

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

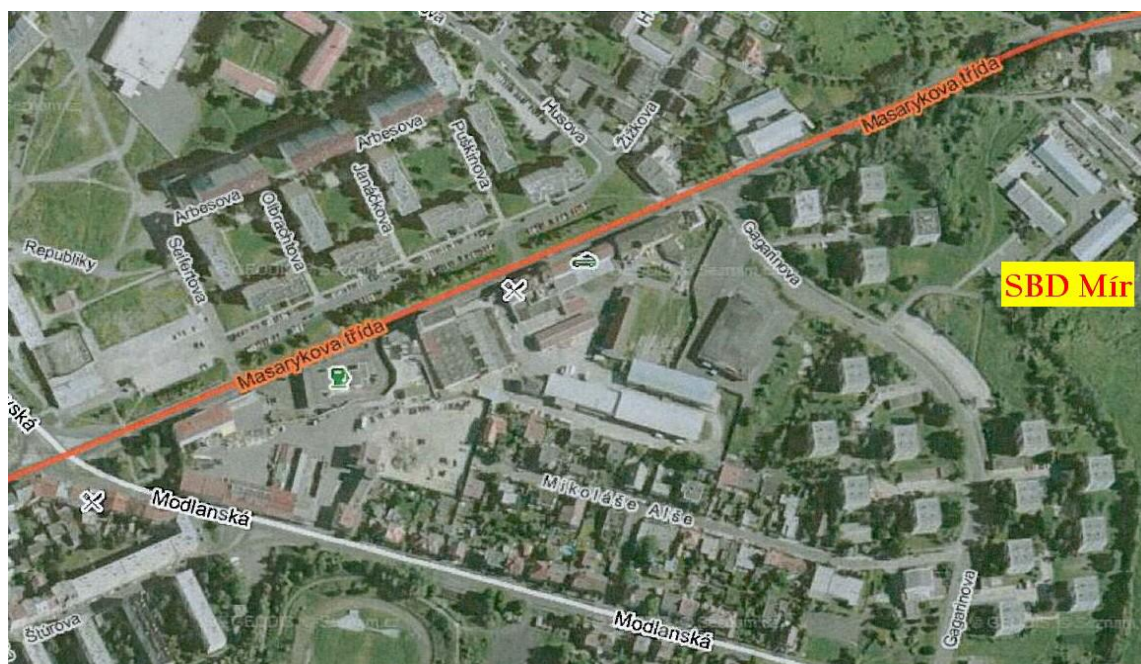
Zapisovaný základní kapitál: 50.000,- Kč

IČO: 00035351

DIČ: CZ00035351

Bankovní spojení: 1211299/0300

Úřední hodiny na správě družstva: pondělí a středa 8.00 – 12.00hod.
13.00 – 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 2008.

Výroční zpráva o stavu majetku a hospodaření Stavebního bytového družstva „Mír“ Teplice za rok 2008 byla zpracována na základě těchto podkladů:

- Rozvaha v plném rozsahu k 31.12.2008
- Výkaz zisků a ztrát v plném rozsahu k 31.12.2008
- Příloha k účetní závěrce k 31.12.2008

I.2. Vývoj a charakteristika družstva

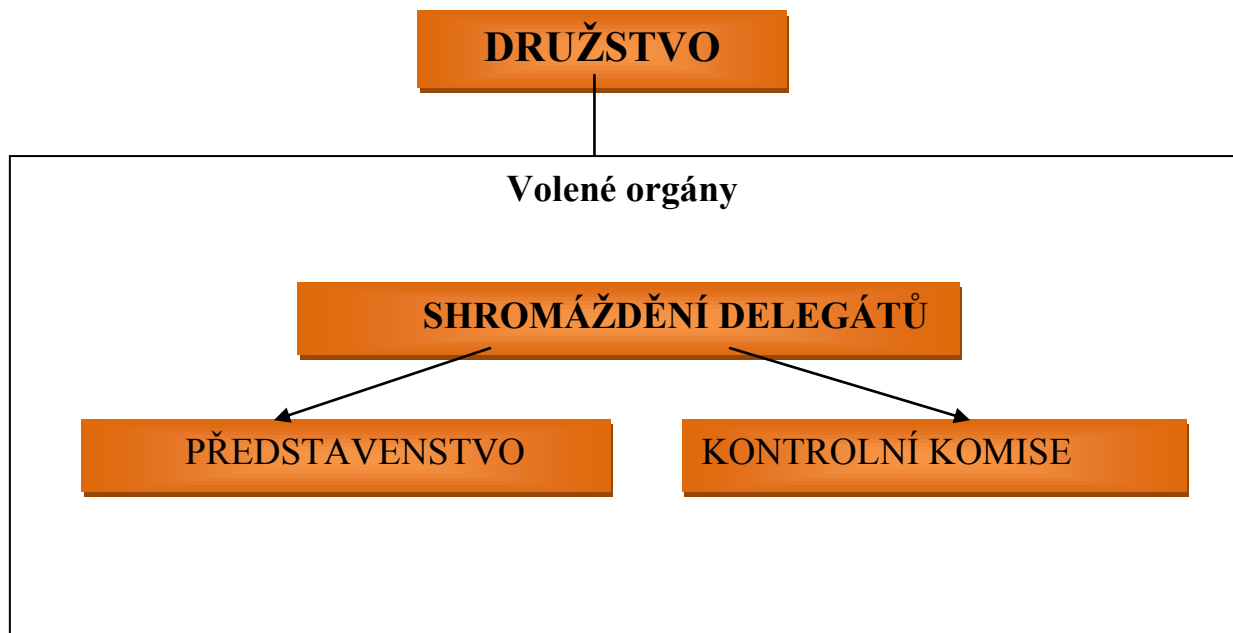
SBD „Mír“ Teplice spravuje a vlastní bytové a nebytové objekty v lokalitách měst Teplice a Krupka.

