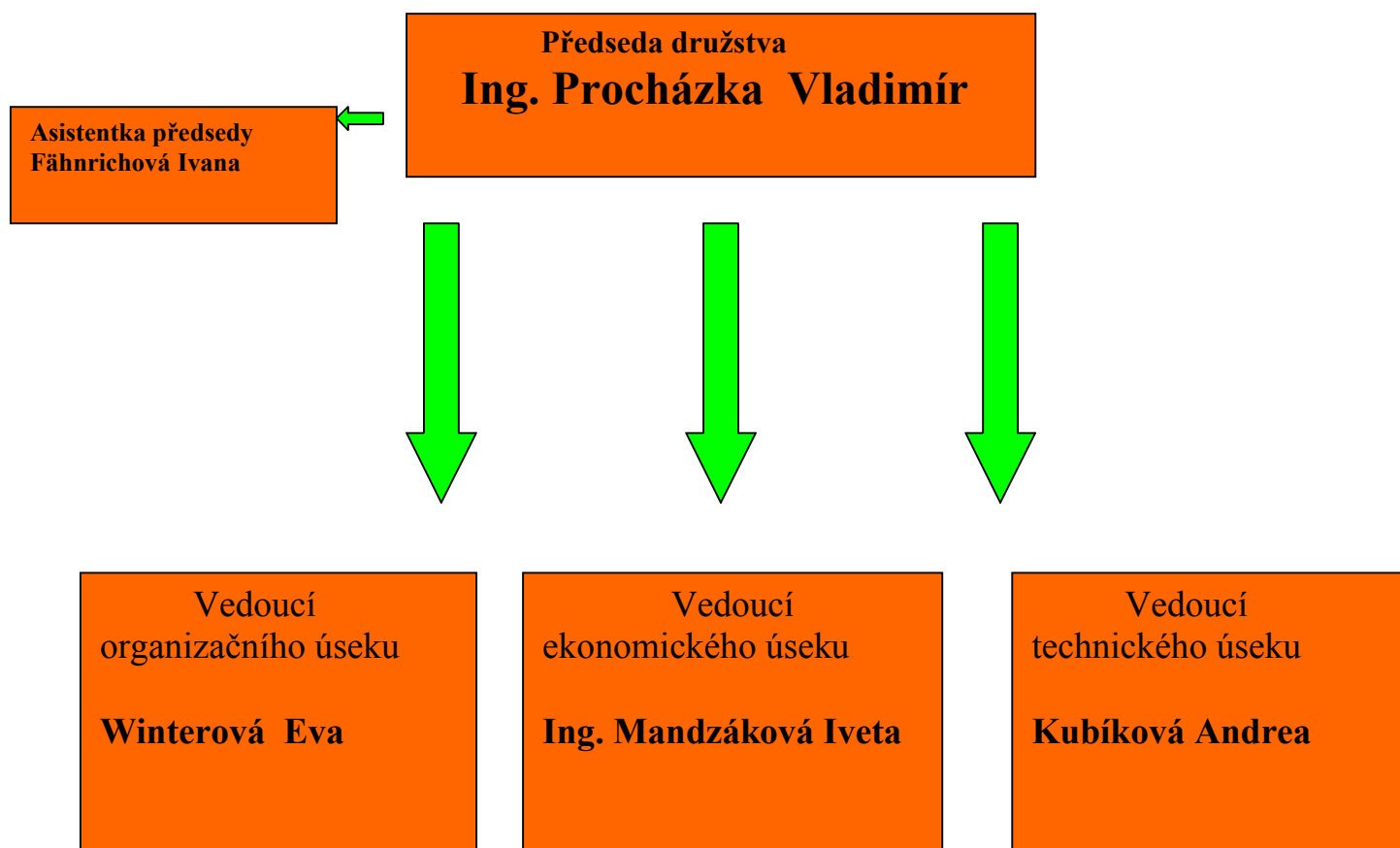
## Členové kontrolní komise

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Předseda kontrolní komise      | Vašta Miroslav |
| Místopředseda kontrolní komise | Senický Martin |
| Člen kontrolní komise          | Vaniček Jan    |

## Správa družstva

Zajišťuje vedení odborných agend družstva souvisejících s veškerým provozem družstva (údržba, opravy a modernizace domů; související ekonomické záležitosti; členské a bytové záležitosti včetně nájmu a podnájmu bytů, pronájmů nebytových prostor).

Správu družstva zajišťují zaměstnanci družstva v pracovním poměru (v roce 2007 měla 35 zaměstnanců); organizačně je rozdělena na 3 základní úseky.



## II. ČINNOST DRUŽSTVA

Hlavní činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví bytových domů, bytů, rodinných domků, garáží, objektů s nebytovými prostory a jejich správě i provozu. Opravy a údržbu zajišťovalo družstvo v roce 2007 dodavatelským způsobem včetně realizace komplexních oprav objektů.

### II.1 Činnost družstva v roce 2007

K náročným akcím roku 2007 patřilo dokončení komplexních oprav objektů, včetně zateplení obvodových pláštěů, výměny oken a rekonstrukcí lodžii, které byly zahájeny v roce 2006 a dokončeny v roce 2007. Jednalo se celkem o 345 bytů. V Krupce bylo rekonstruováno 54 bytů v ulici Kollárova 575 – 578 a 54 bytů v ulici Jabloňová 220 – 223.

V Teplících bylo rekonstruováno 34 bytů v ulici Doubravická 1683 – 84, 48 bytů v ulici Arbesova 1580 – 81, 69 bytů v ulici Javorová 3025 – 27, 24 bytů v ulici Buzulucká 303 – 304 a 62 bytů v ulici Palackého 2884 – 87 a 2889 – 90.

U objektů Kollárova 575 – 578, Doubravická 1683 – 84 a Arbesova 1580 – 81 bylo v rámci komplexní opravy vyměněno 8 výtahů.

Všechny objekty byly opraveny celkovým nákladem 73. 913.716,- Kč, přičemž z této částky činila výměna výtahů 6.984.600,- Kč.

V plánu oprav na rok 2007 bylo zahájit práce na komplexních opravách těchto dalších 23 objektů:

V Teplících se jednalo o 36 bytů v ul. Slovenská 2647 – 2649, 12 bytů v ul. Opavská 2653, 40 bytů v ul. Maršovská 1520, 22 bytů v ul. Jankovcova 2871 – 2872, 16 bytů v ul. Gagarinova 1436, 16 bytů v ul. Gagarinova 1438, 16 bytů v ul. Gagarinova 1430, 16 bytů v ul. Gagarinova 1424, 34 bytů v ul. Doubravická 1681 – 1682, 46 bytů v ul. Javorová 3036 – 3037, 22 bytů v ul. Habrová 3085 – 3086, 46 bytů v ul. Habrová 3096 – 3097, 48 bytů v ul. Přítkovská 1609 – 1610, 48 bytů v ul. Novoveská 3090 – 3093, 18 bytů v ul. J. Suka 2504 – 2505, 16 bytů v ul. Gagarinova 1427, 16 bytů v ul. Gagarinova 1429, 32 bytů v ul. Palackého 1524 – 1525, 22 bytů v ul. Fr. Šrámka 2583 – 2584, v Krupce 42 bytů v ul. Šeříkova 231 – 233, 42 bytů v ul. Šeříkova 234 – 236, 30 bytů v ul. Třešňová 206 – 207 a 42 bytů v ul. Třešňová 208 – 210. Celkem se jednalo o 678 bytů. Svým charakterem a rozsahem patří tyto komplexní opravy k nejnáročnějším akcím, které družstvo realizuje. Každým rokem s přibývajícím technickými zkušenostmi a se stále se zvyšujícími požadavky členů družstva se rozšiřuje i rozsah prací komplexních oprav tak, aby rekonstruované objekty byly provedeny v co největší kvalitě.

V roce 2007 se podařilo zahájit práce na všech 23 objektech. Z tohoto počtu byly koncem roku 2007 dokončeny práce na 11 objektech s 374 byty, na kterých byla vyměněna stávající dřevěná okna za okna plastová s izolačním sklem, což za plného provozu bytů byl pro realizační firmy náročný úkol, dále bylo provedeno zateplení obvodových pláštěů, rekonstrukce lodžii, výměna zábradlí, úpravy vstupů do objektů, zateplení suterénních prostor a mnoho dalších prací, které zvýšily standard a kvalitu bydlení.

Na třech objektech bylo v rámci akce vyměněno 8 výtahů, z nichž u dvou objektů bylo provedeno i zasklení výtahových šachet. Na dvou objektech byla provedena rekonstrukce střešních pláštěů včetně zateplení a na dvou objektech na sídlišti Nová Ves se provedlo i vyregulování otopné soustavy a výměna termoregulačních ventilů. Náklady na realizaci komplexních oprav těchto jedenácti objektů představovaly částku 95.295.830,-Kč.

V případě objektu v Teplicích, ulice Přítkovská 1609 – 1610 a objektů v Krupce, ulice Šeříkova 231 – 233 a Šeříkova 234 – 236 byla realizovaná tzv. druhá etapa komplexních oprav. Jedná se o bytové objekty, u kterých byl v letech 1994, 1995 zateplen kontaktním zateplovacím systémem obvodový plášť. V rámci „druhé etapy“ byla na těchto objektech provedena výměna stávajících dřevěných oken za okna plastová, zateplení ostění a nadpraží nových oken, výměna parapetních plechů za nové hliníkové, zateplení stěn lodžii včetně pokládky dlažeb na podlahách, úprava vstupů do objektu včetně výměny vstupních dveří, zateplení stropů 1.PP a výměna výtahů. Na objektech v Krupce bylo provedeno vybourání stávajících dřevěných lodžiových stěn u bytových jednotek a chodbové lodžie byly zcela zrušeny. Součástí rekonstrukce byl i obnovující celoplošný nátěr objektů. Do fasádních barev byl vmíchán fungicidní přípravek, aby omítky domů byly ochráněny proti vzniku plísní, které narušují pěkný vzhled objektů. Z vlastní realizace těchto objektů vyplynulo, že provedení „druhé etapy“ je náročnější zejména na řemeslné zpracování detailů, slučitelnost původních a nových materiálů.

Ve výčtu provádění komplexních oprav objektů je zajímavé uvést skutečnost, že mezi rekonstruovanými objekty v roce 2007 byly i další tři objekty z lokality sídliště Nová Ves, které svým rokem výstavby patří mezi nejnovější domy v majetku družstva. Jednalo se o objekt v ulici Habrová 3096 – 3097, konstrukční systém OP1.21, rok výstavby 1993, objekt v ulici Javorová 3036 – 3037, konstrukční soustava OP1.21, rok výstavby 1991 a objekt v ulici Novoveská 3090 - 3093, konstrukční systém OP1.21, rok výstavby 1993. Tyto tři domy byly jako v roce předchozím realizovány z podnětu delegátů objektů, kteří na základě požadavků nájemníků s technickým úsekem družstva konzultovali rozsah provedených prací.

Na zbývajících dvanácti objektech, na kterých byly práce zahájeny v roce 2007 se intenzivně pracuje, aby byly veškeré práce ukončeny nejpozději do poloviny roku 2008.

Pokud tedy budeme rekapitulovat rok 2007 z hlediska provedení komplexních oprav objektů, dojdeme k těmto číslům: celkem byly dokončeny opravy 719 bytů a zahájeny opravy dalších 304 bytů, které budou dokončeny v roce 2008.

V roce 2007 družstvo pokračovalo v rekonstrukcích výtahů, na kterých byla v předchozích letech provedena Inspektorátem technické inspekce Ústí nad Labem inspekční prohlídka, neboť u těchto výtahů je třeba v rozmezí 5 až 10 let odstranit tzv. bezpečnostní rizika tak, aby výtahy splňovaly parametry stanovené ČSN (zejména bezpečná doprava osob). Požadovaná kritéria nespĺňují všechny výtahy uváděné do provozu v České republice před rokem 1999. Postupnou novelizací zákonů a ČSN se neustále zvyšovaly nároky na výrobce výtahů. Novelizací ČSN se od června 2004 zvýšil požadavek i na provozovatele stávajících výtahů, aby za pomoci odborných firem analyzovali a odstraňovali bezpečnostní rizika spojená s provozem původních výtahů. Vzhledem k rozsahu bezpečnostních rizik je k jejich eliminaci nejlépe přistoupit úplnou výměnou výtahového zařízení. Představenstvo družstva, provozovatel výtahů, se přiklonilo k variantě odstranění bezpečnostních rizik výtahů řešit výměnným způsobem a v souladu s platnými normami. Postupná rekonstrukce je finančně schůdnější, ale neodstraní všechna bezpečnostní rizika současně a celkově je dražší, než

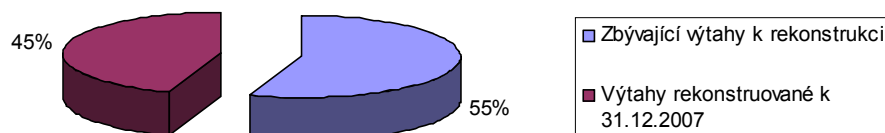
jednorázová výměna výtahu. Snahou představenstva družstva je, aby člen družstva získal k užívání výtah splňující všechny bezpečnostní požadavky a zároveň se zvýšil i jízdní komfort, odolnost proti vandalismu a estetická úroveň.

V roce 2007 byla provedena výměna celkem 39 výtahů, přičemž výměny 23 výtahů byly řešeny individuálně a 16 výtahů bylo řešeno v rámci komplexních oprav objektů. Celkový objem finančních prostředků na rekonstrukce výtahů byl ve výši 34.843.161,- Kč včetně DPH, přičemž částka za výměnu 16 výtahů ve výši 14.968.400,- Kč byla součástí smluv komplexních oprav objektů.

Mezi rekonstruovanými výtahy stojí za zmínku i výměna sedmi výtahů v Krupce, tři výtahy v Šeříkové ulici 234 – 236 a čtyři výtahy v ulici Jabloňová 220 – 223, kde byla provedena výměna původních trakčních výtahů TOV 250 za výtahy bubnové BOV-P 320. Původní trakční výtahy se sedmi nástupními stanicemi, které byly umístěny v šachtě s pletiva, byly nahrazeny novými výtahy s osmi nástupními stanicemi a průchozí kabinou. V těchto objektech museli nájemníci nastupovat do výtahů buď v suterénu domu, nebo v 1 patře domu. Osazením průchozí kabiny byla na těchto domech zbudována nová nástupní stanice ihned za vstupními dveřmi do domu což významnou měrou přispělo ke komfortu výtahů stejně jako zvětšení kabiny o 20 cm. Dále na těchto výtazích byly vyměněny pohony výtahů včetně rámců, osazeny nové mikroprocesorové rozvaděče, nová elektroinstalace, upraveno osvětlení šachty. Součástí výměny výtahů byla i výměna šachetních dveří výtahů. U objektu Šeříková byly osazeny dveře ruční s dvoupolohovým zavíráním a u objektu Jabloňová byly osazeny dveře automatické teleskopické. U všech výtahů bylo ohrazení šachet z pletiva nahrazeno novým zasklením bezpečnostním sklem Connex. Dále na všech výtazích byly doplněny bezpečnostní prvky jako např. omezovače rychlosti, zachycovače a obousměrné dorozumívací zařízení. Všechny výtahy, které byly družstvem rekonstruovány byly provedeny v souladu s bezpečnostními požadavky a s přihlédnutím k požadavkům členů družstva konkrétních objektů.

V průběhu roku 2007 byl připravován harmonogram výměn dalších výtahů. Předpokladem je výměna cca 18 ks výtahů. Další rekonstrukce výtahů jsou plánovány jako součást komplexních oprav objektů.

Družstvo v současné době provozuje celkem 282 výtahů. Z tohoto počtu již bylo k 31.12.2007 zrekonstruováno 126 výtahů a rekonstrukci zbývá provést na 156 výtazích. Na následujícím grafu je znázorněn poměr již zrekonstruovaných výtahů a výtahů čekajících na rekonstrukci v procentech.



Po zkušenostech z předchozích let a v souladu s prováděnými revizními prohlídkami bylo dále pokračováno v provádění rekonstrukcí rozvodů elektro ve společných prostorách objektů. V roce 2007 byla provedena rekonstrukce objektů v lokalitě Bílá cesta. Zde se



jednalo o věžový dům v ulici Opavská 2624 a dále o objekty Opavská 2617 – 2619, Jugoslávská 2534 - 2535, které byly zkolaudovány v rozmezí let 1967 - 1972 a elektrorozvody byly původní z doby výstavby. Dalším domem, ve kterém byla tato rekonstrukce provedena byl i objekt Křížkovského 2500 – 2503, který byl kolaudován již v roce 1963 a do majetku družstva přešel v roce 1998 ve velmi špatném technickém stavu. Rekonstrukce elektro představovaly v roce 2007 částku 2.370.000,-Kč.

Tak, jako v letech minulých, pokračovalo družstvo v provádění generálních oprav střech jejichž rekonstrukce je již téměř u konce. Na jednom objektu byl zrekonstruován střešní plášť pomocí mPVC – fólií Cosmofin, bylo provedeno dodatečné zateplení, byly vyměněny klempířské prvky, zrekonstruována hromosvodová soustava, osazeny nové střešní poklopy. U třech objektů byla provedena rekonstrukce sedlových střech. U těchto střech byla provedena výměna laťování, výměna střešních tašek, klempířských prvků a úprava hromosvodů. Hodnota provedených generálních oprav střech činila v roce 2007 částku 5.595.640,- Kč. Další tři střechy byly realizovány jako součást komplexních oprav objektů.

V průběhu roku 2007 byly provedeny veškeré větší opravy dle plánu. Jednalo se např. o výměnu rozvodů studené a teplé vody v osmi objektech v částce 3.058.400,- Kč, přičemž v pěti objektech byla provedena i výměna kanalizačních odpadů a u jednoho objektu byla řešena pouze výměna kanalizace. Dále na čtyřech objektech družstvo provedlo vyregulování otopné soustavy, osazení nových termoregulačních ventilů včetně hlavíc na všech radiátorových tělesech a bylo provedeno osazení regulátorů diferenčních tlaků na všech stoupačkách objektů. Náklady na vyregulování těchto čtyř objektů činily 1.861.000,-Kč. Na dvanácti objektech byla na žádost delegátů provedena výměna odpařovacích poměrových měřičů na teplo za digitální v částce 1.009.050,-Kč. Celkově bylo osazeno 2135 ks těchto indikátorů. Nákladem 644.000,- Kč bylo provedeno vymalování společných prostor v sedmi objektech .