V roce 2008 spravovalo celkem 8069 bytů a 419 garáží, z toho v lokalitách města Teplice 7247 bytů a 419 garáží, v lokalitách města Krupka 822 bytů.

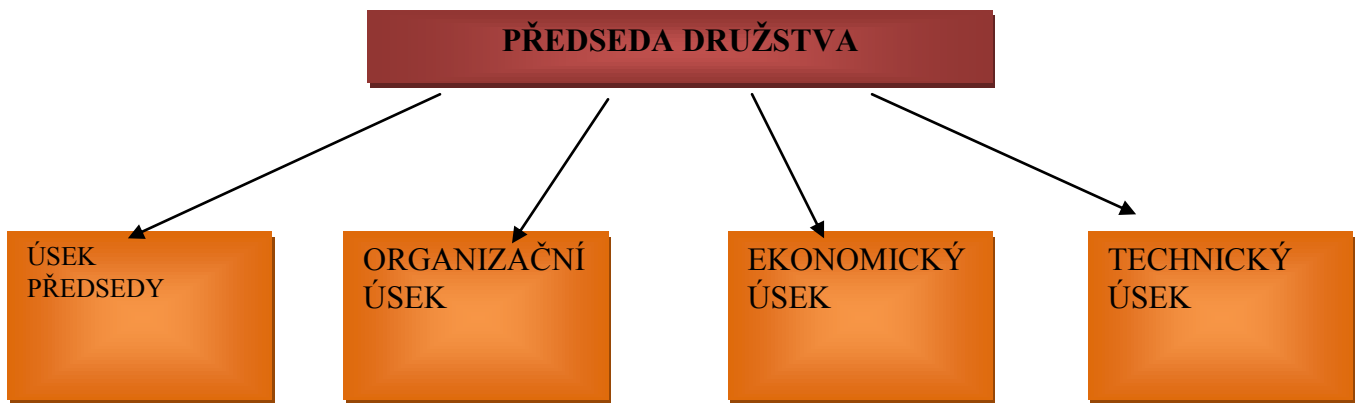
V majetku družstva z tohoto počtu bylo 7864 bytů (včetně 1 rodinného domku) a 416 garáží. Ve vlastnictví fyzických osob bylo v roce 2008 celkem 205 bytů a 3 garáže.

Rok	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Počet bytů ve správě	8065	8065	8065	8067	8067	8069
z toho ve vlastnictví družstva	7863	7863	7863	7862	7862	7864
<i>z toho vklad Města Teplice</i>	<i>2226</i>	<i>2226</i>	<i>2226</i>	<i>2228</i>	<i>2228</i>	<i>2228</i>
Počet garáží ve správě	401	415	415	415	415	419
z toho ve vlastnictví družstva	397	411	412	412	412	416