Na našich objektech dosluhují již také domovní zvonky. Obdobně jako v roce 2006, také v roce 2007 byly provedeny rekonstrukce rozvodů domovních zvonků včetně domácích telefonů a to u čtyř objektů. Rekonstrukce zvonků představovaly částku 339.000,-Kč. Další rekonstrukce zvonků, zejména výměna zvonkových tabel, osazení nových svítidel a pohybových čidel byla realizována v rámci komplexních oprav objektů. U třech objektů byla po dohodě s delegáty provedena úprava vstupů do objektu a u dvou objektů byla provedena i montáž nových poštovních schránek zvenku. Tyto úpravy činily celkem 291.000,- Kč a další objekty jsou v plánu na realizaci na rok 2008. Celkem u čtyř objektů byla provedena nová pokládky PVC na podestách schodišť a schodišťových ramenech včetně výměny hran v částce 403.000,- Kč.

V předchozím roce se v rámci družstva objevil nový fenomén a to výměna stávajících dřevěných oken za okna plastová. Důvod je prostý - většina nájemníků již nechce investovat do oprav dřevěných oken, které jsou náročné a z hlediska pracnosti i drahé. Raději volí cestu výměny za nová plastová. Vzhledem ke stavu oken, technickým parametrům nových oken a konkurenci firem je tento trend pochopitelný. V roce 2006 činily náklady na výměnu oken u těchto objektů činily 9.721.216,- Kč.

Po zkušenostech z předchozích let byly družstvem vytipovány plastové profily, které dle technických parametrů odpovídají platným tepelně technickým a hygienickým normám. Nejpoužívanějšími plastovými profily na objektech družstva jsou Inoutic Prestige AD 76, Schüco Corona 70-AS a Gealan S8000 IQ. Současně s výběrem plastových profilů byly

vytypovány i realizační firmy, které splnily přísná kritéria týkající se kvality montážních prací a přístupu k členům družstva.

V roce 2007 byla vyměněna okna na dvaceti čtyřech objektech, přičemž na čtyřech objektech byla provedena pouze jejich částečná výměna. Výměna oken v roce 2007 představovala částku 31.425.234,- Kč.

Dále v roce 2007 byly prováděny opravy okapových chodníků objektů, zateplení sklepních prostor, zazdění sklepních oken – sklobetonovými tvárniciemi a další. Dle harmonogramu bylo zajišťováno provádění pravidelných revizí domovních plynovodů, elektroinstalací, hromosvodových soustav a komínových těles.

V průběhu roku 2007 družstvo průběžně odstraňovalo vzniklé havárie a také poškození nemovitostí vandalismem, krádežemi nebo živelnými pohromami.

Naše bytové družstvo patří s počtem nemovitostí mezi jedno z největších v Ústeckém kraji a v současné době spravuje 8.067 bytových jednotek a 291 samostatně stojících garáží. Většina našich objektů je již dnes po náročné komplexní opravě a tím se výrazně hodnotila jejich cena. Jako vlastník musí družstvo myslet i na ochranu tohoto majetku, která spočívá zejména v pojištění nemovitostí před živlem /jako je požár, vichřice, krupobití, povodeň, záplava/, krádeží hydrantů, hasících přístrojů a pojištění odpovědnosti za technický stav objektů. Součástí pojištění majetku družstva je i pojištění správní budovy včetně jeho movitého majetku.

Pojištění všech nemovitostí je sjednáno u pojišťovny Kooperativy a.s. se sídlem v Praze pojišťovacím makléřem Stach a I.P., a.s. Most. Jen v roce 2007 vyplatila pojišťovna družstvu částku 686.245,- Kč za poškozené nemovitosti vichřicí a požárem. Dále bylo vyplaceno 125.578,- Kč za krádeže hydrantů, hasících přístrojů, klempířských prvků a plnění za pojištění elektroniky výtahů ve výši 76.202,- Kč. Z pojištění odpovědnosti byli odškodněni nájemníci bytů v částce 370.686,- Kč /jednalo se o škody na majetku družstevníků/.

Celková výše pojistného plnění v roce 2007 činila 1.258.711,- Kč a celková pojistná částka, týkající se pojištění všech nemovitostí na živěl, pojištění krádeže hydrantů, hasících přístrojů, klempířských prvků, poškození elektroniky u výtahů a pojištění z odpovědnosti a movitého majetku, činila za rok 1.295.244,- Kč.

Další aktivitou družstva byla v roce 2007 údržba pozemků, které vložilo Město Teplice jako nepeněžitý vklad do majetku družstva. Jednalo se o okolní pozemky objektů ve vlastnictví družstva, v převážné míře o zatravněné plochy, dále pak o zpevněné plochy a chodníky. V průběhu roku 2007 zajišťovalo družstvo údržbu těchto pozemků sekáním a kultivací. V zimních měsících byla zajišťována zimní údržba včetně úklidu sněhu. Na údržbu pozemků byla družstvem najata firma, které na základě smlouvy o dílo a dle pokynů družstva tyto práce provádí. V roce 2007 byly na údržbu pozemků včetně oprav a materiálu potřebného k jejich údržbě vynaloženy náklady ve výši 1.106.780,- Kč. Záměrem družstva je tyto pozemky dále kultivovat a ve vybraných lokalitách rozšířit možnost jejich využití.

Již od roku 2003 družstvo žádá prostřednictvím Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových Českou republiku o převod pozemků. Jedná se o převod pozemků pod domy ve vlastnictví družstva, který je prováděn dle § 60a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů. V roce 2007 došlo k uzavření celkem 36 smluv a k převodu pozemků převážně v katastrálním území Teplice – Trnovany. Jednalo se zastavěné plochy pod bytovými objekty.

## II.2 Činnost družstva v roce 2008 a dalším období

V návaznosti na jednání s řadou delegátů objektů a následné úpravě výše nájemného u těchto objektů již v předchozích letech, bylo v roce 2007 pokračováno v technické a ekonomické přípravě těchto vybraných objektů pro zahájení v roce 2008 - vše nasvědčuje tomu, že v roce 2008 budou zahájeny opravy 15 objektů s celkem 555 byty (16 bytů Gagarinova 1431, 20 bytů Krušnohorská 1665, 54 bytů Doubravická 1685 - 87, 16 bytů Doubravická 1658 - 59, 54 bytů V Závětří 1668 - 70, 46 bytů V Závětří 1671 - 72, 46 bytů Javorová 3032 - 33, 46 bytů Javorová 3034 - 35, 22 bytů Habrová 3083 - 84, 69 bytů Habrová 3098 - 3100, 22 bytů Zrenjaninská 293 - 4 v Teplicích a 54 bytů Kollárova 567-70, 24 bytů Kollárova 580, 24 bytů Kollárova 581, 42 bytů Šeříková 228 - 30 v Krupce).

V průběhu roku 2007 byla připravena výměna dalších cca 18 ks výtahů jak na objektech v Teplicích, ale i v Krupce. Další rekonstrukce výtahů jsou plánovány jako součást komplexních oprav objektů. Předpokládaný počet rekonstruovaných výtahů v roce 2008 je cca 30 ks.

Rekonstrukce elektroinstalace bude v roce 2008 pokračovat na objektech v ulici Opavská, jsou připraveny k realizaci objekty v ulici Zrenjaninská, J.Hory a v lokalitě ulice Štúrova. U obou lokalit jde o starší zástavbu s dobou výstavby od roku 1956 do roku 1972 s původní elektroinstalací.

Dále bude na některých objektech provedena výměna poměrových, odpařovacích měřičů tepla za digitální. Budou prováděny rekonstrukce rozvodů SV a TUV, úpravy topných soustav objektů, rekonstrukce kanalizací atd.

Na rok 2008 je plánována celoplošná výměna oken a to u cca deseti objektů. Převážně se jedná o starší objekty, které byly vloženy do majetku družstva od Města Teplice – objekty v ulici Duchcovská, A.Sochora, U Divadla, J.Suka, ale v plánu jsou i „klasické“ družstevní objekty např. v ulici Jugoslávská, Vančurova, Unčínská atd.

I nadále bude hlavní činností družstva údržba objektů, provádění rekonstrukcí a modernizací, kultivace okolních pozemků a prostředí.

## II.3 Aktivity družstva v oblasti životního prostředí

Přínosem stavebních úprav objektů pro životní prostředí je snížení znečištění životního prostředí při výrobě tepelné a elektrické energie. V rámci vyhodnocování jsou sledovány tyto zplodiny: prach, SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, CO a CO<sub>2</sub>. Podkladem pro vyhodnocení přínosu pro životní prostředí jsou úspory energie a údaje o znečištění životního prostředí na vyrobenou jednotku energie.

Z důvodu zájmu o snížení znečištění životního prostředí a úspory energií se družstvo pravidelně zúčastňuje státních programů na úspory paliv a energií a aplikuje požadavky těchto programů v praxi.

Pravidelně naše družstvo spolupracuje s odborníky v oblasti vývoje stavební chemie a stavebních materiálů. Na rekonstrukce a modernizace objektů používá kvalitní a certifikované materiály s dlouhou životností a nízkou zatížitelností pro životní prostředí.

## II.4. Převody bytů do osobního vlastnictví

K 31.12.2007 bylo dosud v souladu se zákonem 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů uskutečněno celkem 233 převodů bytových jednotek a 13 převodů nebytových jednotek (garáží) do osobního vlastnictví. Z toho v roce 2007 nebyly vloženy žádné bytové jednotky. Z 8 uzavřených dohod o odloženém vkladu s realizací v roce 2007 nebyla vložena ani jedna bytová jednotka. Všech 8 žadatelů po dohodě s družstvem odstoupilo od své žádosti. Čtyři objekty s celkem 23 bytovými jednotkami a 9 nebytovými jednotkami se rozhodly pro vlastní správu. V minulých letech vložili vlastníci zpět do družstva, jako nepeněžitý vklad do základního kapitálu družstva, 5 bytových jednotek a 1 nebytovou jednotku. Tím se počet jednotek v osobním vlastnictví spravovaných družstvem snížil na 205 bytových jednotek a 3 nebytové jednotky (garáže).

Družstvo provádí vlastníkům správu v celkem 45 objektech, ve kterých se uskutečnily převody bytů do vlastnictví fyzických osob. Vzhledem k tomu, že u žádného ze 45 objektů, kde družstvo vykonává správu, neklesl podíl družstva pod 25%, nevzniklo dle zákona 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů „společenství vlastníků jednotek“, (SVJ), jako právnická osoba.

Družstvo má do budoucna ještě uzavřeno 11 dohod o odkladu termínu uzavření smlouvy o převodu družstevních jednotek do osobního vlastnictví. Z toho 3 dohody na rok 2009 a 8 dohod na rok 2010.

## II.5. Činnost členské a bytové evidence

V průběhu roku 2007 úsek neustále řešil problémy s dlužným nájemným. Intenzivní práci v rámci zajištění vymáhání dluhů bylo uzavřeno 28 dohod o splátkách, osobním vymáháním a vzájemnou domluvou dořešeno 158 případů, podána pouze 1 žaloba na vyklizení bytu a 3 výpovědi z nájmu bytu. Mimosoudní dohodou bylo vyklizeno 14 bytových jednotek, všechny pro neplacení nájemného. Z titulu vydaného exekučního příkazu na členská práva bylo řešeno 5 případů, z toho u jednoho došlo až k vyklizení bytové jednotky a vyplacení vypořádacího podílu.

Za loňský rok bylo zrealizováno 505 převodů členských práv a povinností, což je řádově stejný počet jako v předchozích letech a bylo vydáno 643 souhlasů předsedy družstva s uzavřením dohod o podnájmu, kde došlo k značnému nárůstu oproti předchozím rokům a to zejména na základě zintenzivnění kontrol tzv. černých podnájmu. Za účelem udržení platební kázně bylo uděleno 53 výstrah a 18 členů bylo z družstva vyloučeno.

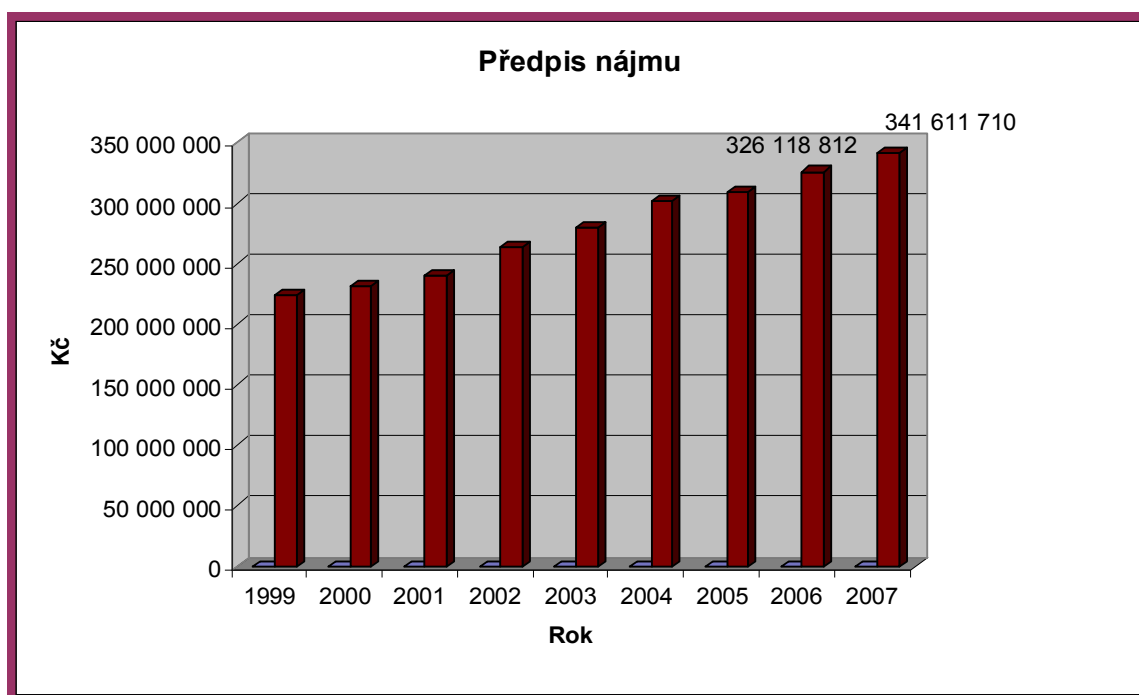
V neposlední řadě úsek zajišťuje využití a pronájem 19 ti nebytových prostor. V průběhu loňského roku ukončili výpovědi nájem nebytových prostor 4 nájemci. Včasným zajištěním nových nájemců byly plně využívány všechny nebytové prostory ve vlastnictví družstva. Navíc byla umožněna realizace venkovní předzahrádky (terasa), jako součást provozované kavárny v nebytovém prostoru.

Do náplně organizačního úseku také spadá kontakt se 194 samosprávami. V loňském roce aktivně vykonávalo činnost 184 delegátů, během roku jich 5 odstoupilo z funkce, podařilo se však zvolit 5 nových delegátů. V 10 objektech je volba zatím neúspěšná.

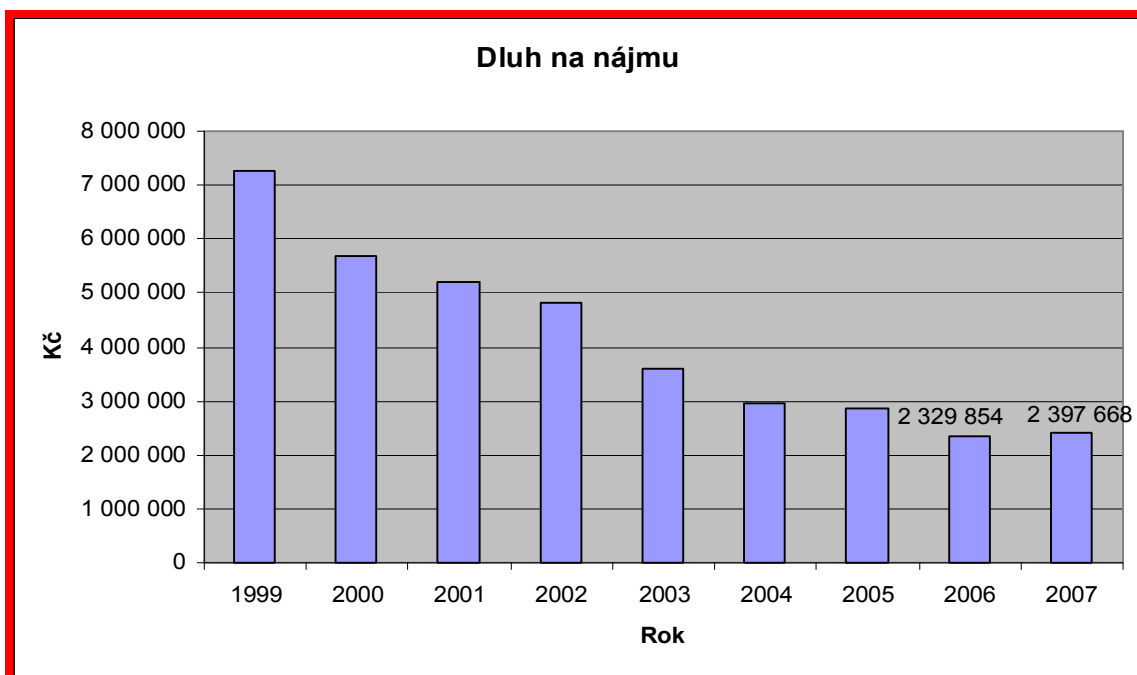
## II.6. Nájemné a dluhy

Opatření přijatá již v roce 1996, tj. uzavírání dohod o uznání dluhu a splácení dlužné částky, pomoc při výměnách bytů u dlužníků s velkými byty za menší, pomoc při zájmu dlužníka o převod členských práv na toho zájemce, který je ochoten vyrovnat dluh, vylučování velkých dlužníků z družstva, čímž jsou postižena jejich práva při převodu členských práv na jinou osobu, předávání případů k soudnímu vymáhání u dlužníků, kteří nejsou ochotni přistoupit k dohodě atd. se ukázala jako účinná a družstvo v nich bude i nadále pokračovat.

Z připojených grafů je patrné, že i při rostoucím předpisu nájemného dochází k poklesu dluhu na nájemném. Tento trend je zachycen od r. 1999 do současnosti.



Důkazem účinnosti přijatých opatření je i to, že vzhledem ke stále rostoucímu předpisu nájemného, dochází každým rokem k poklesu celkové pohledávky na nájemném. V r. 2007 činil dluh na nájemném 0,70 % z celkového předpisu nájemného, v r. 2006 to bylo 0,71 %.



### III. ROZBOR HOSPODAŘENÍ

|  |                        |
|--|------------------------|
| Celkové výnosy družstva dosáhly v roce 2007 výše                                     | 263.017.535,86 Kč      |
| Celkové náklady družstva dosáhly v roce 2007 výše                                    | 253.975.519,57 Kč      |
| Hospodářský výsledek za družstvo celkem<br>představuje zisk ve výši ( před zdaněním) | 9.096.736,29 Kč        |
| Daň z příjmu právnických osob za rok 2007  | 54.720,00 Kč           |
| <b>Celkový hospodářský výsledek po zdanění činí</b>                                  | <b>9.042.016,29 Kč</b> |
| z toho:  |                        |
| střediska bytového hospodářství  | 0 Kč                   |
| střediska nebytová   | 9.042.016,29 Kč        |

### III.1 Rozbor výnosů

Družstvo dosáhlo v roce 2007 celkových výnosů 263.018 tis. Kč, z toho výnosy bytových středisek činily 227.798 tis. Kč a výnosy nebytových středisek 35.220 tis. Kč.

Úhrady za užívání bytů, které nebyly postaveny s úvěrovou a finanční výpomocí státu – jedná se o byty, jenž byly družstvu převedeny z majetku Města Teplice, představují ve výnosech bytových středisek částku 48.186 tis. Kč, což je o 2.968 tis. Kč více než v r. 2006.

Tržby za pronájem nebytových prostor činily za rok 2007 5.895 tis. Kč, což je o 624 tis. Kč více než v r. 2006. Z toho výnosy za pronájem nebytových prostor v objektu v ulici U divadla činily 1.089 tis. Kč, což je o 111 tis. Kč více než v r. 2006. Tržby z pronájmu reklamních ploch, střech ( antény mobilních operátorů ), parkovacích ploch, a 2 hal v areálu družstva v Gagarinově ulici vzrostly o 408 tis. Kč a představují finanční přínos ve výši 2.563 tis. Kč. Výnosy z pronájmu nebytových prostor (obchody) v Alejní ulici činily 2.243 tis. Kč, což je o 105 tis. Kč více než v minulém období. Zvýšení tržeb za pronájmy nebytových souvisí s novými smlouvami s firmou Telefónica O2 Czech Republic, a.s. a se zvýšením nájemného, které je v souladu s uzavřenými smlouvami každoročně upravováno o inflační koeficient .

Zaplacené smluvní pokuty, úroky a poplatky z prodlení představovaly v r. 2007 příjem pro družstvo ve výši 1.670 tis. Kč, což je o 840 tis. Kč méně než v roce minulém. Z toho bylo zaplaceno 175 tis. Kč poplatků z prodlení, které byly z titulu pohledávek vzniklých před r. 2001. Uhrazené poplatky z prodlení ve výši 1.420 tis. Kč byly z pohledávek z nájemného za období od r.2001. Neuhrazené poplatky z prodlení za období počínaje od r. 2001 se tímto snížily, a to z 1.361 tis. Kč na 1.069 tis. Kč. Vzhledem k reálnému obrazu výsledku hospodaření družstva byla vytvořena opravná položka ve výši předepsaných, avšak neuhrazených poplatků z prodlení, tj.ve výši 1.069 tis. Kč.

Celková výše provozních výnosů činila 140.640 tis. Kč, což je o 18.163 tis. Kč více než v r. 2006. Z toho převodní poplatky za převody členských práv a povinností představují částku ve výši 7.057 tis. Kč, což je o 139 tis. Kč více než v loňském roce. Výnosy ze zápisného činily 138 tis. Kč. Další poplatky za úkony pro družstevníky (např. vyhotovení duplikátů nájemních smluv, stavební povolení, atd.) představují ve výnosech částku 232 tis. Kč. Z převážné části jsou však provozní výnosy ovlivněny zúčtováním dlouhodobé zálohy na opravy, což představuje částku 132.094 tis. Kč, která je o 20.440 tis. Kč vyšší než v r. 2006. Tento stav je způsoben větším objemem komplexních oprav bytových domů ve srovnání s předchozím obdobím.

Úhrady od pojišťovny za pojistné události se ve výnosech družstva promítly částkou 896 tis. Kč což je o 304 tis. Kč více než v r. 2006.

Finanční výnosy v roce 2007 vzrostly o 6.120 tis. Kč a představují částku ve výši 13.824 tis. Kč. Z toho činí úroky z běžného účtu 6.112 tis. Kč, což je o 2.341 tis. Kč více než v r. 2006.

Významný podíl na zvýšení finančních výnosů měla státní dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů v rámci programu PANEL.

Od roku 2004 do konce roku 2007 družstvo uzavřelo se Státním fondem rozvoje bydlení (zastoupeným ČMZR B a.s. Praha) celkem 39 smluv o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů.

V roce 2004 družstvo uzavřelo pět smluv se Státním fondem rozvoje bydlení (zastoupeným ČMZRB a.s. Praha) o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů. Tato dotace představovala ve výnosech r. 2007 částku 882 tis. Kč.

V roce 2005 družstvo podalo devět žádostí o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů. Z důvodu neukončené notifikace programu PANEL došlo k posunu uzavření smluv a tím i k první výplatě dotací až na rok 2006. Celková výše této dotace představovala ve výnosech družstva v r. 2007 částku 1.526 tis. Kč.

V roce 2006 podalo družstvo celkem 25 žádostí o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů. V roce 2006 z toho bylo uzavřeno 10 smluv a dalších 15 smluv bylo uzavřeno v průběhu roku 2007.

Tato dotace představovala ve výnosech r. 2007 částku 5.304 tis. Kč.

V roce 2007 podalo družstvo celkem 22 žádostí o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů. Z toho bylo do konce r. 2007 uzavřeno 12 smluv, avšak výplata dotací se posunula až na rok 2008.

Vnitropodnikové výnosy klesly o 433 tis. Kč v porovnání s předchozím obdobím a činily 13.433 tis. Kč. Ve výši vnitropodnikových výnosů jsou promítnuty příspěvky na správu družstva, a to v částce 10.382 tis. Kč a náhrada ztráty na úrocích u družstevních „půjček“ ve výši 3.051 tis. Kč. Ke snížení vnitropodnikových výnosů došlo v souvislosti s ukončením činnosti střediska údržby v polovině loňského roku.

## **III.2 Rozbor nákladů**

V roce 2007 dosáhlo družstvo celkových nákladů ve výši 253.976 tis. Kč.

Celková spotřeba materiálu se v porovnání s r. 2006 snížila o 581 tis. Kč. Z toho spotřeba režijního materiálu činila 300 tis. Kč, což je o 203 tis. Kč méně než v r.2006.

Nákupy drobného dlouhodobého hmotného majetku představovaly v r. 2007 částku 344 tis. Kč, což je o 103 tis. Kč méně než v uplynulém roce.

Náklady na elektrickou energii (správní budova) se snížily o 22 tis. Kč a činily 136 tis. Kč. Náklady na vytápění (správní budova) se snížily o 50 tis. Kč a byly ve výši 253 tis. Kč.

V r. 2007 představovaly náklady vynaložené na opravy a udržování objektů v majetku družstva prováděnými dodavatelským způsobem částku 170.369 tis. Kč, což je o 45.431 tis. Kč více než v minulém období. Z větších oprav to jsou především náklady vynaložené na opravy vad panelových domů, výměnu oken a rekonstrukce elektrorozvodů.

Cestovné činilo v roce 2007 323 tis. Kč, což je o 25 tis.Kč méně než v roce 2006. Náklady na reprezentaci představují částku 42 tis. Kč.

Za ostatní služby družstvo uhradilo částku 9.068 tis. Kč, což je o 180 tis.Kč méně než v roce 2006. Z této částky byly uhrazeny např. paušál za servis vodoměrů u veškerého bytového fondu, znalecké posudky a revize, deratizace, poštovní poplatky, telefony, internet, služby právníků, audity, služby programátora, zabezpečení ostrahy provozního areálu družstva, zábory pozemků, údržba vlastních pozemků apod..

Mzdové náklady dosáhly výše 11.700 tis. Kč, což je o 2.075 tis. méně než v r. 2006. Odměny členům orgánů družstva dosáhly výše 2.560 tis. Kč, z toho odměny delegátů samospráv 2.068 tis. Kč. Náklady na sociální a zdravotní pojištění činily celkem 4.328 tis. Kč.

Zákonné sociální náklady, což jsou náklady z hlediska daně z příjmů uznatelné a tvoří je příspěvek na stravování, úrazové pojištění a část příspěvku pro zaměstnance na penzijní



připojištění, klesly o 58 tis. Kč a byly v celkové výši 595 tis. Kč, z toho příspěvky na stravování ve výši 333 tis. Kč. Ostatní sociální náklady dosáhly výše 663 tis. Kč.

Daň z nemovitosti byla zaplacená ve výši 1.686 tis. Kč, což je o 134 tis. Kč více než v r. 2006. Výše daně z nemovitosti je ovlivněna především ukončením nebo naopak zavedením osvobození od daně z nemovitosti, a to z důvodu stavebních úprav vedoucích ke snížení energetické náročnosti budovy, na které bylo vydáno stavební povolení. Toto osvobození trvá po dobu pěti let následujících po provedení těchto úprav.

Daň silniční byla ve výši 42 tis. Kč.

Ostatní provozní náklady družstva vzrostly o cca 22 % a dosáhly za rok 2007 výše 29.270 tis. Kč. Významnou položkou byly splátky investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu ve výši 6.489 tis. Kč. Na nárůstu ostatních provozních nákladů družstva se především podílely splátky hypotečních a investičních úvěrů na akce komplexní opravy bytových domů, které vzrostly o 5.447 tis. Kč v porovnání s minulým rokem a v r. 2007 činily 20.302 tis. Kč. Za pojištění majetku zaplatilo družstvo 1.433 tis. Kč. Příspěvek na SČMBD Praha činil 305 tis. Kč.

Do nákladů družstva se promítly odpisy dlouhodobého hmotného majetku částkou 1.369 tis. Kč.

V roce 2007 vytvořilo družstvo na vrub nákladů zákonnou rezervu na opravy v celkové výši 5.294 tis. Kč. Vytvořená zákonná rezerva souvisí s plánovanou výměnou oken u objektů v ulici Sochorova (objekt 621, 622, 623). Rezerva je tvořena u objektů, kde není nájemné osvobozeno od daně z příjmu. S tvorbou zákonné rezervy na opravy bylo započato v r. 2006 s termínem realizace nejpozději v r. 2008. Finanční prostředky do zákonné rezervy na opravy jsou převáděny z ostatní rezervy na opravy a údržbu příslušných objektů. V r. 2007 došlo také k čerpání zákonné rezervy na opravy, která byla tvořena v letech 2003 – 2006, a to ve výši 15.415 tis. Kč. Jednalo se o plánovanou výměnu oken v bytových domech v Teplících, v ulici Skupova 1255-1257, Štúrova 1246- 1254 a Štúrova 1261-1264, dále v ulici Svojsíkova 2342-2347, Duchcovská 2378-2379 a v ulici Doubravická 1683-4, kde bylo dokončeno čerpání zákonné rezervy započaté již v r. 2006 z důvodu zahájení komplexní opravy domu, jejíž součástí byla i výměna oken.

Na vrub nákladů byla v roce 2007 vytvořena ostatní rezerva na opravy a údržbu objektů vložených do majetku družstva od Města Teplice, a to ve výši 42.838 tis. Kč, což je o 19.892 tis. Kč více než v roce 2006, a to z důvodu zvýšené tvorby ostatní rezervy na opravy a současně nižší tvorby zákonné rezervy na opravy. Čerpání této rezervy bylo ve prospěch nákladů proúčtováno ve výši 44.030 tis. Kč, což je o 27.214 tis. Kč více než v r. 2006. V čerpání této rezervy v r. 2007 se významně projeví výměny oken v částce 19.741 tis. Kč, rekonstrukce elektro rozvodů v částce 2.489 tis. Kč, opravy střech v částce 4.492 tis. Kč a dokončení akce komplexní oprava domu ve výši 11.008 tis. Kč.

V roce 2007 byla ve prospěch nákladů zrušena účetní opravná položka, která byla v minulém období vytvořena k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku z prodlení, a to ve výši 1.361 tis. Kč. Dále byly zrušeny opravné položky k exekucím v celkové výši 19 tis. Kč. Nové opravné položky byly na vrub nákladů vytvořeny k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku z prodlení dle stavu k 31.12.2007, a to v částce 1.069 tis. Kč.

Nákladové úroky vzrostly o 6.043 tis. Kč a dosáhly výše 17.178 tis. Kč. Z toho úroky z poskytnutých investičních úvěrů na bytovou výstavbu činily 674 tis. Kč. Úroky z hypotečních a investičních úvěrů poskytnutých na komplexní opravy domů zaznamenaly v r. 2007 nárůst o 6.108 tis. a byly ve výši 16.504 tis. Kč. Poplatky peněžním ústavům za vedení účtů a úvěrů vzrostly o 776 tis. Kč a představovaly v nákladech částku 1.639 tis. Kč.

## IV. STAV MAJETKU DRUŽSTVA

### IV.1 Rozbor aktiv

V r. 2007 narostla **celková hodnota majetku** družstva o 256.432 tis. Kč a dosáhla k 31.12.2007 celkové výše 2.634.007 tis. Kč.

**Hodnota dlouhodobého majetku** ke stejnému období činila 1.770.777 tis. Kč a vzrostla tak ve srovnání s rokem 2006 o 99.750 tis. Kč. Největší vliv na tento stav mělo technické zhodnocení objektů v rámci akcí komplexních oprav panelových domů spojených se snížením energetické náročnosti staveb, generální opravy střech a komplexní výměny výtahů, a to v celkové hodnotě 75.247 tis. Kč. Do zvýšení majetku družstva se významně promítly také pozemky získané darem od státu, které souvisí s družstevními bytovými domy v městské části Trnovany, a to v účetní hodnotě 27.412 tis. Kč. Nižší stav byl ve srovnání s minulým rokem u nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku, který souvisí s komplexními opravami bytových domů a výtahy, které družstvo pořídilo na splátky.

**Oběžná aktiva** dosáhla celkové hodnoty 810.208 tis. Kč a navýšila se tak o 139.624 tis. Kč v porovnání se stavem k 31.12.2006.

K nárůstu došlo především u jiných dlouhodobých pohledávek, a to o 99.320 tis. Kč. Tento nárůst byl ovlivněn především poskytnutými úvěry a půjčkami v souvislosti s komplexními opravami bytových domů.

U krátkodobých pohledávek došlo ke zvýšení o 5.316 tis. Kč v porovnání s r. 2006. V procentuelním vyjádření je to nárůst o 3,4 %. Důvodem je jiný způsob fakturace od dodavatele elektrické energie ČEZ a.s.. Ke konci roku nebyly vyúčtovány veškeré poskytnuté zálohy a jejich zůstatek přešel do dalšího období.

U finančního majetku došlo v porovnání s loňským rokem ke zvýšení finančních prostředků na účtu v bance, a to o 34.999 tis. Kč, tj. na 238.550 tis. Kč. Tento stav ovlivnila především vyšší tvorba zálohy a rezervy v souvislosti s plánovanými opravami.

Celková finanční situace družstva umožnila zajištění jeho likvidity, tj. včasného hrazení všech finančních závazků a byla proto hodnocena peněžními ústavy i dodavateli jako velmi příznivá během celého roku 2007.

Celková hodnota časového rozlišení činila k 31.12.2007 53.022 tis.Kč. Zvýšily se především náklady příštích období, a to o 17.396 tis. Kč, které se týkají družstevních objektů, kde probíhají akce komplexní opravy domů včetně zateplení, jenž byly započaty v r. 2007 a dokončeny budou až v r. 2008.

### IV.2 Rozbor pasiv

**Vlastní kapitál** k 31.12.2007 dosáhl hodnoty 1.758.592 tis. Kč a navýšil se tak o 107.670 tis.Kč v porovnání s rokem 2006.

**Základní kapitál** družstva činil 338.256 tis. Kč a oproti roku předchozímu se zvýšil o 18 tis. Kč. Na zvýšení základního kapitálu měly vliv nové základní členské vklady.

**Kapitálové fondy** vzrostly o 98.648 tis. Kč na 1.336.430 tis. Kč. Na tomto nárůstu se podílí především technické zhodnocení budov ve výši 64,7 mil.Kč , aktivace anuit ve výši 6,5 mil. Kč a darované pozemky ve výši 27,4 mil. Kč.

**Fondy tvořené ze zisku** narostly o 5.724 tis. Kč a dosáhly částky 74.864 tis. Kč. Přičemž nedělitelný fond představuje částku 53.738 tis. Kč, statutární fond 237 tis. Kč a fond družstevních pozemků 20.889 tis. Kč.

**Cizí zdroje** vzrostly o 148.551 tis. Kč a činily v roce 2007 875.168 tis. Kč. Podíl na tomto nárůstu měl vyšší stav dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu bytů postavených s finanční a úvěrovou výpomocí státu, který činil 173.122 tis. Kč, což je o 14.719 tis. Kč více než v loňském roce. Stav ostatní rezervy na opravy a údržbu bytového fondu u domů, které byly vloženy do majetku družstva, byl o 10.591 tis. Kč vyšší než v r. 2006 a zákonná rezerva na opravy byla naopak o 10.122 tis. Kč nižší než v r. 2006, přičemž z celkové hodnoty rezerv 60.298 tis. Kč činila zákonná rezerva na opravy 10.587 tis. Kč. Nižší stav zákonné rezervy na opravy souvisí s použitím rezervy na plánované akce – výměnu oken v r. 2007.