I.3. Organizační struktura družstva



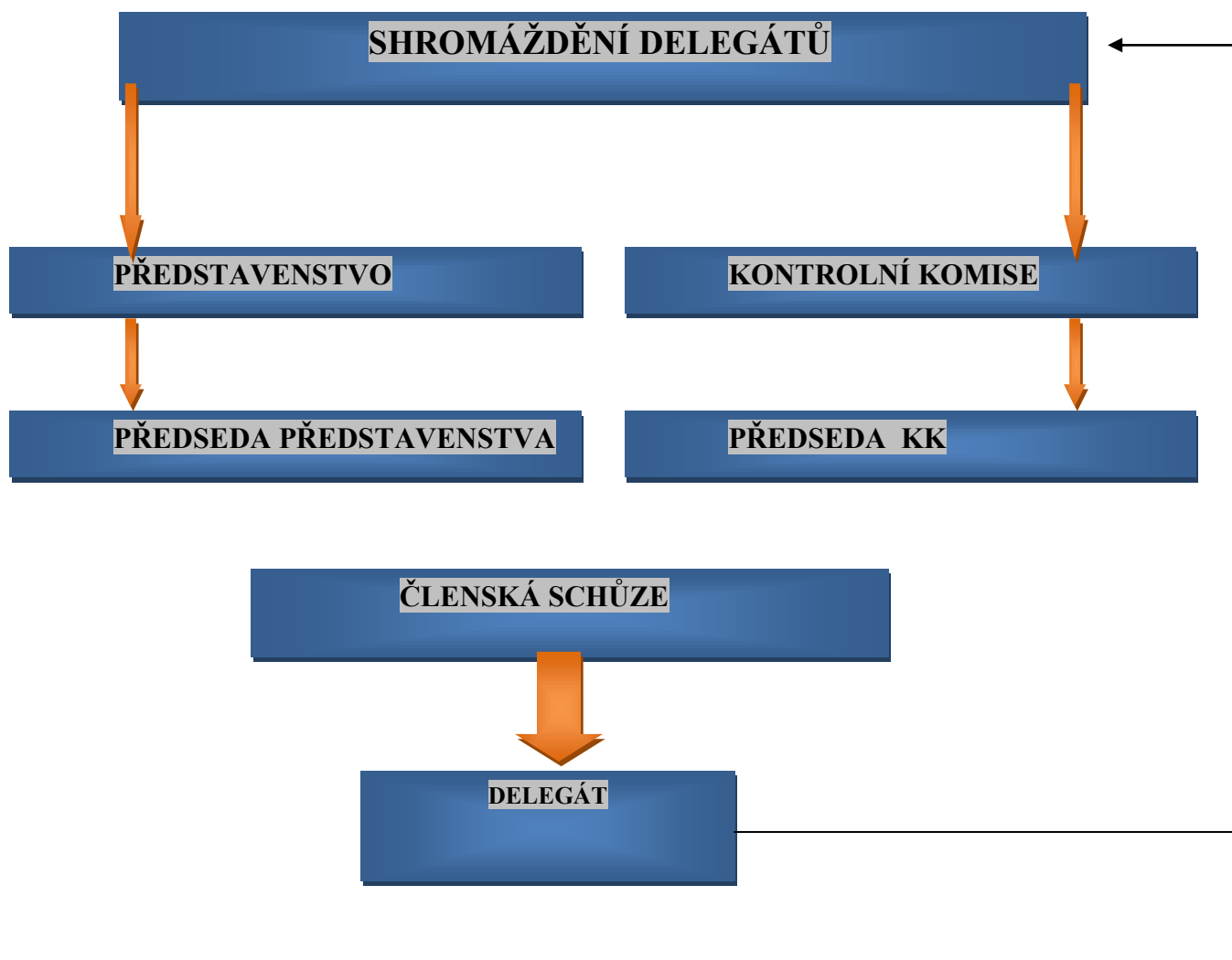
SPRÁVA DRUŽSTVA



VOLENÉ ORGÁNY DRUŽSTVA

Volené orgány družstva jsou:

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



- SD 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
- Kontrolní komise je nezávislý kontrolní orgán družstva
- Předseda kontrolní komise řídí jednání kontrolní komise
- Samospráva je samostatnou organizační jednotkou a tvoří ji zpravidla členové družstva užívající prostory daného bytového domu. SBD MÍR Teplice má své bytové domy rozděleny na 196 samospráv.
- Členská schůze samosprávy je pomocným orgánem představenstva družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti v okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva.