Jiné dlouhodobé závazky, ve kterých jsou promítnuty splátky za nové výtahy firmě Vaněrka s.r.o a firmě Petersík s.r.o. a vypořádací podíly vlastníků, se zvýšily o 3.653 tis. Kč a jsou ve výši 12.253 tis. Kč. Z toho závazky - splátky za výtahy firmě Petersík s.r.o. se snížily celkem o 2.423 tis. Kč a splátky firmě Vaněrka s.r.o. narostly o 6.045 tis. Kč.

Krátkodobé závazky se zvýšily o 4,6 %, tj. o 7.738 tis. Kč na částku 176.082 tis. Kč. Jedná se především o nárůst krátkodobých závazků z obchodních vztahů, tj. krátkodobé závazky vůči dodavatelům a nárůst závazků z krátkodobých přijatých záloh za služby a z úroků z úvěrů.

Bankovní a úvěrové výpomoci poskytnuté na družstevní bytovou výstavbu a na akce komplexní opravy bytových domů vykazovaly k 31.12.2007 nesplacený zůstatek 453.413 tis. Kč, což je o 121.972 tis. Kč více než bylo v r. 2006. Z toho úvěry na družstevní bytovou výstavbu představují zůstatek k 31.12.2007 62.508 tis. Kč a splátky těchto úvěrů činily 6.489 tis. Kč. Úvěry na komplexní opravy představují zůstatek k 31.12.2007 390.905 tis. Kč a splátky těchto úvěrů činily 20.302 tis. Kč. Nových úvěrů, které souvisí s komplexními opravami bytových domů, přibýlo v hodnotě 148.763 tis. Kč.

## **V. VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ A NÁVRH NA JEHO ROZDĚLENÍ**

### **V.1 Výsledek hospodaření za rok 2007**

Účetnictví SBD „Mír“ Teplice vykázalo za rok 2007 celkový čistý zisk (po zdanění)

**9.042.016,29 Kč**

#### **Bytové objekty**

Tato střediska nevytváří zisk, a proto je výsledek hospodaření středisek bytového hospodářství **0 Kč**.

## **Nebytová střediska**

Střediska ostatního hospodářství ( nebytová střediska) vykázala celkový čistý zisk ve výši

**9.042.016,29 Kč**

Zisk nebytových středisek ovlivnily zejména nájemné za nebytové prostory, poplatky za prováděné služby (úkony), poplatky z prodlení za pozdní úhrady nájemného a úroky z dočasně volných finančních prostředků.

## **V.2 Návrh na rozdělení VH za rok 2007**

### **1. VH U NEBYTOVÝCH STŘEDISEK:**

- a) Do nedělitelného fondu družstva (účet 422) přidělit částku ve výši

**2.042.016,29 Kč**

- b) Do fondu družstevních pozemků (účet 427) přidělit částku ve výši

**7.000.000,-- Kč**

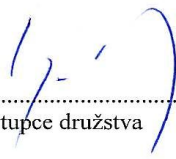
**VI. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami  
za rok 2007**

**Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice** není členem žádného podnikatelského seskupení a nemá postavení ovládané ani ovládající osoby .

Pokud jde o vztahy mezi Stavebním bytovým družstvem „Mír“ Teplice a jejími členy, pak, pokud jsou v pracovně právním vztahu, jim bylo poskytnuto plnění v obvyklé výši.

V roce 2007 nebyly uzavřeny žádné smlouvy o pronájmu jakýchkoliv prostor členem družstvu. Nebyly se členy uzavírány obchodní vztahy ani jiné dohody, kromě dohod o úhradě dlužného nájemného.

V Teplicích, dne 18.4.2008

  
.....  
statutární zástupce družstva

# Zpráva nezávislého auditora

o ověření řádné účetní závěrky k 31. prosinci 2007 v účetní jednotce

## Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice

se sídlem v Teplicích, Gagarinova ul. 1558, PSČ 415 02  
(zapsané v OR u Krajského soudu v Ústí n. L., odd. DR XXVI, vložka 297)  
IČO 00 03 53 51

Zpráva je určena pro představenstvo a členy Stavebního bytového družstva „Mír“ Teplice. Podává ji auditorka Ing. Zdeňka Trojanová, osvědčení č. 340, se sídlem v Riegrově ul. 984/83, 405 02 Děčín 2.

Ověřila jsem příloženou účetní závěrku Stavebního bytového družstva „Mír“, tj. rozvahu k 31. 12. 2007, výkaz zisku a ztráty, přehled o peněžních tocích za období od 1. 1. 2007 do 31. 12. 2007 a přílohu této účetní závěrky.

Za sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky v souladu s českými účetními předpisy odpovídá statutární orgán družstva. Součástí této odpovědnosti je navrhnout, zavést a zajistit vnitřní kontroly nad sestavováním a věrným zobrazením účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou, zvolit a uplatňovat vhodné účetní metody a provádět dané situaci přiměřené účetní odhady.

Mým úkolem je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsem provedla v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsem povinna dodržovat etické normy a naplánovat a provést audit tak, abych získala přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora včetně rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor přihlídnou k vnitřním kontrolám, které jsou relevantní pro sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky. Cílem posouzení vnitřních kontrol je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky. Domnívám se, že získané důkazní informace tvoří dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

Podle mého názoru účetní závěrka ve všech významných ohledech podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace Stavebního bytového družstva „Mír“ k 31. prosinci 2007 a nákladů, výnosů a výsledku hospodaření za rok 2007 v souladu s českými účetními předpisy, a proto k ní **nemám výhrady**.

Ověřila jsem i výroční zprávu družstva, která obsahuje i zprávu o vztazích mezi propojenými osobami. Ověřila jsem soulad informací o auditovaném družstvu za uplynulé období, uvedených ve výroční zprávě i ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami, s ověřovanou účetní závěrkou. Podle mého názoru jsou tyto informace ve všech významných ohledech v souladu s touto účetní závěrkou, z níž byly převzaty.

Dne 29. dubna 2008





Minimální závazný výčet informací  
podle vyhlášky č. 501/2002 Sb.,  
ve znění pozdějších předpisů

## ROZVAHA v plném rozsahu

ke dni 31.12.2007  
(v celých tisících Kč)

|          |
|----------|
| IČ       |
| 00035351 |

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný  
název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo "Mír"

Teplice

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání liší li se od bydliště

Gagarinova 1558

415 01 Teplice

| Označ.<br>a | A K T I V A<br>b   | řád.<br>c | Běžné účetní období |              |            | Minulé úč. období |
|-------------|--|-----------|---------------------|--------------|------------|-------------------|
|             |  |           | Brutto<br>1         | Korekce<br>2 | Netto<br>3 | Netto<br>4        |
|             | AKTIVA CELKEM (ř. 02+03+31+63)=ř.67                      | 001       | 2.645.461           | -11.454      | 2.634.007  | 2.377.575         |
| A.          | Pohledávky za upsaný vlastní kapitál                     | 002       |                     |              |            |                   |
| B.          | Dlouhodobý majetek (ř. 04+13+23)                         | 003       | 1.779.706           | -8.929       | 1.770.777  | 1.671.027         |
| B. I.       | Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 12)                | 004       | 1.419               | -707         | 712        | 854               |
| 1.1.        | Zřizovací výdaje   | 005       |                     |              |            |                   |
| 2.          | Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje                       | 006       |                     |              |            |                   |
| 3.          | Software   | 007       | 1.419               | -707         | 712        | 854               |
| 4.          | Ocenitelná práva   | 008       |                     |              |            |                   |
| 5.          | Goodwill (+/-)   | 009       |                     |              |            |                   |
| 6.          | Jiný dlouhodobý nehmotný majetek                         | 010       |                     |              |            |                   |
| 7.          | Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek                  | 011       |                     |              |            |                   |
| 8.          | Poskyté zálohy dlouhodobý nehmotný majetek               | 012       |                     |              |            |                   |
| B. II.      | Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 14 až 22)                  | 013       | 1.778.287           | -8.222       | 1.770.065  | 1.670.173         |
| B. II.1.    | Pozemky  | 014       | 71.997              |              | 71.997     | 44.585            |
| 2.          | Stavby   | 015       | 1.664.668           | -4.598       | 1.660.070  | 1.585.074         |
| 3.          | Samostatné movité věci a soubory movitých věcí           | 016       | 4.159               | -3.624       | 535        | 1.456             |
| 4.          | Pěstitelské celky trvalých porostů                       | 017       |                     |              |            |                   |
| 5.          | Základní stádo a tažná zvířata                           | 018       |                     |              |            |                   |
| 6.          | Jiný dlouhodobý hmotný majetek                           | 019       | 3                   |              | 3          | 3                 |
| 7.          | Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek                    | 020       | 34.098              |              | 34.098     | 38.298            |
| 8.          | Poskyté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek              | 021       | 3.362               |              | 3.362      | 757               |
| 9.          | Oceňovací rozdíl k nabytému majetku (+/-)                | 022       |                     |              |            |                   |
| B. III.     | Dlouhodobý finanční majetek (ř. 24 až 30)                | 023       |                     |              |            |                   |
| B. III.1    | Podíly v ovládaných a řízených osobách                   | 024       |                     |              |            |                   |
| 2.          | Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem       | 025       |                     |              |            |                   |
| 3.          | Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly                 | 026       |                     |              |            |                   |
| 4.          | Půjčky a úvěry-ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv | 027       |                     |              |            |                   |
| 5.          | Jiný dlouhodobý finanční majetek                         | 028       |                     |              |            |                   |
| 6.          | Porizovaný dlouhodobý finanční majetek                   | 029       |                     |              |            |                   |
| 7.          | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek         | 030       |                     |              |            |                   |

| Označ.<br>a | A K T I V A<br>b   | řád.<br>c | Běžné účetní období |              |            | Minulé úč. období |
|-------------|--|-----------|---------------------|--------------|------------|-------------------|
|             |  |           | Brutto<br>1         | Korekce<br>2 | Netto<br>3 | Netto<br>4        |
| C.          | Oběžná aktiva (ř. 32+39+48+58)                                   | 031       | 812.733             | -2.525       | 810.208    | 670.584           |
| C. I.       | Zásoby (ř. 33 až 38)   | 032       | 9                   |              | 9          | 15                |
| C. I. 1.    | Materiál   | 033       | 9                   |              | 9          | 15                |
| 2.          | Nedokončená výroba a polotovary                                  | 034       |                     |              |            |                   |
| 3.          | Výrobky  | 035       |                     |              |            |                   |
| 4.          | Zvířata  | 036       |                     |              |            |                   |
| 5.          | Zboží  | 037       |                     |              |            |                   |
| 6.          | Poskytnuté zálohy na zásoby                                      | 038       |                     |              |            |                   |
| C. II.      | Dlouhodobé pohledávky (ř. 40 až 47)                              | 039       | 411.000             |              | 411.000    | 311.681           |
| C. II. 1.   | Pohledávky z obchodních vztahů                                   | 040       |                     |              |            |                   |
| 2.          | Pohledávky - ovládající a řídicí osoba                           | 041       |                     |              |            |                   |
| 3.          | Pohledávky - podstatný vliv                                      | 042       |                     |              |            |                   |
| 4.          | Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení | 043       | 5                   |              | 5          | 6                 |
| 5.          | Dlouhodobé poskytnuté zálohy                                     | 044       |                     |              |            |                   |
| 6.          | Dohadné účty aktivní   | 045       |                     |              |            |                   |
| 7.          | Jiné pohledávky  | 046       | 410.995             |              | 410.995    | 311.675           |
| 8.          | Odložená daňová pohledávka                                       | 047       |                     |              |            |                   |
| C. III.     | Krátkodobé pohledávky (ř. 49 až 57)                              | 048       | 162.881             | -2.525       | 160.356    | 155.040           |
| C. III. 1.  | Pohledávky z obchodních vztahů                                   | 049       | 151.969             | -2.525       | 149.444    | 147.345           |
| 2.          | Pohledávky - ovládající a řídicí osoba                           | 050       |                     |              |            |                   |
| 3.          | Pohledávky - podstatný vliv                                      | 051       |                     |              |            |                   |
| 4.          | Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení | 052       |                     |              |            |                   |
| 5.          | Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění                       | 053       |                     |              |            |                   |
| 6.          | Stát - daňové pohledávky   | 054       | 3                   |              | 3          | 7                 |
| 7.          | Krátkodobé poskytnuté zálohy                                     | 055       | 10.909              |              | 10.909     | 7.688             |
| 8.          | Dohadné účty aktivní   | 056       |                     |              |            |                   |
| 9.          | Jiné pohledávky  | 057       |                     |              |            |                   |
| C. IV.      | Krátkodobý finanční majetek (ř. 59 až 62)                        | 058       | 238.843             |              | 238.843    | 203.848           |
| C. IV. 1.   | Peníze   | 059       | 293                 |              | 293        | 297               |
| 2.          | Účty v bankách   | 060       | 238.550             |              | 238.550    | 203.551           |
| 3.          | Krátkodobé cenné papíry a podíly                                 | 061       |                     |              |            |                   |
| 4.          | Pofizovaný krátkodobý finanční majetek                           | 062       |                     |              |            |                   |
| D. I.       | Časové rozlišení (ř. 64 až 66)                                   | 063       | 53.022              |              | 53.022     | 35.964            |
| D. I. 1.    | Náklady příštích období  | 064       | 51.360              |              | 51.360     | 33.964            |
| 2.          | Komplexní náklady příštích období                                | 065       |                     |              |            |                   |
| 3.          | Příjmy příštích období   | 066       | 1.662               |              | 1.662      | 2.000             |



| Označ.<br>a | P A S I V A<br>b   | řád.<br>c | Stav v běžném účet. období<br>5 | Stav v minulém účet. období<br>6 |
|-------------|--|-----------|---------------------------------|----------------------------------|
|             | PASIVA CELKEM (ř. 68+85+118)=ř. 01   | 067       | 2.634.007                       | 2.377.575                        |
| A.          | Vlastní kapitál (ř. 69+73+78+81+84)  | 068       | 1.758.592                       | 1.650.922                        |
| A. I.       | Základní kapitál (ř. 70 až 72)   | 069       | 338.256                         | 338.238                          |
| A. I. 1.    | Základní kapitál   | 070       | 338.256                         | 338.238                          |
| 2.          | Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)  | 071       |                                 |                                  |
| 3.          | Změny základního kapitálu (+/-)  | 072       |                                 |                                  |
| A. II.      | Kapitálové fondy (ř. 74 až 77)   | 073       | 1.336.430                       | 1.237.782                        |
| A. II. 1.   | Emisní ážio  | 074       |                                 |                                  |
| 2.          | Ostatní kapitálové fondy   | 075       | 1.336.430                       | 1.237.782                        |
| 3.          | Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)                              | 076       |                                 |                                  |
| 4.          | Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách (+/-)                                  | 077       |                                 |                                  |
| A. III.     | Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (ř. 79 + 80)             | 078       | 74.864                          | 69.140                           |
| A. III. 1.  | Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond   | 079       | 53.738                          | 49.977                           |
| 2.          | Statutární a ostatní fondy   | 080       | 21.126                          | 19.163                           |
| A. IV.      | Výsledek hospodaření minulých let (ř. 82+83)                                       | 081       |                                 |                                  |
| A. IV. 1.   | Nerozdělený zisk minulých let  | 082       |                                 |                                  |
| 2.          | Neuhrazená ztráta minulých let (-)   | 083       |                                 |                                  |
| A. V.       | Výsledek hospodaření běžného uč. období (+/-)<br>ř. 01-(+69+73+78+81+85+118)=ř. 60 | 084       | 9.042                           | 5.762                            |
| B.          | Cizí zdroje (ř. 86+91+102+114)   | 085       | 875.168                         | 726.617                          |
| B. I.       | Rezervy (ř. 87 až 90)  | 086       | 60.298                          | 59.829                           |
| B. I. 1.    | Rezervy podle zvláštních právních předpisů   | 087       | 10.587                          | 20.709                           |
| 2.          | Rezerva na důchody a podobné závazky   | 088       |                                 |                                  |
| 3.          | Rezerva na daň z příjmu  | 089       |                                 |                                  |
| 4.          | Ostatní rezervy  | 090       | 49.711                          | 39.120                           |
| B. II.      | Dlouhodobé závazky (ř. 92 až 101)  | 091       | 185.375                         | 167.003                          |
| B. II. 1.   | Závazky z obchodních vztahů  | 092       |                                 |                                  |
| 2.          | Závazky - ovládající a řídicí osoba  | 093       |                                 |                                  |
| 3.          | Závazky - podstatný vliv   | 094       |                                 |                                  |
| 4.          | Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení                    | 095       |                                 |                                  |
| 5.          | Dlouhodobé přijaté zálohy  | 096       | 173.122                         | 158.403                          |
| 6.          | Vydané dluhopisy   | 097       |                                 |                                  |
| 7.          | Dlouhodobé směnky k úhradě   | 098       |                                 |                                  |
| 8.          | Dohadné účty pasivní   | 099       |                                 |                                  |
| 9.          | Jiné závazky   | 100       | 12.253                          | 8.600                            |
| 10.         | Odložený daňový závazek  | 101       |                                 |                                  |

| Označ.<br>a | P A S I V A<br>b  | řád.<br>c | Stav v běžném účet. období<br>5 | Stav v minulém účet. období<br>6 |
|-------------|---|-----------|---------------------------------|----------------------------------|
| B. III.     | Krátkodobé závazky (ř. 103 až 113)                              | 102       | 176.082                         | 168.344                          |
| 1.          | Závazky z obchodních vztahů                                     | 103       | 6.866                           | 4.900                            |
| 2.          | Závazky - ovládající a řídicí osoba                             | 104       |                                 |                                  |
| 3.          | Závazky - podstatný vliv  | 105       |                                 |                                  |
| 4.          | Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení | 106       | 1.276                           | 1.381                            |
| 5.          | Závazky k zaměstnancům  | 107       | 871                             | 856                              |
| 6.          | Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění       | 108       | 328                             | 366                              |
| 7.          | Stát - daňové závazky a dotace                                  | 109       | 371                             | 282                              |
| 8.          | Krátkodobé přijaté zálohy                                       | 110       | 166.291                         | 160.240                          |
| 9.          | Vydané dluhopisy  | 111       |                                 |                                  |
| 10.         | Dohadné účty pasivní  | 112       |                                 |                                  |
| 11.         | Jiné závazky  | 113       | 79                              | 319                              |
| B. IV.      | Bankovní úvěry a výpomoci (ř. 115 až 117)                       | 114       | 453.413                         | 331.441                          |
| B. IV. 1.   | Bankovní úvěry dlouhodobé                                       | 115       | 453.413                         | 331.441                          |
| 2.          | Krátkodobé bankovní úvěry                                       | 116       |                                 |                                  |
| 3.          | Krátkodobé finanční výpomoci                                    | 117       |                                 |                                  |
| C. 1.       | Časové rozlišení (ř. 119 až 120)                                | 118       | 247                             | 36                               |
| C. 1. 1.    | Výdaje příštích období  | 119       | 247                             | 36                               |
| 2.          | Výnosy příštích období  | 120       |                                 |                                  |

Sestaveno dne: 10.04.2008

Právní forma účetní jednotky : Družstvo

Předmět podnikání účetní jednotky : správa a údržba bytového a nebytového fondu

Podpisový záznam :

1/3



*Handwritten signature*

Minimální závazný výčet informací  
podle vyhlášky č. 500/2002  
ve znění pozdějších předpisů

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2007

(v celých tisících Kč)

|          |
|----------|
| IČ       |
| 00035351 |

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo  
jiný název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo "Mír"

Teplice

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání liší li se od bydliště

Gagarinova 1558

415 01 Teplice

| Označení<br>a | TEXT<br>b  | Číslo<br>řádku<br>c | Skutečnost v účetním období |              |
|---------------|--|---------------------|-----------------------------|--------------|
|               |  |                     | sledovaném<br>1             | minulém<br>2 |
| I.            | Tržby za prodej zboží  | 1                   |                             |              |
| A.            | Náklady vynaložené na prodané zboží  | 2                   |                             |              |
| +             | Obchodní marže (ř. 01 - 02)  | 3                   |                             |              |
| II.           | Výkony (ř. 05 + 06 + 07)   | 4                   | 93.737                      | 83.836       |
| II.1.         | Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb   | 5                   | 93.737                      | 83.836       |
| II.2.         | Změny stavu zásob vlastní činnosti   | 6                   |                             |              |
| II.3.         | Aktivace   | 7                   |                             |              |
| B.            | Výkonová spotřeba (ř. 09 + 10)   | 8                   | 181.025                     | 136.461      |
| B.1.          | Spotřeba materiálu a energie   | 9                   | 1.223                       | 1.876        |
| B.2.          | Služby   | 10                  | 179.802                     | 134.585      |
| +             | Přidaná hodnota (ř. 03 + 04 - 08)  | 11                  | -87.288                     | -52.625      |
| C.            | Osobní náklady (ř. 13 až 16)   | 12                  | 19.846                      | 22.294       |
| C.1.          | Mzdové náklady   | 13                  | 11.700                      | 13.775       |
| C.2.          | Odměny členům orgánu společnosti a družstva  | 14                  | 2.560                       | 2.315        |
| C.3.          | Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění  | 15                  | 4.328                       | 4.796        |
| C.4.          | Sociální náklady   | 16                  | 1.258                       | 1.408        |
| D.            | Daně a poplatky  | 17                  | 1.760                       | 1.596        |
| E.            | Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku  | 18                  | 1.369                       | 1.494        |
| III.          | Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a (ř. 20+21)  | 19                  | 3                           | 208          |
| III.1.        | Tržby z prodeje dlouhodobého majetku   | 20                  | 3                           | 169          |
| III.2.        | Tržby z prodeje materiálu  | 21                  |                             | 39           |
| F.            | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého (ř. 23+24)  | 22                  |                             | 48           |
| F. 1.         | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku   | 23                  |                             |              |
| F. 2.         | Prodaný materiál   | 24                  |                             | 48           |
| G.            | Změna stavu rezerva opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období | 25                  | -11.626                     | 12.447       |
| IV.           | Ostatní provozní výnosy  | 26                  | 142.021                     | 124.350      |
| H.            | Ostatní provozní náklady   | 27                  | 29.296                      | 23.986       |
| V.            | Převod provozních výnosů   | 28                  |                             |              |
| I.            | Převod provozních nákladů  | 29                  |                             |              |
| *             | Provozní výsledek hospodaření (ř. 11-12-17-18+19-22+(-25))                                     | 30                  | 14.091                      | 10.068       |

| Označení<br>a | T E X T<br>b  | Číslo<br>řádku<br>c | Skutečnost v účetním období |              |
|---------------|---|---------------------|-----------------------------|--------------|
|               |   |                     | sledovaném<br>1             | minulém<br>2 |
| VI.           | Tržby z prodeje cenných papírů a podílů   | 31                  |                             |              |
| J.            | Prodané cenné papíry a podíly   | 32                  |                             |              |
| VII.          | Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (ř. 34 + 35 + 36)                                  | 33                  |                             |              |
| VII. 1.       | Výnosy z podílů ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem | 34                  |                             |              |
| 2.            | Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů                                     | 35                  |                             |              |
| 3.            | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku  | 36                  |                             |              |
| VIII.         | Výnosy z krátkodobého finančního majetku  | 37                  |                             |              |
| K.            | Náklady z finančního majetku  | 38                  |                             |              |
| IX.           | Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů  | 39                  |                             |              |
| L.            | Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů   | 40                  |                             |              |
| M.            | Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti                                  | 41                  |                             |              |
| X.            | Výnosové úroky  | 42                  | 6.112                       | 3.771        |
| N.            | Nákladové úroky   | 43                  | 17.178                      | 11.135       |
| XI.           | Ostatní finanční výnosy   | 44                  | 7.712                       | 3.933        |
| O.            | Ostatní finanční náklady  | 45                  | 1.640                       | 863          |
| XII.          | Převod finančních výnosů  | 46                  |                             |              |
| P.            | Převod finančních nákladů   | 47                  |                             |              |
| *             | Finanční výsledek hospodaření (ř.31-32+33+37-38+39-40+41+42-43+44-45+(-46)-(-47))           | 48                  | -4.994                      | -4.294       |
| Q.            | Daň z příjmů za běžnou činnost (ř. 50 + 51)   | 49                  | 55                          | 32           |
| Q. 1.         | - splatná   | 50                  | 55                          | 32           |
| Q. 2.         | - odložená  | 51                  |                             |              |
| **            | Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř. 30 + 48 - 49)                                    | 52                  | 9.042                       | 5.742        |
| XIII.         | Mimořádné výnosy  | 53                  |                             | 20           |
| R.            | Mimořádné náklady   | 54                  |                             |              |
| S.            | Daň z příjmů z mimořádné činnosti (ř. 56 + 57)  | 55                  |                             |              |
| S. 1.         | - splatná   | 56                  |                             |              |
| S. 2.         | - odložená  | 57                  |                             |              |
| *             | Mimořádný hospodářský výsledek (ř. 53 - 54 - 55)  | 58                  |                             | 20           |
| T.            | Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)                                     | 59                  |                             |              |
| ***           | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 52 + 58 - 59)                               | 60                  | 9.042                       | 5.762        |
| ****          | Výsledek hospodaření před zdaněním (ř. 30+48+53-54)   | 61                  | 9.097                       | 5.794        |

Sestaveno dne: 10.04.2008

Právní forma účetní jednotky: Družstvo

Předmět podnikání: správa a údržba bytového a nebytového fondu

Podpisový záznam:

1/1



*Signature*

Název a sídlo družstva:

**Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice, Gagarinova 1558, 415 01 Teplice**  
zapsané v OR vedeném Krajským soudem v Ústí n. Labem, oddíl Dr XXVI, vložka 297

**PŘÍLOHA,**

tvořící součást účetní závěrky pro podnikatele

**k 31.12.2007**

**OBECNÉ ÚDAJE (II)**

**1. Popis účetní jednotky (II.1)**

Obchodní firma: Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice  
Sídlo: Teplice, Gagarinova 1558  
IČO: 00 03 53 51  
Právní forma: Družstvo  
Rozhodující předmět činnosti: Zajišťování provozu bytových a nebytových objektů  
ve vlastnictví družstva a ve vlastnictví jiných osob  
včetně zabezpečování služeb souvisejích  
s užíváním bytů a nebytových prostor  
Datum vzniku: 22.10.1970

Osoby, které se podílejí na základním kapitálu s více než 20-ti %:

| Jméno fyzické osoby,<br>název právnické osoby | Bydliště<br>Sídlo | Sledované účet.období |       | Minulé účetní období |       |
|---|-------------------|-----------------------|-------|----------------------|-------|
|   |                   | podíl v tis. Kč       | tj. % | podíl v tis. Kč      | tj. % |
| Město Teplice                                 | Teplice           | 312 600               | 92,42 | 312 600              | 92,43 |

Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku:

**Statutární orgán - představenstvo družstva:**

| Funkce                       | Příjmení       | Jméno     |
|------------------------------|----------------|-----------|
| Předseda představenstva      | Ing. Procházka | Vladimír  |
| Místopředseda představenstva | Ing. Kubů      | Miroslav  |
| Místopředseda představenstva | Ing. Sláma     | Václav    |
| Člen představenstva          | Tomsová        | Jaroslava |
| Člen představenstva          | Ing. Hakrová   | Svatava   |
| Člen představenstva          | Neudert        | Zdeněk    |
| Člen představenstva          | Schlöser       | Roman     |
| Člen představenstva          | Navrátilová    | Libuše    |
| Člen představenstva          | Mgr. Štych     | Petr      |

**2. Název a sídlo společnosti, ve které má družstvo větší než 20 % podíl na jejich základním kapitálu (II.2)**

není

**3. Zaměstnanci společnosti, osobní náklady (II.3)**

|  | v tis. Kč | Sledované účet.obd. | Minulé účet.obd. |
|--|-----------|---------------------|------------------|
| Průměrný přepočtený počet zaměstnanců  |           | 35,3                | 38,7             |
| z toho: řídicích pracovníků  |           | 4                   | 4                |
| Osobní náklady celkem (ú.521,524,z527, z 528)  |           | <b>16 572</b>       | <b>19 420</b>    |
| z toho: řídicích pracovníků  |           | 6 229               | 6 518            |
| Odměny členům orgánů družstva (ú.523)  |           | 2 560               | 2 315            |
| z toho: členům představenstva  |           | 384                 | 381              |
| Ostatní požitky řídicích pracovníků a funkcionářů:<br>PHM k soukromým účelům                               |           | 93                  | 109              |
| Kapitálové pojištění (z ú.528), soc.a zdr.poj. (z ú. 524)<br>představenstva,kontrolní komise a managementu |           | 714                 | 559              |

**Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování (III.)**

Předkládaná účetní závěrka byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví ve znění zákona č. 117/1994 Sb., zákona č. 227/1997 Sb., zákona č. 492/2000 Sb., zákona č.353/2001 Sb., zákona č. 575/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 669/2004 Sb., zákona č. 179/2005 Sb., zákona č. 495/2005 Sb., zákona č. 57/2006 Sb., zákona č. 81/2006 Sb., zákona č. 230/2006 Sb., zákona č. 264/2006 Sb., zákona č. 69/2007 Sb., zákona č. 261/2007 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 348/2007 Sb. a vyhlášky č. 500/2002 Sb.

**1. Způsob ocenění majetku (III.2.1)**

|   |  |
|---|--|
| Zásoby nakupované   | v pořizovací ceně  |
| Zásoby vytvořené ve vlastní režii   | ve vlastních nákladech   |
| Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek vytvořený ve vlastní režii             | ve vlastních nákladech   |
| Cenné papíry a majetkové účasti   | v ceně pořízení  |
| Dlouhodobý hmotný majetek získaný darem (zákonný bezúplatný převod pozemků) | v účetní hodnotě evidované u původního majitele (dle stanoviska MF ČR) |
| Dlouhodobý hmotný majetek získaný vkladem do základního kapitálu            | v účetní hodnotě evidované u původního majitele (dle "Stanov")         |

**2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny u majetku oceněného v této ceně a pořízeného v průběhu účetního období (III.2.2)**

nebyl

**3. Náklady související s pořízením zásob (III.2.3)**

|   |                          |
|---|--------------------------|
| Druhy vedlejších pořizovacích nákladů u zásob nakupovaných:                       | doprava, balné, poštovné |
| Druhy nákladů zahrnovaných do ceny zásob stanovených na úrovni vlastních nákladů: | materiál, mzdy, režie    |

#### 4. Změny ve způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování (III.2.4)

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Změny ve způsobu oceňování | nebyly   |
| Změny postupů odpisování   | nebyly   |
| Změny postupů účtování     | v roce 2007 nebyly provedeny žádné závažné změny v postupech účtování. |

#### 5. Opravné položky k majetku (III.2.5)

| Druh opravné položky            | Způsob stanovení                               | Zdroj informací o určení výše OP  |
|---------------------------------|--|-----------------------------------|
| K zásobám                       | nebyl  | fyzická inventarizace, účetnictví |
| K pohledávkám-zákonné (§8, §8a) | neuhrazené nájemné za nebyt.prostory           | účetnictví družstva               |
| K pohledávkám - ostatní         | předepsané, ale neuhrazené poplatky z prodlení | účetnictví družstva               |
| K investičnímu majetku          | nebyl  |                                   |
| K finančnímu majetku            | nebyl  |                                   |

#### 6. Odpisování (III.2.6)

Odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku sestavilo družstvo v interní směrnici, kde vycházelo z předpokládaného opotřebení zařazovaného majetku odpovídajícího běžným podmínkám jeho používání.

U dlouhodobého hmotného majetku se účetní a daňové odpisy nerovnaj.

U dlouhodobého nehmotného majetku se účetní a daňové odpisy rovnají.

Evidovaný dlouhodobý nehmotný majetek byl pořízen během let 2002 - 2003, kdy se vycházelo z jiných daňových předpisů a to, že účetní a daňové odpisy se rovnají.

Daňové odpisy - použita metoda:

rovnoměrné odpisování

#### 7. Přepočítání cizích měn na českou měnu (III.2.7)

b) Při přepočtu cizích měn na českou měnu používá společnost:  
aktuální denní kurz vyhlášený  
ČNB

### Doplňující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisků a ztrát (IV.)

#### 1. Položky významné pro hodnocení majetkové a finanční situace společnosti (IV.1)

##### 1.1. Doměrky daně z příjmů za minulá účetní období

Nevyskytly se žádné doměrky daně z příjmů.

## 1.2. Dlouhodobé bankovní úvěry

| Druh úvěru               |                    |           | v Kč              | v Kč              | Rok splatnosti |
|--------------------------|--------------------|-----------|-------------------|-------------------|----------------|
|                          |                    |           | Stav k 31.12.2007 | Stav k 31.12.2006 |                |
| investiční úvěry na DBV: |                    |           | 62 508 231,07     | 68 996 870,70     | viz bod 3.5    |
| investiční úvěry na KO:  |                    |           |                   |                   |                |
| 164                      | Přítkovská         | 1498-1501 | 3 582 180,00      | 3 942 180,00      | 2017           |
| 165                      | Unčínská           | 1509-1511 | 1 268 900,00      | 1 396 900,00      | 2017           |
| 522                      | Kosmonautů         | 1541-3    | 2 255 902,00      | 2 520 620,00      | 2017           |
| 523                      | Kosmonautů         | 1544-5    | 1 917 120,00      | 2 109 120,00      | 2017           |
| 111                      | Jugoslávská        | 2532-3    | 1 881 222,47      | 2 004 949,45      | 2018           |
| 601                      | Antala Staška      | 1718-1719 | 1 713 588,06      | 1 947 088,94      | 2013           |
| 602                      | Antala Staška      | 1720-1721 | 1 741 483,60      | 1 978 785,74      | 2013           |
| 606                      | Javorová           | 3028-3029 | 3 797 788,11      | 4 047 566,58      | 2018           |
| 129                      | Přítkovská         | 1652      | 4 860 392,20      | 5 178 575,69      | 2018           |
| 130                      | Přítkovská         | 1651      | 4 792 197,98      | 5 105 917,20      | 2018           |
| 135                      | Přítkovská         | 1650      | 4 713 671,28      | 5 022 249,71      | 2018           |
| 526                      | Antala Staška      | 1714-1715 | 5 686 781,24      | 6 059 063,95      | 2018           |
| 527                      | Antala Staška      | 1716-1717 | 5 427 792,21      | 5 783 120,27      | 2018           |
| 116                      | Garáže - Anger     |           | 1 390 410,04      | 1 679 454,68      | 2012           |
| 196                      | Unčínská           | 1666      | 6 195 390,47      | 6 560 759,08      | 2020           |
| 501                      | Unčínská           | 1553      | 5 139 076,10      | 5 423 502,04      | 2020           |
| 502                      | Unčínská           | 1554      | 5 045 537,28      | 5 324 786,20      | 2020           |
| 503                      | Unčínská           | 1555      | 5 289 309,88      | 5 582 050,58      | 2020           |
| 504                      | Antala Staška      | 1706-7    | 7 194 706,58      | 7 592 902,80      | 2020           |
| 505                      | Antala Staška      | 1708-9    | 6 765 603,26      | 7 140 050,48      | 2020           |
| 506                      | Antala Staška      | 1710-11   | 6 867 241,36      | 7 247 313,78      | 2020           |
| 507                      | Antala Staška      | 1712-13   | 6 891 062,76      | 7 272 453,61      | 2020           |
| 607                      | Javorová           | 3038-39   | 7 525 112,69      | 7 940 481,14      | 2020           |
| 308                      | Doubravická        | 1656-57   | 3 475 559,84      | 3 662 099,87      | 2020           |
| 162                      | Havířská           | 1441-42   | 5 233 942,59      | 5 514 858,46      | 2020           |
| 603                      | Březová            | 3088-89   | 5 034 402,96      | 5 304 609,06      | 2020           |
| 418                      | Jabloňová , Krupka | 216-9     | 7 337 064,08      | 7 728 274,22      | 2020           |
| 628                      | Opavská            | 2617-9    | 5 041 168,67      | 5 309 962,36      | 2020           |
| 627                      | Opavská            | 2614-6    | 4 582 643,11      | 4 826 988,32      | 2020           |
| 329                      | Habrová            | 3081-2    | 5 067 180,86      | 5 338 200,52      | 2020           |
| 103                      | Slovenská          | 2641-3    | 5 220 513,46      | 5 496 516,00      | 2020           |
| 410                      | Komenského, Krupka | 589-595   | 12 752 496,23     | 13 392 256,83     | 2021           |
| 323                      | Javorová           | 3030-1    | 8 024 708,02      | 8 409 761,57      | 2021           |
| 157                      | Arbesova           | 1578-9    | 7 476 081,18      | 7 836 840,00      | 2021           |
| 302                      | V Závětří          | 1677-1680 | 11 936 865,72     | 12 512 880,00     | 2021           |
| 102                      | Slovenská          | 2644-6    | 4 612 052,96      | 4 834 608,00      | 2021           |
| 155                      | Arbesova           | 1582-3    | 7 397 799,64      | 7 754 781,00      | 2021           |
| 415                      | Jasminova          | 238       | 5 298 490,50      |                   | 2022           |
| 419                      | Jabloňová          | 220-223   | 8 067 384,53      |                   | 2022           |
| 321                      | Javorová           | 3025-3027 | 11 597 206,54     |                   | 2022           |
| 411                      | Kollárova , Krupka | 598-602   | 13 170 385,76     |                   | 2022           |
| 161                      | J.Koziny           | 1376      | 13 212 348,44     |                   | 2022           |
| 405                      | Kollárova          | 575-578   | 10 504 028,25     |                   | 2022           |
| 422                      | Šeříková ,Krupka   | 234-236   | 9 337 428,00      |                   | 2023           |
| 524                      | Přítkovská         | 1609-1610 | 7 044 246,00      |                   | 2023           |
| 612                      | Novoveská          | 3090-3093 | 4 600 000,00      |                   | 2023           |
| 421                      | Šeříková ,Krupka   | 231-233   | 8 924 509,00      |                   | 2023           |