Členové představenstva

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

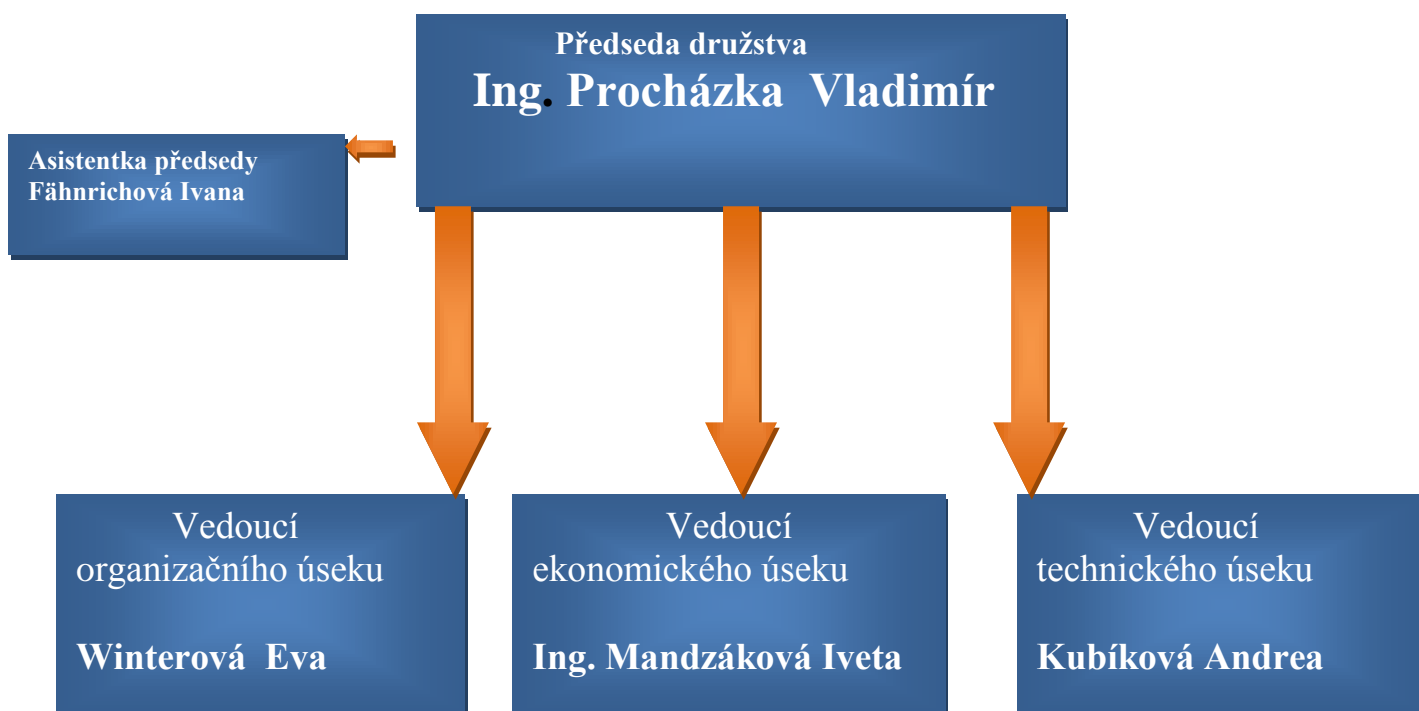
Členové kontrolní komise

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

Správa družstva

Provádí výkon a vedení odborných agend souvisejících s provozem, údržbou, opravami a modernizacemi domu. Poskytuje samosprávám komplexní servis při provádění odborných a organizačně náročných akcí v okruhu jejich působnosti.

Tvoří ji zaměstnanci družstva v pracovním poměru. Správa družstva měla v roce 2008 v průměru 35 zaměstnanců. Organizačně je rozdělena na 3 základní úseky. V čele úseků stojí vedoucí, kteří spolu s předsedou družstva tvoří vedení správy družstva.



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 2008 dodavatelským způsobem včetně realizace komplexních oprav objektů.

II.1 Činnost družstva v roce 2008

K náročným akcím roku 2008 patřilo dokončení komplexních oprav objektů, včetně zateplení obvodových plášťů, výměny oken a rekonstrukcí lodžii, které byly zahájeny v roce 2007 a dokončeny v roce 2008. Jednalo se celkem o 310 bytů.

Mezi rekonstruovanými objekty v Teplicích bylo 48 bytů v ulici Novoveská 3090 - 3093, 22 bytů v ulici Habrová 3085 – 3086, 36 bytů v ulici Slovenská 2647 – 2649, 12 bytů v ulici Opavská 2653, 48 bytů v ulici Gagarinova 1430, 1436 a 1438, 18 bytů v ulici Josefa Suka 2504 - 2505, 40 bytů v ulici Maršovská 1520, 22 bytů v ulici Jankovcova 2871 – 2872, 34 bytů v ulici Doubravická 1681 – 1682 a v Krupce 30 bytů v ulici Třešňová 206 - 207.

U objektů Doubravická 1681 - 1682 a Třešňová 206 - 207 byly v rámci komplexní opravy vyměněny čtyři výtahy. U objektu Maršovská 1520 bude výměna výtahu provedena počátkem roku 2009.

Všechny objekty byly opraveny celkovým nákladem 82 292 922,- Kč, přičemž z této částky činila výměna čtyř výtahů částku 3 429 275,- Kč.

V plánu oprav na rok 2008 bylo zahájit práce na komplexních opravách těchto dalších 15 objektů:

V Teplicích se jednalo o 16 bytů v ul. Gagarinova 1431, 20 bytů v ul. Krušnohorská 1665, 54 bytů v ul. Doubravická 1685 - 1687, 16 bytů v ul. Doubravická 1658 - 1659, 54 bytů v ul. V Závěťří 1668 - 1670, 46 bytů v ul. V Závěťří 1671 - 1672, 46 bytů v ul. Javorová 3032 - 3033, 46 bytů v ul. Javorová 3034 - 3035, 22 bytů v ul. Habrová 3083 - 3084, 69 bytů v ul. Habrová 3098 – 3100 a 22 bytů v ul. Zrenjaninská 293 – 294. V Krupce bylo plánováno zahájení 54 bytů v ul. Kollárova 567 - 570, 48 bytů v ul. Kollárova 580 a 581 a 42 bytů v ul. Šeříkova 228 – 230. Celkem se jednalo o 555 bytů. Svým charakterem a rozsahem patří tyto komplexní opravy k nejnáročnějším akcím, které družstvo realizuje. Každým rokem s přibývajícími 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 a v souladu s platnými předpisy. Velký důraz při realizaci komplexních oprav objektů klade družstvo na energeticky úsporná opatření vedoucí ke snížení emisí oxidu uhličitého a emisí dalších znečišťujících látek, na dosažení nízkoenergetického standardu a nastolení dlouhodobého trendu trvale udržitelného bydlení.

V roce 2008 se podařilo zahájit práce na všech 15 objektech. Z tohoto počtu byly koncem roku 2008 dokončeny práce na 9 objektech s 328 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 plášťů, rekonstrukce lodžii, výměna zábradlí, úpravy vstupů do objektů, zateplení suterénních prostor a mnoho dalších prací, které zvýšily standard a kvalitu bydlení.