|     |                 |           |              |      |
|-----|-----------------|-----------|--------------|------|
| 332 | Habrová         | 3096-3097 | 8 648 640,00 | 2023 |
| 326 | Javorová        | 3036-3037 | 7 514 425,00 | 2023 |
| 189 | Gagarinova      | 1424      | 3 139 495,62 | 2023 |
| 650 | Gagarinova      | 1429      | 1 838 106,69 | 2023 |
| 648 | Gagarinova      | 1427      | 961 292,98   | 2023 |
| 168 | Maršovská       | 1520      | 3 730 726,00 | 2023 |
| 542 | Třešňová,Krupka | 206-207   | 2 623 981,00 | 2023 |
| 156 | Arbesova        | 1580-1581 | 8 227 390,64 | 2022 |
| 519 | Palackého       | 2886-2887 | 2 327 753,47 | 2022 |
| 518 | Palackého       | 2884-2885 | 2 696 368,17 | 2022 |
| 604 | Doubravická     | 1683-1684 | 4 990 045,04 | 2022 |
| 712 | Buzulucká       | 303-304   | 4 105 275,21 | 2022 |
| 892 | F.Šrámka        | 2583-2584 | 3 446 698,84 | 2022 |

|                               |                                      |            | v Kč                     |                          |                       |
|-------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|
| <b>hypoteční úvěry na TZ:</b> |                                      |            | <b>Stav k 31.12.2007</b> | <b>Stav k 31.12.2006</b> | <b>Rok splatnosti</b> |
| 621-623                       | Sochorova                            | 1303-11    | 5 456 819,32             | 5 738 980,72             | 2018                  |
|                               | 624 Duchcovská                       | 2370-1     | 1 384 582,68             | 1 466 202,18             | 2020                  |
|                               | 625 Duchcovská                       | 2378-9     | 1 404 742,96             | 1 487 551,66             | 2020                  |
|                               | 741 Zrenjaninská                     | 345-7      | 568 128,24               | 600 146,34               | 2020                  |
|                               | 618 Svojsíkova                       | 2342-4     | 658 664,02               | 696 845,92               | 2020                  |
|                               | 619 Svojsíkova                       | 2345-7     | 838 346,56               | 886 943,56               | 2020                  |
|                               | 605,721 Duchcovská                   | 2382-3     | 1 546 912,92             | 1 635 475,32             | 2020                  |
|                               | 608 Libušina                         | 2348-9     | 890 307,01               | 943 025,41               | 2020                  |
|                               | 610 Libušina                         | 2355-6     | 1 096 172,76             | 1 158 905,16             | 2020                  |
|                               | 611 Libušina                         | 2357-8     | 1 081 449,04             | 1 145 486,14             | 2020                  |
|                               | 751 Zrenjaninská                     | 351-3      | 439 016,15               | 569 425,25               | 2011                  |
|                               | 151 K.Čapka                          | 2525-7     | 503 549,16               | 651 711,66               | 2011                  |
|                               | 630 Trnovanská                       | 1528-35    | 4 379 485,97             | 5 430 256,48             | 2011                  |
|                               | 121 Rooseweltovo nám.                | 421-3, 442 | 1 121 631,66             | 1 398 348,36             | 2011                  |
| 771-2                         | St. Duchcovská                       | 401-6      | 1 500 443,23             | 1 880 195,54             | 2011                  |
|                               | 633 Alejní 2783-5,2786,2788-9,2792-5 |            | 6 217 099,67             | 6 757 404,17             | 2017                  |
|                               | 632 Alejní                           | 2757       | 2 894 537,71             | 3 146 091,41             | 2017                  |
|                               | 629 Opavská                          | 2624       | 2 118 228,50             | 2 373 598,00             | 2017                  |
|                               | 613 Skupova                          | 1255-7     | 2 362 031,45             | 2 557 106,75             | 2017                  |
|                               | 817 Jaselská                         | 416-8      | 1 346 315,60             | 1 456 336,30             | 2017                  |
|                               | 631 Alejní                           | 2754       | 3 432 020,20             | 4 045 797,90             | 2012                  |
|                               | 651,891 Raisova                      | 2573-4     | 1 113 820,80             | 1 203 247,80             | 2017                  |
|                               | 614 Štúrova                          | 1246-8     | 1 314 575,50             | 1 568 642,30             | 2012                  |
|                               | 615 Štúrova                          | 1249-51    | 1 229 312,50             | 1 550 504,10             | 2012                  |
|                               | 616 Štúrova                          | 1252-4     | 2 142 008,20             | 2 318 912,30             | 2017                  |
|                               | 617 Štúrova                          | 1261-4     | 2 723 202,80             | 2 994 201,30             | 2017                  |
| <b>Celkem</b>                 |                                      |            | <b>453 412 810,25</b>    | <b>331 440 740,86</b>    |                       |

### 1.3. Rozpis přijatých dotací na investiční a provozní účely

| Důvod dotace                            | Poskytovatel                         | v Kč       |             |
|---|--------------------------------------|------------|-------------|
|   |                                      | Běžné obd. | Minulé obd. |
| Odstraňování vad panelové výstavby      | MMR - Ministerstvo pro místní rozvoj | 0          | 2 794 000   |
| Snižování energetické náročnosti staveb | ČEA - Česká enegetická agentura      | 0          | 0           |

|                                  |  |           |           |
|----------------------------------|--|-----------|-----------|
| Oprava a zateplení bytových domů | Státní fond rozvoje bydlení<br>(Program PANEL) | 7 712 107 | 3 933 019 |
| CELKEM                           |  | 7 712 107 | 6 727 019 |

## 2. Významné události po datu účetní závěrky (IV.2)

Po datu účetní závěrky se nevyskytly žádné významné události.

## 3. Doplňující informace o hmotném a nehmotném majetku (IV.3)

### 3.1. Hlavní skupiny dlouhodobého hmotného majetku (IV.3.1.a)

|                              | v tis. Kč    |         |               |         |
|------------------------------|--------------|---------|---------------|---------|
|                              | Běžné období |         | Minulé období |         |
|                              | pořiz.cena   | oprávky | pořiz.cena    | oprávky |
| Budovy pro bydlení           | 1 650 729    | 0       | 1 575 482     | 0       |
| Ostatní budovy a stavby      | 13 939       | 4 599   | 13 884        | 4 292   |
| Stroje, přístroje a zařízení | 1 290        | 1 096   | 1 498         | 1 094   |
| Dopravní prostředky          | 2 869        | 2 528   | 2 869         | 1 817   |
| Pozemky                      | 71 997       |         | 44 585        |         |

#### Nejdůležitější přírůstky během roku:

|                                    | v tis. Kč |
|------------------------------------|-----------|
| Technické zhodnocení bytových domů | 75 247    |
| Oplocení (stř.645)                 | 55        |
| Pozemky - dar (stát)               | 27 412    |
| Nákup strojů a zařízení            | 0         |
|                                    | 102 714   |

#### Nejdůležitější úbytky během roku:

|   |      |
|---|------|
| Převod bytů do vlastnictví              | 0    |
| Vyřazení - prodej dopravních prostředků | 0    |
| Vyřazení strojů, přístrojů a zařízení   | -208 |
|   | -208 |

### 3.2. Dlouhodobý nehmotný majetek (IV.3.1.b)

|          | v tis. Kč    |         |               |         |
|----------|--------------|---------|---------------|---------|
|          | Běžné období |         | Minulé období |         |
|          | pořiz.cena   | oprávky | pořiz.cena    | oprávky |
| Software | 1 419        | 707     | 1 419         | 565     |

### 3.3. Dlouhodobý hmotný majetek pořízený formou finančního pronájmu (IV.3.1.c)

není

### 3.4. Souhrnná výše majetku neuvedená v rozvaze (IV.3.1.e)

Drobný dlouhodobý majetek vedený v podrozvahové evidenci na účtech 758, 790.

|  | Běžné období | Min.období |           |
|--|--------------|------------|-----------|
| drobný dlouhodobý hmotný majetek v podrozvahové evidenci : | 3 419        | 3 439      | v tis. Kč |

drobný dlouhodobý nehmotný majetek v podrozvahové evidenci:

190

189

Drobný dlouhodobý majetek vedený pouze v operativní evidenci.

Běžné období

Min.období

drobný dlouhodobý hmotný majetek v operativní evidenci :

116

114 v tis. Kč

drobný dlouhodobý nehmotný majetek v operativní evidenci:

### 3.5. Rozpis dlouhodobého hmotného majetku zatíženého zástavním právem (IV.3.1.f)

#### Investiční úvěr na družstevní bytovou výstavbu

| Objekt  | Ulice          | Čp.       | Hodnota<br>majetku v Kč | Zástavní<br>právo pro | Účel<br>úvěru | Splatnost<br>úvěru do |
|---------|----------------|-----------|-------------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| 100     | Slovenská      | 2650      | 837 858,00              | ČKA                   | DBV           | 30.6.2013             |
| 101     | Slovenská      | 2647-9    | 5 673 786,00            | ČKA                   | DBV           | 30.6.2013             |
| 102     | Slovenská      | 2644-6    | 6 477 687,00            | ČKA                   | DBV           | 30.6.2013             |
| 103     | Slovenská      | 2641-3    | 5 567 053,00            | ČKA                   | DBV           | 31.12.2012            |
| 104     | Slovenská      | 2638-2640 | 7 226 464,00            | ČKA                   | DBV           | 31.12.2013            |
| 106     | Opavská        | 2653      | 2 252 864,00            | ČKA                   | DBV           | 30.6.2023             |
| 107     | Opavská        | 2654      | 873 807,00              | ČKA                   | DBV           | 30.6.2023             |
| 108     | Opavská        | 2657      | 1 868 976,00            | ČKA                   | DBV           | 30.6.2013             |
| 110     | Opavská        | 2625      | 7 602 273,00            | ČKA                   | DBV           | 31.12.2022            |
| 123     | Přítkovská     | 1645-6    | 11 862 595,00           | ČKA                   | DBV           | 30.6.2014             |
| 124     | Fibichova      | 1825-6    | 11 656 676,00           | ČKA                   | DBV           | 30.6.2031             |
| 125     | Nedbalova      | 1827-8    | 11 643 728,00           | ČKA                   | DBV           | 30.6.2031             |
| 126     | U červ.kostela | 1829-30   | 11 897 826,00           | ČKA                   | DBV           | 30.6.2031             |
| 127     | Scheinerova    | 1831-3    | 17 901 905,00           | ČKA                   | DBV           | 30.6.2031             |
| 128     | Scheinerova    | 1835      | 6 164 157,00            | ČKA                   | DBV           | 30.6.2031             |
| 129     | Přítkovská     | 1652      | 8 612 983,00            | ČKA                   | DBV           | 30.6.2014             |
| 130     | Přítkovská     | 1651      | 8 633 410,00            | ČKA                   | DBV           | 30.6.2014             |
| 135     | Přítkovská     | 1650      | 8 600 020,00            | ČKA                   | DBV           | 30.6.2014             |
| 155     | Arbesova       | 1582-3    | 9 929 499,00            | ČKA                   | DBV           | 31.12.2012            |
| 156     | Arbesova       | 1580-1    | 11 074 517,00           | ČKA                   | DBV           | 31.12.2012            |
| 157     | Arbesova       | 1578-9    | 10 226 185,00           | ČKA                   | DBV           | 31.12.2012            |
| 158     | Přítkovská     | 1613-4    | 11 897 300,00           | ČKA                   | DBV           | 30.6.2013             |
| 162     | Haviřská       | 1441-2    | 7 835 686,00            | ČKA                   | DBV           | 31.12.2007            |
| 160,163 | Májová         | 1474-7    | 6 338 199,00            | ČKA                   | DBV           | 31.12.2008            |
| 164     | Přítkovská     | 1498-1501 | 10 491 320,00           | ČKA                   | DBV           | 30.6.2009             |
| 165     | Unčinská       | 1509-11   | 3 271 670,00            | ČKA                   | DBV           | 30.6.2009             |
| 166     | Maršovská      | 1457      | 12 644 883,00           | ČKA                   | DBV           | 30.6.2009             |
| 167     | Maršovská      | 1512      | 12 665 080,00           | ČKA                   | DBV           | 30.6.2009             |
| 168     | Maršovská      | 1520      | 5 643 031,00            | ČKA                   | DBV           | 30.6.2010             |
| 169     | Přítkovská     | 1502-3    | 1 497 043,00            | ČKA                   | DBV           | 30.6.2009             |
| 172     | Jankovcova     | 2871-2    | 2 925 038,00            | ČKA                   | DBV           | 30.6.2008             |
| 173     | Palackého      | 2889-90   | 3 829 146,00            | ČKA                   | DBV           | 31.12.2008            |
| 174     | Palackého      | 1524-6    | 6 807 555,00            | ČKA                   | DBV           | 30.6.2010             |
| 181     | Gagarinova     | 1436      | 2 734 828,00            | ČKA                   | DBV           | 31.12.2007            |
| 182     | Gagarinova     | 1438      | 2 734 828,00            | ČKA                   | DBV           | 31.12.2007            |
| 183     | Gagarinova     | 1430      | 2 734 828,00            | ČKA                   | DBV           | 31.12.2007            |
| 184     | Gagarinova     | 1431      | 2 734 828,00            | ČKA                   | DBV           | 31.12.2007            |
| 185     | Gagarinova     | 1432      | 2 734 828,00            | ČKA                   | DBV           | 31.12.2007            |
| 186     | Gagarinova     | 1433      | 2 734 828,00            | ČKA                   | DBV           | 31.12.2007            |
| 187     | Gagarinova     | 1434      | 2 734 828,00            | ČKA                   | DBV           | 31.12.2007            |
| 188     | Gagarinova     | 1423      | 2 734 828,00            | ČKA                   | DBV           | 31.12.2007            |

|     |              |         |               |     |     |            |
|-----|--------------|---------|---------------|-----|-----|------------|
| 189 | Gagarinova   | 1424    | 3 344 867,00  | ČKA | DBV | 31.12.2007 |
| 192 | Kpt.Jaroše   | 1621-4  | 16 567 070,00 | ČKA | DBV | 30.6.2013  |
| 194 | Unčinská     | 1549-52 | 9 523 291,00  | ČKA | DBV | 30.6.2011  |
| 196 | Unčinská     | 1666    | 9 532 169,00  | ČKA | DBV | 31.12.2014 |
| 197 | Krušnohorská | 1665    | 4 171 913,00  | ČKA | DBV | 31.12.2014 |
| 302 | V závětří    | 1677-80 | 20 673 301,00 | ČKA | DBV | 31.12.2014 |
| 303 | Doubravická  | 1681-2  | 7 274 773,00  | ČKA | DBV | 31.12.2014 |