Na šesti objektech bylo v rámci akce vyměněno 14 výtahů, z nichž u pěti objektů bylo provedeno i zasklení výtahových šachet. Na jednom objektu na sídlišti Nová Ves se provedla i rekonstrukce střešního pláště včetně jeho zateplení a na čtyřech objektech bylo po dokončení komplexních oprav provedeno i vyregulování otopné soustavy. V některých objektech bylo vyregulování provedeno v celém objektu včetně výměny termoregulačních ventilů, u zbývajících objektů bylo provedeno dokončení regulace a to ve společných prostorech. Náklady na realizaci komplexních oprav těchto devíti objektů představovaly částku 93 308 589,-Kč, přičemž náklady na regulaci otopných soustav nebyly součástí nákladů komplexních oprav objektů .

V případě objektů v Teplicích, ulice Doubravická 1685 – 1687 a 1658 – 1659, V Závěťří 1668 – 1670 a 1671 - 1672 a objektů v Krupce, ulice Kollárova 567 – 570, 580 a 581, Šeříkova 228 – 230 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 u šesti objektů 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 2008 byly i další čtyři objekty z lokality sídliště Nová Ves, které svým rokem výstavby patří mezi nejnovější domy v majetku družstva. Jednalo se o objekty v ulici Habrová 3083 – 3084 a 3098 - 3100, konstrukční systém OP1.21, rok výstavby 1993, objekt v ulici Javorová 3032 - 3033, konstrukční soustava TO8B, rok výstavby 1991 a Javorová 3034 – 3035, konstrukční soustava OP 1.21, rok výstavby 1991. Tyto čtyři 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 šesti objektech, na kterých byly práce zahájeny v roce 2008 se intenzivně pracuje, aby byly veškeré práce ukončeny nejpozději do poloviny roku 2009. Jedná se o 16 bytů v ulici Doubravická 1658 – 1659, 54 bytů v ulici V Závěťří 1668 – 1670, 69 bytů v ulici Habrová 3098 - 3100, 46 bytů v ulici Javorová 3032 – 3033 a 22 bytů v ulici Habrová 3083 – 3084 a 20 bytů v ulici Krušnohorská 1665.

Pokud tedy budeme rekapitulovat rok 2008 z hlediska provedení komplexních oprav objektů, dojdeme k těmto číslům: celkem byly dokončeny opravy 638 bytů s celkovým nákladem 175 601 514,- Kč a zahájeny opravy dalších 259 bytů, které budou dokončeny v první polovině roku 2009. Koncem roku 2008 byl připravován seznam objektů k plánované komplexní opravě na rok 2009.

V roce 2008 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 nesplňují 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 2008 byla provedena výměna celkem 34 výtahů, přičemž výměny 14 výtahů byly řešeny individuálně a 20 výtahů bylo řešeno v rámci komplexních oprav objektů. Celkový objem finančních prostředků na rekonstrukce výtahů byl ve výši 32 307 233,- Kč včetně DPH, přičemž částka za výměnu 20 výtahů ve výši 18 696 049,- Kč byla součástí nákladů komplexních oprav objektů.

Mezi rekonstruovanými výtahy stojí za zmínku i rekonstrukce výtahů na objektech v Opavské ulici č.p. 2624 a 2625 v Teplicích. Původně byly na desetipodlažním objektu s třiceti bytovými jednotkami instalovány dva výtahy. Jednalo se o výtahy TOV 250 a TOV 320 kg. Tyto výtahy měli malou přepravní kapacitu a náklady za servis, opravy a údržbu byly poměrně vysoké. Navíc stávající výtahy jezdící ve společné šachtě vykazovaly řadu bezpečnostních rizik. Po dohodě s projektanty, HZS a odborem územního plánování a stavebního řádu v Teplicích bylo vypracováno technické řešení, které spočívalo v demontáži původních výtahů a montáži nového osobního výtahu TOV 1000 kg.

Odstranění bezpečnostních rizik tak bylo provedeno kompletní výměnou výtahu za jeden výtah, při zvětšení velikosti kabiny, zvýšení nosnosti a zvýšení jmenovité rychlosti výtahu. Provedenými úpravami byly výtahy na výše uvedených objektech uvedeny do souladu s EN 81 – 1.

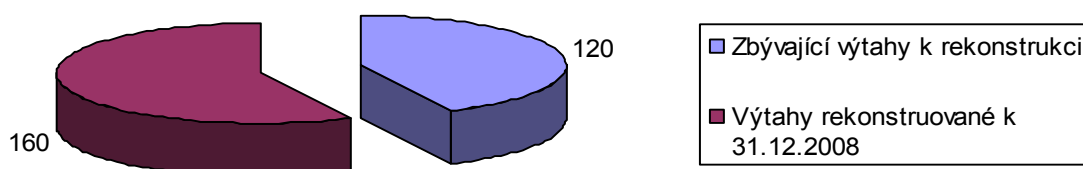
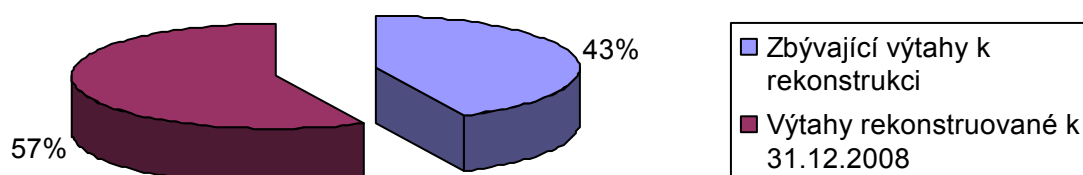
Dále na těchto výtazích byly vyměněny pohony výtahů včetně rámu, osazeny nové mikroprocesorové rozvaděče, nová elektroinstalace, upraveno osvětlení šachty. Pohyblivé části výtahu a jízdní dráhu vyvažovacího zařízení již odděluje pevná přepážka dle EN 81 – 1 a EN 294. Nová ocelová kabina s teleskopickými automatickými dveřmi, vážením, certifikovanými obousměrnými zachycovači je osazena do nových vodítek. Do prohlubně šachty jsou instalovány certifikované nárazníky a spodní díl omezovače rychlosti vhodný pro obousměrné zachycovače. Do nově instalované GSM brány je zapojen a nastaven telefon, který je trvale propojen se servisní firmou.

Rekonstrukcí výtahů na těchto objektech došlo ke snížení celkového počtu provozovaných výtahů a to z původních 282 ks na 280 ks.

V průběhu roku 2008 byl připravován harmonogram výměn dalších výtahů. Předpokladem je výměna cca 30 ks výtahů. Další rekonstrukce výtahů jsou plánovány jako součást komplexních oprav objektů.

Družstvo v současné době provozuje celkem 280 výtahů. Z tohoto počtu již bylo k 31.12.2008 zrekonstruováno 160 výtahů a rekonstrukci zbývá provést na 120 výtazích.

Na následujících grafech je znázorněn poměr již zrekonstruovaných výtahů a výtahů čekajících na rekonstrukci v procentech a v počtech kusů.



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 2008 byly provedeny rekonstrukce na objektech v Teplicích ulice Josefa Suka 2504 – 2505, Křížkovského 2500 – 2503 a 2511 – 2512, v ulici Štúrova 1246 – 1248 a 1249 – 1251, Zrenjaninská 291 – 292 a 345 – 347, Opavská 2613 a Josefa Hory 2211. Tyto objekty patří rokem výstavby mezi nejstarší objekty v majetku družstva a elektrorozvody ve společných prostorách byly původní z doby výstavby. Rekonstrukce elektro představovaly v roce 2008 částku 4 530 930,-Kč.

Tak, jako v letech minulých, pokračovalo družstvo v provádění generálních oprav střež jejichž rekonstrukce je již téměř u konce. Na dvou objektech v Teplicích, ulice

J.K.Tyla 2755 a Slovenská 2650 byl zrekonstruován střešní plášť pomocí fólie z měkčeného PVC – materiál Cosmofin, bylo provedeno dodatečné zateplení tepelnou izolací tloušťky 120 mm, byly vyměněny klempířské prvky, zrekonstruována hromosvodová soustava, osazeny nové střešní poklopy. U jednoho objektu v Teplicích, ulice Moskevské nám. 2171 byla provedena rekonstrukce sedlové střechy. U této střechy byla provedena výměna laťování, výměna střešních tašek, klempířských prvků a úprava hromosvodů. Hodnota provedených generálních oprav střech činila v roce 2008 částku 1 612 978,- Kč. Další tři střechy byly realizovány jako součást komplexních oprav objektů.

V průběhu roku 2008 byly provedeny veškeré větší opravy dle plánu. Jednalo se např. o výměnu rozvodů studené a teplé vody v pěti objektech v částce 2 080 926,- Kč, přičemž na všech těchto objektech byla provedena i výměna kanalizačních odpadů. Dále na osmi objektech družstvo provedlo vyregulování otopné soustavy, přičemž na pěti objektech byla regulace provedena komplexně včetně osazení nových termoregulačních ventilů a hlavíc na všech radiátorových tělesech a bylo provedeno osazení regulátorů diferenčních tlaků na všech stoupačkách. Na třech objektech bylo provedeno dokončení regulace spočívající v osazení regulátorů na stoupačkách. Náklady na vyregulování těchto osmi objektů činily 2 493 266,- Kč. Na pěti objektech byla na žádost delegátů provedena výměna odpařovacích poměrových měřičů na teplo za digitální v částce 493 476,-Kč. Celkově bylo osazeno 984 ks těchto indikátorů a s dokončením instalace na všech objektech v majetku družstva je uvažováno v roce 2009. Z celkového počtu 23 816 ks rozdělovačů topných nákladů bylo ke 31.12.2008 osazeno 16 804 elektronických indikátorů a 7012 ks odpařovacích, které budou v roce 2009 nahrazeny také elektronickými.

V loňském roce byly na objektech prováděny malby společných prostor. V převážné části se jednalo o komplexně rekonstruované objekty, ve kterých ke spokojenosti nájemníků zbývalo provést úpravy interiérů. Náklady na vymalování objektů představovaly částku 834 578,- Kč a jednalo se o celkem deset objektů. S úpravou interiérů našich objektů souvisí i výměna původních podlah z PVC a původních dlažeb. U třinácti objektů byla tato výměna v roce 2008 provedena a to celkovým nákladem 2 914 094,- Kč.