| Objekt | Ulice              | Čp.         | Hodnota<br>majetku v Kč | Zástavní<br>právo pro | Účel<br>úvěru | Splatnost<br>úvěru do |
|--------|--------------------|-------------|-------------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| 304    | Doubravická        | 1685-7      | 10 871 122,00           | ČKA                   | DBV           | 31.12.2014            |
| 305    | Doubravická        | 1663        | 3 808 309,00            | ČKA                   | DBV           | 31.12.2014            |
| 306    | Doubravická        | 1664        | 3 783 317,00            | ČKA                   | DBV           | 31.12.2014            |
| 307    | Doubravická        | 1660-2,1655 | 12 832 287,00           | ČKA                   | DBV           | 31.12.2014            |
| 308    | Doubravická        | 1656-7      | 6 585 658,00            | ČKA                   | DBV           | 30.6.2014             |
| 309    | Doubravická        | 1658-9      | 5 363 238,00            | ČKA                   | DBV           | 30.6.2014             |
| 310    | V závětří          | 1653-4      | 5 298 554,00            | ČKA                   | DBV           | 31.12.2014            |
| 311    | V závětří          | 1668-70     | 10 796 929,00           | ČKA                   | DBV           | 31.12.2014            |
| 312    | V závětří          | 1671-2      | 9 320 453,00            | ČKA                   | DBV           | 31.12.2014            |
| 321    | Javorová           | 3025-7      | 16 275 162,00           | ČKA                   | DBV           | 30.6.2021             |
| 323    | Javorová           | 3030-1      | 12 336 407,00           | ČKA                   | DBV           | 30.6.2021             |
| 324    | Javorová           | 3032-3      | 9 490 620,00            | ČKA                   | DBV           | 30.6.2021             |
| 325    | Javorová           | 3034-5      | 9 755 972,00            | ČKA                   | DBV           | 31.12.2030            |
| 326    | Javorová           | 3036-7      | 13 033 737,00           | ČKA                   | DBV           | 31.12.2030            |
| 328    | Habrová            | 3103-4      | 15 491 546,00           | ČKA                   | DBV           | 30.6.2032             |
| 329    | Habrová            | 3081-2      | 8 499 424,00            | ČKA                   | DBV           | 31.12.2031            |
| 330    | Habrová            | 3083-4      | 6 364 202,00            | ČKA                   | DBV           | 30.6.2030             |
| 331    | Habrová            | 3085-6      | 6 833 584,00            | ČKA                   | DBV           | 31.12.2031            |
| 332    | Habrová            | 3096-7      | 16 082 925,00           | ČKA                   | DBV           | 31.12.2031            |
| 333    | Habrová            | 3098-9      | 18 731 331,00           | ČKA                   | DBV           | 31.12.2031            |
| 334    | Habrová            | 3101-2      | 15 368 151,00           | ČKA                   | DBV           | 31.12.2031            |
| 402    | Masarykova, Krupka | 565-6       | 5 295 217,00            | ČKA                   | DBV           | 30.6.2009             |
| 403    | Kollárova, Krupka  | 567-570     | 12 667 377,00           | ČKA                   | DBV           | 31.12.2009            |
| 405    | Kollárova, Krupka  | 575-8       | 18 824 167,00           | ČKA                   | DBV           | 31.12.2009            |
| 406    | Kollárova, Krupka  | 579         | 4 962 339,00            | ČKA                   | DBV           | 31.12.2009            |
| 407    | Kollárova, Krupka  | 580         | 4 933 752,00            | ČKA                   | DBV           | 31.12.2009            |
| 408    | Kollárova, Krupka  | 581         | 4 943 481,00            | ČKA                   | DBV           | 31.12.2009            |
| 410    | Komenského, Krupka | 589-595     | 23 172 494,00           | ČKA                   | DBV           | 31.12.2009            |
| 411    | Kollárova, Krupka  | 598-602     | 21 466 451,00           | ČKA                   | DBV           | 31.12.2010            |
| 412    | Jabloňová, Krupka  | 211-215     | 14 412 623,00           | ČKA                   | DBV           | 31.12.2010            |
| 415    | Jasmínova, Krupka  | 238         | 9 023 584,00            | ČKA                   | DBV           | 31.12.2011            |
| 418    | Jabloňová, Krupka  | 216-219     | 13 196 836,00           | ČKA                   | DBV           | 31.12.2010            |
| 419    | Jabloňová, Krupka  | 220-3       | 14 120 692,00           | ČKA                   | DBV           | 31.12.2010            |
| 420    | Šeříková, Krupka   | 228-230     | 9 010 061,00            | ČKA                   | DBV           | 31.12.2011            |
| 421    | Šeříková, Krupka   | 231-3       | 14 020 743,00           | ČKA                   | DBV           | 30.6.2011             |
| 422    | Šeříková, Krupka   | 234-6       | 14 506 013,00           | ČKA                   | DBV           | 30.6.2011             |
| 501    | Unčinská           | 1553        | 9 113 066,00            | ČKA                   | DBV           | 31.12.2011            |
| 502    | Unčinská           | 1554        | 9 807 118,00            | ČKA                   | DBV           | 31.12.2011            |
| 503    | Unčinská           | 1555        | 10 091 232,00           | ČKA                   | DBV           | 31.12.2011            |
| 504    | Ant.Staška         | 1706-7      | 9 686 682,00            | ČKA                   | DBV           | 30.6.2018             |
| 505    | Ant.Staška         | 1708-9      | 9 015 097,00            | ČKA                   | DBV           | 30.6.2018             |
| 506    | Ant.Staška         | 1710-11     | 9 492 058,00            | ČKA                   | DBV           | 30.6.2018             |
| 507    | Ant.Staška         | 1712-13     | 9 109 671,00            | ČKA                   | DBV           | 30.6.2018             |
| 516    | Kpt.Jaroše         | 1616-17     | 8 505 767,00            | ČKA                   | DBV           | 30.6.2013             |

|     |                  |         |               |     |     |            |
|-----|------------------|---------|---------------|-----|-----|------------|
| 517 | Kpt.Jaroše       | 1618-20 | 10 377 133,00 | ČKA | DBV | 30.6.2013  |
| 518 | Palackého        | 2884-5  | 5 554 035,00  | ČKA | DBV | 31.12.2008 |
| 519 | Palackého        | 2886-7  | 4 605 447,00  | ČKA | DBV | 31.12.2008 |
| 520 | V závětří        | 1673-4  | 7 180 652,00  | ČKA | DBV | 31.12.2014 |
| 521 | V závětří        | 1675-6  | 7 105 584,00  | ČKA | DBV | 31.12.2014 |
| 522 | Kosmonautů       | 1541-3  | 6 446 200,00  | ČKA | DBV | 31.12.2010 |
| 523 | Kosmonautů       | 1544-5  | 4 723 612,00  | ČKA | DBV | 31.12.2010 |
| 524 | Přítkovská       | 1609-10 | 14 583 190,00 | ČKA | DBV | 30.6.2013  |
| 525 | Přítkovská       | 1611-12 | 11 054 925,00 | ČKA | DBV | 30.6.2013  |
| 526 | Ant.Staška       | 1715-14 | 11 876 923,00 | ČKA | DBV | 31.12.2017 |
| 527 | Ant.Staška       | 1716-17 | 11 222 902,00 | ČKA | DBV | 31.12.2017 |
| 528 | Edisonova        | 1642-1  | 12 528 841,00 | ČKA | DBV | 30.6.2014  |
| 529 | Edisonova        | 1643-4  | 11 410 614,00 | ČKA | DBV | 30.6.2014  |
| 541 | Třešňová, Krupka | 206-7   | 5 719 252,00  | ČKA | DBV | 31.12.2010 |
| 542 | Třešňová, Krupka | 208-210 | 8 636 780,00  | ČKA | DBV | 31.12.2010 |

### Investiční úvěr (od ČSOB) a hypoteční úvěry (od ČMHB A ČS) na zateplení a odstraňování vad panel.výst.

| Objekt  | Ulice                            | Čp.       | Hodnota<br>majetku v Kč | Zástavní<br>právo pro | Účel<br>úvěru | Splatnost<br>úvěru do |
|---------|----------------------------------|-----------|-------------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| 621     | Sochorova                        | 1303-5    | 12 619 738,00           | ČMHB                  | VPV+zatep.    | 3.11.2018             |
| 622     | Sochorova                        | 1306-8    | 12 619 738,00           | ČMHB                  | VPV+zatep.    | 3.11.2018             |
| 623     | Sochorova                        | 1309-11   | 12 619 740,00           | ČMHB                  | VPV+zatep.    | 3.11.2018             |
| 624     | Duchcovská                       | 2370-1    | 9 442 974,00            | ČMHB                  | VPV+zatep.    | 20.1.2020             |
| 625     | Duchcovská                       | 2378-9    | 6 564 908,00            | ČMHB                  | VPV+zatep.    | 20.1.2020             |
| 741     | Zrenjaninská                     | 345-7     | 4 407 966,00            | ČMHB                  | VPV+zatep.    | 20.2.2020             |
| 618     | Svojsíkova                       | 2342-4    | 4 279 947,00            | ČMHB                  | VPV+zatep.    | 20.4.2020             |
| 619     | Svojsíkova                       | 2345-7    | 4 349 918,00            | ČMHB                  | VPV+zatep.    | 20.4.2020             |
| 605,721 | Duchcovská                       | 2382-3    | 9 562 857,00            | ČMHB                  | VPV+zatep.    | 20.3.2020             |
| 608     | Libušina                         | 2348-9    | 3 445 699,00            | ČMHB                  | VPV+zatep.    | 20.7.2020             |
| 610     | Libušina                         | 2355-6    | 4 213 087,00            | ČMHB                  | VPV+zatep.    | 20.11.2020            |
| 611     | Libušina                         | 2357-8    | 4 020 101,00            | ČMHB                  | VPV+zatep.    | 20.7.2020             |
| 751     | Zrenjaninská                     | 351-3     | 5 334 017,00            | ČMHB                  | VPV+zatep.    | 20.2.2011             |
| 151     | K. Čapka                         | 2525-7    | 10 400 862,00           | ČMHB                  | VPV+zatep.    | 20.2.2011             |
| 121     | Rooseweltovo nám.                | 421-3,442 | 6 703 322,00            | ČMHB                  | Výtahy        | 20.10.2011            |
| 630     | Trnovanská                       | 1528-1535 | 35 296 065,00           | ČS                    | VPV+zatep.    | 30.9.2011             |
| 771     | St.Duchcovská                    | 404-6     | 6 343 500,00            | ČS                    | VPV+zatep.    | 31.10.2011            |
| 772     | St.Duchcovská                    | 401-3     | 6 343 501,00            | ČS                    | VPV+zatep.    | 31.10.2011            |
| 633     | Alejší 2783-5,2786,2788-9,2792-5 |           | 47 444 896,00           | ČMHB                  | VPV+zatep.    | 30.1.2017             |
| 632     | Alejší                           | 2757      | 18 250 508,00           | ČMHB                  | VPV+zatep.    | 30.1.2017             |
| 629     | Opavská                          | 2624      | 5 574 705,00            | ČMHB                  | VPV+zatep.    | 20.9.2017             |
| 613     | Skupova                          | 1255-7    | 4 618 562,00            | ČMHB                  | VPV+zatep.    | 31.7.2017             |
| 817     | Jaselská                         | 416-8     | 3 767 240,00            | ČMHB                  | VPV+zatep.    | 20.9.2017             |
| 631     | Alejší                           | 2754      | 11 124 472,00           | ČMHB                  | VPV+zatep.    | 20.12.2012            |
| 651,891 | Raisova                          | 2573-4    | 4 025 880,00            | ČMHB                  | VPV+zatep.    | 20.9.2017             |
| 614     | Štúrova                          | 1246-8    | 4 259 368,00            | ČMHB                  | VPV+zatep.    | 5.8.2012              |
| 615     | Štúrova                          | 1249-51   | 4 264 444,00            | ČMHB                  | VPV+zatep.    | 5.8.2012              |
| 616     | Štúrova                          | 1252-4    | 4 633 869,00            | ČMHB                  | VPV+zatep.    | 5.8.2017              |
| 617     | Štúrova                          | 1261-4    | 5 646 840,00            | ČMHB                  | VPV+zatep.    | 3.10.2017             |
| 164     | Přítkovská                       | 1498-1501 | 10 491 320,00           | ČSOB                  | VPV+zatep.    | 30.11.2017            |
| 165     | Unčinská                         | 1509-1511 | 3 271 670,00            | ČSOB                  | VPV+zatep.    | 30.11.2017            |
| 522     | Kosmonautů                       | 1541-3    | 6 446 200,00            | ČSOB                  | VPV+zatep.    | 30.11.2017            |
| 523     | Kosmonautů                       | 1544-5    | 4 723 612,00            | ČSOB                  | VPV+zatep.    | 30.11.2017            |
| 111     | Jugoslávská                      | 2532-3    | 3 256 937,00            | ČSOB                  | VPV+zatep.    | 24.9.2018             |

|     |                   |           |               |      |               |            |
|-----|-------------------|-----------|---------------|------|---------------|------------|
| 601 | Antala Staška     | 1718-1719 | 8 848 054,00  | ČSOB | VPV+zatepl.   | 23.12.2013 |
| 602 | Antala Staška     | 1720-1721 | 8 891 998,00  | ČSOB | VPV+zatepl.   | 23.12.2013 |
| 606 | Javorová          | 3028-3029 | 13 633 932,00 | ČSOB | VPV+zatepl.   | 24.9.2018  |
| 129 | Přítkovská        | 1652      | 8 612 983,00  | ČSOB | VPV+zatepl.   | 24.9.2018  |
| 130 | Přítkovská        | 1651      | 8 633 410,00  | ČSOB | VPV+zatepl.   | 24.9.2018  |
| 135 | Přítkovská        | 1650      | 8 600 020,00  | ČSOB | VPV+zatepl.   | 24.9.2018  |
| 526 | Antala Staška     | 1714-1715 | 11 876 923,00 | ČSOB | VPV+zatepl.   | 24.9.2018  |
| 527 | Antala Staška     | 1716-1717 | 11 222 902,00 | ČSOB | VPV+zatepl.   | 24.9.2018  |
| 116 | Garáže - Anger    |           | 5 735 808,00  | ČSOB | komunikace    | 23.2.2012  |
| 196 | Unčinská          | 1666      | 9 532 169,00  | ČSOB | VPV+zatepl.   | 24.2.2020  |
| 501 | Unčinská          | 1553      | 9 113 066,00  | ČSOB | okna +zatepl. | 23.7.2020  |
| 502 | Unčinská          | 1554      | 9 807 118,00  | ČSOB | okna +zatepl. | 23.7.2020  |
| 503 | Unčinská          | 1555      | 10 091 232,00 | ČSOB | okna +zatepl. | 23.7.2020  |
| 504 | Antala Staška     | 1706-7    | 9 686 682,00  | ČSOB | okna +zatepl. | 23.7.2020  |
| 505 | Antala Staška     | 1708-9    | 9 015 097,00  | ČSOB | okna +zatepl. | 23.7.2020  |
| 506 | Antala Staška     | 1710-11   | 9 492 058,00  | ČSOB | okna +zatepl. | 23.7.2020  |
| 507 | Antala Staška     | 1712-13   | 9 109 671,00  | ČSOB | okna +zatepl. | 23.7.2020  |
| 607 | Javorová          | 3038-39   | 13 337 709,00 | ČSOB | okna +zatepl. | 23.8.2020  |
| 308 | Doubravická       | 1656-57   | 6 585 658,00  | ČSOB | okna +zatepl. | 23.11.2020 |
| 162 | Haviřská          | 1441-42   | 7 835 686,00  | ČSOB | okna +zatepl. | 23.11.2020 |
| 603 | Březová           | 3088-89   | 17 288 392,00 | ČSOB | okna +zatepl. | 23.11.2020 |
| 103 | Slovenská         | 2641-43   | 5 567 053,00  | ČSOB | okna +zatepl. | 21.4.2021  |
| 323 | Javorová          | 3030-31   | 12 336 407,00 | ČSOB | okna +zatepl. | 22.9.2021  |
| 329 | Habrová           | 3081-82   | 8 499 424,00  | ČSOB | okna +zatepl. | 23.2.2021  |
| 410 | Komenského,Krupka | 589-595   | 23 172 494,00 | ČSOB | okna +zatepl. | 23.8.2021  |
| 418 | Jabloňová,Krupka  | 216-219   | 13 196 836,00 | ČSOB | okna +zatepl. | 20.1.2021  |
| 627 | Opavská           | 2614-16   | 6 969 378,00  | ČSOB | okna +zatepl. | 20.1.2021  |
| 628 | Opavská           | 2617-19   | 6 498 963,00  | ČSOB | okna +zatepl. | 20.1.2021  |
| 161 | J.Koziny          | 1376      | 13 253 755,00 | ČSOB | kompl.oprava  | 25.4.2022  |

| Objekt | Ulice             | Čp.       | Hodnota<br>majetku v Kč | Zástavní<br>právo pro | Účel<br>úvěru | Splatnost<br>úvěru do |
|--------|-------------------|-----------|-------------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| 102    | Slovenská         | 2644-6    | 6 477 687,00            | ČSOB                  | kompl.oprava  | 22.12.2021            |
| 155    | Arbesova          | 1582-3    | 9 929 499,00            | ČSOB                  | kompl.oprava  | 22.12.2021            |
| 156    | Arbesova          | 1580-1    | 11 074 517,00           | ČSOB                  | kompl.oprava  | 24.8.2022             |
| 157    | Arbesova          | 1578-9    | 10 226 185,00           | ČSOB                  | kompl.oprava  | 22.12.2021            |
| 302    | V Závětří         | 1677-1680 | 20 673 301,00           | ČSOB                  | kompl.oprava  | 22.12.2021            |
| 321    | Javorová          | 3025-7    | 16 275 162,00           | ČSOB                  | kompl.oprava  | 24.1.2022             |
| 405    | Kollárova,Krupka  | 575-8     | 18 824 167,00           | ČSOB                  | kompl.oprava  | 24.5.2022             |
| 411    | Kollárova, Krupka | 598-602   | 21 466 451,00           | ČSOB                  | kompl.oprava  | 24.1.2022             |
| 415    | Jasmínova, Krupka | 238       | 9 023 584,00            | ČSOB                  | kompl.oprava  | 24.1.2022             |
| 419    | Jabloňová,Krupka  | 220-223   | 14 120 692,00           | ČSOB                  | kompl.oprava  | 24.1.2022             |
| 518    | Palackého         | 2884-5    | 5 554 035,00            | ČSOB                  | kompl.oprava  | 24.8.2022             |
| 519    | Palackého         | 2886-7    | 4 605 447,00            | ČSOB                  | kompl.oprava  | 24.8.2022             |
| 604    | Doubravická       | 1683-4    | 10 368 682,00           | ČSOB                  | kompl.oprava  | 24.8.2022             |
| 712    | Buzulucká         | 303-304   | 3 229 098,00            | ČSOB                  | kompl.oprava  | 24.8.2022             |
| 892    | F.Šrámka          | 2583-4    | 4 072 178,00            | ČSOB                  | kompl.oprava  | 24.8.2022             |
| 524    | Přítkovská        | 1609-1610 | 14 583 190,00           | ČSOB                  | kompl.oprava  | 25.1.2023             |
| 332    | Habrová           | 3096-3097 | 16 082 925,00           | ČSOB                  | kompl.oprava  | 25.1.2023             |
| 421    | Šeříková, Krupka  | 231-233   | 14 020 743,00           | ČSOB                  | kompl.oprava  | 25.1.2023             |
| 422    | Šeříková, Krupka  | 234-236   | 14 506 013,00           | ČSOB                  | kompl.oprava  | 25.1.2023             |
| 326    | Javorová          | 3036-3037 | 13 033 737,00           | ČSOB                  | kompl.oprava  | 25.1.2023             |
| 612    | Novoveská         | 3090-3093 | 30 848 150,00           | ČSOB                  | kompl.oprava  | 25.1.2023             |
| 168    | Maršovská         | 1520      | 5 643 031,00            | ČSOB                  | kompl.oprava  | 22.2.2023             |

|     |                  |           |              |      |              |           |
|-----|------------------|-----------|--------------|------|--------------|-----------|
| 541 | Třešňová, Krupka | 206-207   | 5 719 252,00 | ČSOB | kompl.oprava | 22.2.2023 |
| 542 | Třešňová, Krupka | 208-210   | 8 636 780,00 | ČSOB | kompl.oprava | 22.2.2023 |
| 181 | Gagarinova       | 1436      | 2 734 828,00 | ČSOB | kompl.oprava | 21.3.2023 |
| 182 | Gagarinova       | 1438      | 2 734 828,00 | ČSOB | kompl.oprava | 21.3.2023 |
| 183 | Gagarinova       | 1430      | 2 734 828,00 | ČSOB | kompl.oprava | 21.3.2023 |
| 189 | Gagarinova       | 1424      | 3 344 867,00 | ČSOB | kompl.oprava | 21.3.2023 |
| 648 | Gagarinova       | 1427      | 3 765 983,00 | ČSOB | kompl.oprava | 21.3.2023 |
| 650 | Gagarinova       | 1429      | 3 764 689,00 | ČSOB | kompl.oprava | 21.3.2023 |
| 172 | Jankovcova       | 2871-2    | 2 925 038,00 | ČSOB | kompl.oprava | 21.3.2023 |
| 106 | Opavská          | 2653      | 2 252 864,00 | ČSOB | kompl.oprava | 21.3.2023 |
| 331 | Habrová          | 3085-3086 | 6 833 584,00 | ČSOB | kompl.oprava | 21.3.2023 |
| 638 | J.Suka           | 2504-2505 | 2 174 964,00 | ČSOB | kompl.oprava | 21.3.2023 |
| 303 | Doubravická      | 1681-1682 | 7 274 773,00 | ČSOB | kompl.oprava | 21.3.2023 |
| 101 | Slovenská        | 2647-2649 | 5 673 786,00 | ČSOB | kompl.oprava | 21.3.2023 |