Na našich objektech dosluhují již také domovní zvonky. Obdobně jako v roce 2007, také v roce 2008 byly provedeny rekonstrukce rozvodů domovních zvonků včetně domácích telefonů a to u pěti objektů. Rekonstrukce zvonků představovaly částku 171 390,-Kč. Další rekonstrukce zvonků, zejména výměna zvonkových tabel, osazení nových svítidel a pohybových čidel byla realizována v rámci komplexních oprav objektů.

U osmnácti objektů byla po dohodě s delegáty provedena úprava vstupů do objektu. Ve většině případů se jednalo o výměnu stávajících ocelových vstupních dveří za nové hliníkové, montáž nových poštovních schránek a úpravu vstupních schodišť. Tyto úpravy činily celkem 3 181 262,- Kč.

V roce 2008 bylo ve velké míře pokračováno ve výměně 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 2008 byla provedena výměna oken celkem u třiceti dvou objektů a náklady za výměny oken u těchto objektů činily 55 235 034,- Kč. V převážné míře se jednalo o objekty, kde již v letech předchozích bylo provedeno komplexní zateplení objektů a opravy v rámci tzv. vad panelové výstavy. Jednalo se např. o celé sídliště v Teplicích, ulice Trnovanská, dále např. o objekty v ulici Edisonova, A.Sochora,

Duchcovská, Jugoslávská, U Divadla, Moskevské nám. a další. Celkem tak byla provedena výměna v 1 497 bytových jednotkách.

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

V roce 2008 bylo na pěti objektech v Teplicích provedeno dodatečné zateplení štítů. Jednalo se o objekty v lokalitě Řetenice, ulice Libušina 2348 – 2349, 2355 – 2356, 2357 – 2358 a ulice Svojsíkova 2342 – 2344 a 2345 – 2347. Tyto objekty byly zateplené v roce 1999 a původní plastové lamelové štíty byly vzhledem k nedostatku finančních prostředků ponechány. V rámci zateplení štítů byly provedeny i výměny klempířských prvků, zejména parapetů, úpravy zábradlí, nátěry balkónových desek atd. Náklady na zateplení štítů včetně všech souvisejících prací představovali částku 3 091 206,- Kč.

V roce 2008 také na objektech pokračovala úprava odvětrání, která byla řešena montáží odvětrávacích hlavic Lomanco. Tyto odvětrávací hlavice byly osazeny na celkem čtyřech objektech celkovým nákladem 353 811,- Kč. Dále v roce 2008 byly prováděny opravy okapových chodníků objektů, zateplení sklepních prostor, zadržování vody v sklepních oken – sklobetonovými tvárnici a další. Dle harmonogramu bylo zajišťováno provádění pravidelných revizí domovních plynovodů, elektroinstalací, hromosvodových soustav a komínových těles. V průběhu roku 2008 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 8 069 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.trust, a.s. Most. Jen v roce 2008 vyplatila pojišťovna družstvu částku 889 754,- Kč za poškozené nemovitosti vichřicí a požárem. Dále bylo vyplaceno 72 110,- Kč za krádeže hydrantů, hasících přístrojů a klempířských prvků. Z pojištění odpovědnosti byli odškodněni nájemníci bytů v částce 197 993,- Kč /jednalo se o škody na majetku družstevníků/.

Celková výše pojistného plnění v roce 2008 činila 1 162 585,- Kč a celková pojistná částka, týkající se pojištění všech nemovitostí na živelné pohromy, 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 2008 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 2008 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 2008 byly na údržbu pozemků včetně oprav a materiálu potřebného k jejich údržbě vynaloženy náklady ve výši 1 093 530,- 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 2008 došlo k uzavření celkem sedmi smluv a k převodu pozemků převážně v katastrálním území Teplice – Trnovany. Jednalo se zastavěné plochy pod bytovými objekty v ulici Arbesova, Májová, Skupova a M.Majerové.

Dále byla v dubnu roku 2008 uzavřena směnná smlouva o přechodu pozemků do vlastnictví, z majetku Statutárního města Teplice přešla do majetku SBD „Mír“ Teplice zastavěná plocha pozemků parc.č. 3589/5 - zastavěná plocha pod bytovým objektem v Teplicích Libušina 2351 a parc.č.3589/6 – zastavěná plocha pod bytovým objektem Libušina 2350 , z majetku SBD „Mír“ Teplice přešla do majetku Statutárního města Teplice ostatní plocha – par.č. 3597/17 - okolní plocha u objektu Libušina 2357 - 2358 .

II.2 Činnost družstva v roce 2009 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 2008 pokračováno v technické a ekonomické přípravě těchto vybraných objektů pro zahájení v roce 2009 - vše nasvědčuje tomu, že v roce 2009 budou zahájeny opravy 19 objektů s celkem 576 byty (112 bytů v lokalitě ulice Gagarinova 1423,1425,1426,1428,1432,1433 a 1434, 12 bytů v ulici Slovenská 2650, 12 bytů v ulici Opavská 2613,138 bytů v ulicích Fibichova 1825 – 1826, Nedbalova 1827 - 1828, U Červeného kostela 1829 - 1830, 92 bytů v ulici Scheinerova 1831 – 1833 a 1835, 46 bytů v ulici Habrová 3103 – 3104, 70 bytů v ulici V Závětrí 1673 – 1674 a 1675 – 1676, 22 bytů v ulici Zrenjaninská 291 – 292 a 72 bytů v Krupce, ulice Jabloňová 211 – 215.