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch ČKA činí : 954 721 767,00

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch ČSOB činí: 659 844 155,00

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch HB (dříve ČMHB) činí: 224 195 658,00

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch ČS činí: 47 983 066,00

#### 4. Vlastní kapitál (IV.4)

##### 4.1. Zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu

|  | v tis. Kč |                  |                  | Snížení -<br>Zvýšení + |
|--|-----------|------------------|------------------|------------------------|
|  |           | běžné období     | minulé období    |                        |
| <b>Vlastní kapitál celkem:</b>                       |           | <b>1 758 592</b> | <b>1 650 922</b> | <b>107 670</b>         |
| <b>Základní kapitál celkem</b>                       |           | <b>338 256</b>   | <b>338 238</b>   | <b>18</b>              |
| Snížení základního kapitál                           |           | -6               |                  |                        |
| Zvýšení základního kapitál                           |           | 24               |                  |                        |
| Z toho:  |           |                  |                  |                        |
| nepeněžitý vklad SMMT b.j.+pozemky                   |           | 0                |                  |                        |
| nepeněžitý vklad VL - b.j.                           |           | 0                |                  |                        |
| převody do vlastnictví                               |           | 0                |                  |                        |
| vrácené ZČV družstevníkům                            |           | -6               |                  |                        |
| nové vklady  |           | 24               |                  |                        |
| odpis promlčených ZČV                                |           |                  |                  |                        |
| Celkem pohyb:  |           |                  |                  | <b>18</b>              |
| <b>Ostatní kapital.fondy - ú.413</b>                 |           | <b>1 336 430</b> | <b>1 237 782</b> | <b>98 648</b>          |
| <b>Snížení:</b>                                      |           |                  |                  |                        |
| Snížení - převod bytů do vlastnictví (zák.72/94 Sb.) |           | 0                |                  |                        |
| Oprava účtování min.let - ČP - SP                    |           | -4               |                  |                        |
| Vrácení členských podílů-záloha                      |           | -758             |                  |                        |
| Přeplatek členského podílu - půj.                    |           | 0                |                  |                        |
| Vyrovnání invest.okruhu (snížení předpisu TZ)        |           | -16 295          |                  |                        |
| Oprava účtování min.let                              |           |                  |                  | -17 057                |

|  |                      |                |               |
|--|----------------------|----------------|---------------|
| <b>Zvýšení:</b>                            |                      |                |               |
| Zaplacené anuity                           |                      | 6 489          |               |
| Oprava účtování min.let - ČP - SP          |                      | 4              |               |
| Zaplacené členské podíly                   |                      | 758            |               |
| Zaplacené technické zhodnocení             |                      | 16 295         |               |
| Tvorba FDI                                 |                      | 25 810         |               |
| Předpis podílu na TZ (vyrov.invest.okruhu) |                      | 38 937         |               |
| Vklad pozemků -dar od státu                |                      | 27 412         | 115 705       |
|  | <b>Celkem pohyb:</b> | <b>98 648</b>  |               |
| <b>Nedělitelný fond</b>                    |                      |                |               |
|  |                      | <b>53 738</b>  | <b>49 977</b> |
| Tvorba kapitálových fondů ze zisku         |                      | 3 761          | <b>3 761</b>  |
| Příděl do jiných fondů (FDI)               |                      | 0              |               |
| Osatní příděl do fondu                     |                      |                |               |
|  | <b>Celkem pohyb:</b> | <b>3 761</b>   |               |
| <b>Statutární fond</b>                     |                      |                |               |
|  |                      | <b>237</b>     | <b>237</b>    |
| Snížení úhrada ztráty                      |                      | 0              |               |
| Zvýšení rozdělení zisku                    |                      | 0              |               |
|  | <b>Celkem pohyb:</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>      |
| <b>Ostatní fondy</b>                       |                      |                |               |
|  |                      | <b>20 889</b>  | <b>18 926</b> |
| Snížení - čerpání fondu                    |                      | -37            |               |
| Zvýšení - tvorba fondu ( ze zisku )        |                      | 2 000          |               |
|  | <b>Celkem pohyb:</b> | <b>1 963</b>   | <b>1 963</b>  |
| <b>Nerozdělený zisk minulých let</b>       |                      |                |               |
|  |                      | <b>0</b>       | <b>0</b>      |
| Úhrada ztráty u bytových objektů           |                      | 0              |               |
| Nerozdělený zisk                           |                      | 0              |               |
|  | <b>Celkem pohyb:</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>      |
| <b>HV běžného účetního období</b>          |                      | <b>9 042</b>   | <b>5 762</b>  |
| <b>HV minulého období</b>                  |                      | <b>-5 762</b>  |               |
| <b>Celkem pohyb na vlastním jmění:</b>     |                      | <b>107 670</b> |               |

#### 4.2. Rozdělení zisku předcházejícího období

|  |   |               |
|--|---|---------------|
| Hospodářský výsledek předcházejícího období: |   | v tis. Kč     |
| Za družstvo celkem:                          |   | <b>-5 762</b> |
| z toho                                       | bytová střediska                        | 0             |
|  | nebytová střediska                      | 5 762         |
| Rozdělení zisku předcházejícího období:      |   |               |
| HV bytových středisek:                       |   |               |
|  | na účet 422 - nedělitelný fond          | 0             |
| HV u nebytových středisek:                   |   |               |
|  | na účet 422 - nedělitelný fond          | 3 762         |
|  | na účet 427 - fond družstevních pozemků | 2 000         |



#### 4.3. Základní kapitál

|   | běžné období | v tis. Kč |
|---|--------------|-----------|
| Základní kapitál celkem:                        | 338 256      |           |
| z toho :  |              |           |
| zapisovaný základní kapitál                     | 50           |           |
| nezapisovaný základní kapitál                   | 338 206      |           |
| výše členského vkladu v peněžité formě          | 24 777       |           |
| výše členského vkladu v nepeněžité formě celkem | 313 429      |           |
| počet členů družstva                            | 7 775        |           |

#### 5. Pohledávky a závazky (IV.5)

|   |              |
|---|--------------|
| <b>Pohledávky po lhůtě splatnosti celkem:</b>   | <b>4 138</b> |
| z toho  |              |
| nájemné bytů a garáží   | 1 511        |
| poplatky z prodlení   | 1 070        |
| ostatní pohledávky (např. pronájem nebytových prostor, neuhrazený dobropis- Walter, pohledávky za f.o.) | 1 557        |

#### *Pohledávky po lhůtě splatnosti více jak 180 dní:*

|                          | běžné období | v tis. Kč |
|--------------------------|--------------|-----------|
| Truhlářství - Benda      | 246          |           |
| Walter - dobropis        | 658          |           |
| Soudní náklady, exekuce  | 129          |           |
| Pronájem NP - Agroploody | 93           |           |
| Různé fyz.osoby          | 12           |           |
| Mistr a.s. (konkurz)     | 418          |           |
| Celkem                   | 1 556        |           |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Závazky po lhůtě splatnosti celkem:</b> | <b>44</b> |
|--|-----------|

#### *Závazky po lhůtě splatnosti více jak 180 dní:*

|                            |    |           |
|----------------------------|----|-----------|
| Vypořádací podíl vlastníků | 44 | v tis. Kč |
|----------------------------|----|-----------|

#### 6. Rezervy (IV.6)

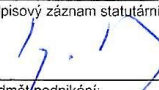
Jedná se o tvorbu zákonné a ostatní rezervy na opravy a údržbu bytových domů, které nebyly postaveny s finanční a úvěrovou výpomocí státu .

| Zákonné rezervy:           | běžné období | v tis. Kč |
|----------------------------|--------------|-----------|
| Počáteční stav k 1.1.2007: | 20 709       |           |
| Tvorba:                    | 5 294        |           |
| Čerpání:                   | -15 416      |           |
| Konečný stav k 31.12.2007: | 10 587       |           |

| Ostatní rezervy:  | běžné období | v tis. Kč |
|---|--------------|-----------|
| Počáteční stav k 1.1.2007:  | 39 120       |           |
| Tvorba z nájemného:   | 42 640       |           |
| Mimořádná tvorba (např. plnění od pojišťovny):                        | 198          |           |
| Mimořádná tvorba - úvěry a půjčky                                     | 18 135       |           |
| Čerpání na opravy a údržbu:   | -44 030      |           |
| Čerpání na investice (FDI):   | -6 760       |           |
| Mimořádné čerpání (např. vyplacení družstevníkům za provedené opravy) | -91          |           |
| Předpis půjček  | -451         |           |
| Splacené půjčky:  | 950          |           |
| Konečný stav k 31.12.2007:  | 49 711       |           |

**7. Výnosy z běžné činnosti (IV.7)**

|  | běžné období   | v tis. Kč                                  |
|--|----------------|--|
| <i>Výnosy z bytových středisek:</i>  | <b>227 798</b> |  |
| a) bytová střediska- byty postavené v družstevní bytové výstavbě                     | 179 612        |  |
| b) bytová střediska SMMT (vklad)- byty nebyly postaveny v družstevní bytové výstavbě | 48 186         |  |
| <i>Výnosy nebytových středisek včetně vnitrodružstevních výkonů:</i>                 | <b>35 220</b>  | <i>z toho vnitrodruž. výnosy</i><br>13 433 |
| <b>Celkem výnosy včetně vnitrodružstevních výnosů</b>                                | <b>263 018</b> | <b>13 433</b>                              |
| <b>Celkem výnosy bez vnitrodružstevních výnosů</b>                                   | <b>249 585</b> |  |

|   |   |        |
|---|---|--------|
| Sestaveno dne:<br>14.4.2008               | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky<br> |        |
| Právní forma účetní jednotky:<br>družstvo | Předmět/podnikání:<br>správa a údržba bytového fondu  | Pozn.: |





SBD "Mír" Teplice

## Přehled o peněžních tocích (CASH FLOW) k 31.12.2007 v tis. Kč

| P                           | Stav peněžních prostředků a peněž.ekvivalentů na začátku účet.období   | Stav v běžném obd.                                    | Stav v minul.obd. |
|-----------------------------|--|---|-------------------|
|                             | <b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</b>   |   |                   |
| Z                           | Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním ( účtů 591-596 )  | 9 097   | 5 774             |
| A.1.                        | Úpravy o nepeněžní operace (A.1.1 až A.1.5)  | 12 593  | 17 943            |
| A.1.1.                      | Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)                 | 1 369   | 1 494             |
| A.1.2.                      | Změna stavu opravných položek, rezerv  | 158   | 9 254             |
| A.1.3.                      | Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-) , Zisk = mínus   |   | - 169             |
| A.1.4.                      | Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)  |   |                   |
| A.1.5.                      | Výúčtov. náklad.úroky (+) s výjimkou kapitaliz.úroků a vyúčt. výnos.úroky (-)  | 11 066  | 7 364             |
| A.1.6.                      | Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace  |   |                   |
| A.*                         | <b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z + A.1)</b>                              | <b>21 690</b>   | <b>23 717</b>     |
| A.2.                        | Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu   | - 74 513  | - 66 092          |
| A.2.1.                      | Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních   | - 82 445  | - 64 954          |
| A.2.2.                      | Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních                               | 7 926   | - 1 189           |
| A.2.3.                      | Změna stavu zásob (+/-)  | 6   | 51                |
| A.2.4.                      | Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněž.prostředků  |   |                   |
| A.**                        | <b>Čistý peněžní tok z prov.čin.před zdaněním a mimoř.položkami(A.*+A.2)</b>   | <b>- 52 823</b>                                       | <b>- 42 375</b>   |
| A.3.                        | Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)  | - 17 178  | - 11 135          |
| A.4.                        | Přijaté úroky (+)  | 6 112   | 3 771             |
| A.5.                        | Zaplacená daň z příjmů za běžnou čin. a za doměrky daně za minulá období (-)   | - 32  | - 34              |
| A.6.                        | Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy, které tvoří mimoř. výsledek hospodaření včetně uhrazené splatné daně z příjmů z mimoř.činnosti |   | 20                |
| A.***                       | <b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A.** + A.3 až A.6)</b>   | <b>- 63 921</b>                                       | <b>- 49 753</b>   |
| B.1.                        | Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv   | - 73 707  | - 57 893          |
| B.2.                        | Příjmy z prodeje stálých aktiv   |   | 169               |
| B.3.                        | Půjčky a úvěry spřízněným osobám   |   |                   |
| B.***                       | <b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1 až B.3)</b>  | <b>- 73 707</b>                                       | <b>- 57 724</b>   |
|                             | <b>Peněžní toky z finančních činností</b>  |   |                   |
| C.1.                        | Dopady změn dlouhodob.závazků,popř.takových krátkod.závaz.,které spadají do oblasti finanč.čin.(např.některé prov.úvěry)na peněž.prostř.a ekvivalenty  | 140 344   | 88 138            |
| C.2.                        | Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty   |   |                   |
| C.2.1.                      | Zvýš.peněž.prostř.z titulu zvýšení základního kapitálu,ev.rezerv.fondu(+)  | 18  | 21                |
| C.2.2.                      | Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)  |   |                   |
| C.2.3.                      | Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)   | 32 299  | 29 223            |
| C.2.4.                      | Úhrada ztráty společníky (+)   |   |                   |
| C.2.5.                      | Přímé platby na vrub fondů (-)   | - 38  |                   |
| C.2.6.                      | Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplac.srážek.daně   |   |                   |
| C.***                       | <b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1 + C.2)</b>   | <b>172 623</b>  | <b>117 382</b>    |
| F                           | <b>Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A.*** + B.*** + C.***)</b>   | <b>34 995</b>   | <b>9 905</b>      |
| R                           | <b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P +/- F)</b>   | <b>238 843</b>  | <b>203 848</b>    |
| Sestaveno dne:<br>15.4.2008 |  | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: |                   |

11.17



- I. VŠEOBECNÁ ČÁST**
  - I.1 Podklady**
  - I.2 Vývoj a charakteristika družstva**
  - I.3 Struktura družstva**
  
- II. ČINNOST DRUŽSTVA**
  - II.1 Činnost družstva v roce 2007**
  - II.2 Činnost družstva v roce 2008 a dalším období**
  - II.3 Aktivity družstva v oblasti životního prostředí**
  - II.4 Převody bytů do osobního vlastnictví**
  - II.5 Činnost členské a bytové evidence**
  - II.6 Nájemné a dluhy**
  
- III. ROZBOR HOSPODAŘENÍ**
  - III.1 Rozbor výnosů**
  - III.2 Rozbor nákladů**
  
- IV. STAV MAJETKU**
  - IV.1 Rozbor aktiv**
  - IV.2 Rozbor pasiv**
  
- V. VH A NÁVRH NA JEHO ROZDĚLENÍ**
  - V.1 Výsledek hospodaření za rok 2007**
  - V.2 Návrh na rozdělení VH 2007**
  
- VI. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2007**
  
- VII. VÝROK AUDITORA**
  
- VIII. ÚČETNÍ VÝKAZY BĚŽNÉHO OBDOBÍ**
  - VIII.1 Rozvaha k 31.12.2007**
  - VIII.2 Výkaz zisků a ztrát k 31.12.2007**
  - VIII.3 Příloha k účetní závěrce k 31.12.2007**
  - VIII.4 Cash flow k 31.12.2007**

## Místo uložení výroční zprávy: Krajský soud v Ústí nad Labem

**Zpracováno v Teplicích dne 21.4.2008**

Zpracovali :

|                       |   |                                |
|-----------------------|---|--------------------------------|
| Eva Winterová         | - | část I., část II.4, II.5       |
| Andrea Kubíková       | - | část II.1, II.2, II.3          |
| Ing. Iveta Mandzáková | - | část II.6, III. , IV., V, VIII |
|                       | . |                                |