V průběhu roku 2008 byla připravena výměna dalších cca 30 ks výtahů z převážné části na objektech v Teplicích, zejména v lokalitě Teplice – Trnovany, kde jsou plánovány výtahy v ulicích A.Staška, Edisonova, Kosmonautů...Další rekonstrukce výtahů jsou plánovány jako součást komplexních oprav objektů. Předpokládaný počet rekonstruovaných výtahů v roce 2008 je v rozmezí 30 až 40 ks.

Rekonstrukce elektroinstalace bude v roce 2009 pokračovat na objektech v ulici Štúrova, Skupova, ulici Slovenská, Libušina, Svojsíkova, J.Šafaříka, Zrenjaninská, Křížkovského atd. Tyto lokality patří mezi starší zástavbu, s dobou výstavby od roku 1960 do roku 1975, a s původní elektroinstalací. Celkem je na rok 2009 plánováno provedení rekonstrukcí na cca 20 objektech.

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

Na rok 2009 je plánována celoplošná výměna oken a to u cca sedmi objektů. Převážně se jedná o již zateplené objekty jako jsou např. Alejní 2758, Raisova 2573, Jaselská 416 – 418, Doubravická 1663 atd. Další výměny oken jsou plánovány jako součást komplexních oprav objektů.

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

II.3 Aktivity družstva v oblasti úspor paliv a energií a využití obnovitelných zdrojů tepelné energie

Naše družstvo soustavně provádí na objektech ve svém majetku opatření, která vedou k úsporám energií při vytápění bytů a při ohřevu teplé vody. Při rekonstrukcích objektů používá moderní stavební a izolační materiály, okna, dveře a konstrukční prvky, které vedou k těmto úsporám. Vzhledem ke stále se zvyšujícím cenám tepelné energie se družstvo zabývá volbou a použitím jiných zdrojů tepla a vážně se zabývá nejen cenou jeho pořízení, ale i provozními náklady a úsporami v perspektivě 10 a více let.

Novým trendem, kterým se naše družstvo bude v budoucnu ubírat je ohřev teplé vody (dále TV) pomocí použití solárních systémů a tepelných čerpadel. Prvním demonstračním projektem, které naše družstvo zrealizovalo bylo použití tepelných čerpadel systému vzduch – voda pro přípravu TV v bytových objektech v Krupce. Tento projekt byl koncipován jako náhrada stávajícího zdroje tepla pro přípravu TV a to s cílem maximální finanční a technické úspory. V objektech v Krupce bylo vytápění a ohřev TV řešen formou elektrozdvoje a to tak, že pro přípravu TV byly v jednotlivých objektech instalovány velké bojlerů s elektrickými topnými tyčemi. Tento způsob ohřevu měl za následek velkou spotřebu elektrické energie a vysoké náklady na přípravu TV díky značným ztrátám v těchto bojlerech. Na těchto objektech byl použit systém strojoven tepelných čerpadel s využitím vybraných bojlerů pro přípravu TV. Ke konci roku 2008 byly takto upraveny tři objekty, s tím, že objekt v ulici Šeříkova 228 – 230 byl k 1.11.2008 uveden do trvalého provozu. Zbývajících čtrnáct objektů bude dokončeno do konce roku 2009.

Další akcí vedoucí k úsporám v oblasti energií, kterou družstvo zahájilo koncem roku 2008 je i demonstrační projekt v objektu Maršovská 1520 v Teplicích, který je napojen na centrální zásobování teplem a teplou vodou. Projekt spočívá v přípravě a ohřevu TV pomocí solárních trubíc, které jsou umístěny na střeše objektu v kombinaci s tepelným čerpadlem systému voda – voda, které je instalováno spolu se zásobníky TV v suterénu objektu. Dokončení realizace a uvedení systému do provozu se předpokládá v první pol. roku 2009.

V případě úspěšnosti výše uvedených projektů bude družstvo v těchto realizacích pokračovat a do budoucna řešit těmito nebo obdobnými způsoby i dodávku tepla do objektů v majetku družstva.

II.4 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, SO₂, NO_x, CO a CO₂. 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 opakovaně 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.5. Převody bytů do osobního vlastnictví

K 31.12.2008 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 2008 nebyly vloženy žádné bytové jednotky. 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.6. Činnost členské a bytové evidence

V roce 2008 bylo v rámci činnosti vymáhání dlužného nájemného uzavřeno s dlužníky 11 dohod o splátkách, a dále osobním vymáháním a vzájemnou domluvou dořešeno 188 případů. Byly podány 4 žaloby na vyklizení bytu, 1 výpověď z nájmu bytu a mimosoudní dohodou bylo vyklizeno 8 bytových jednotek. Všechny pro neplacení nájemného. Z titulu vydaných exekučních příkazů na členská práva bylo řešeno 13 případů, přičemž nikdy nedošlo až na vyklizení nájemce s následným vyplacením vypořádacího podílu.

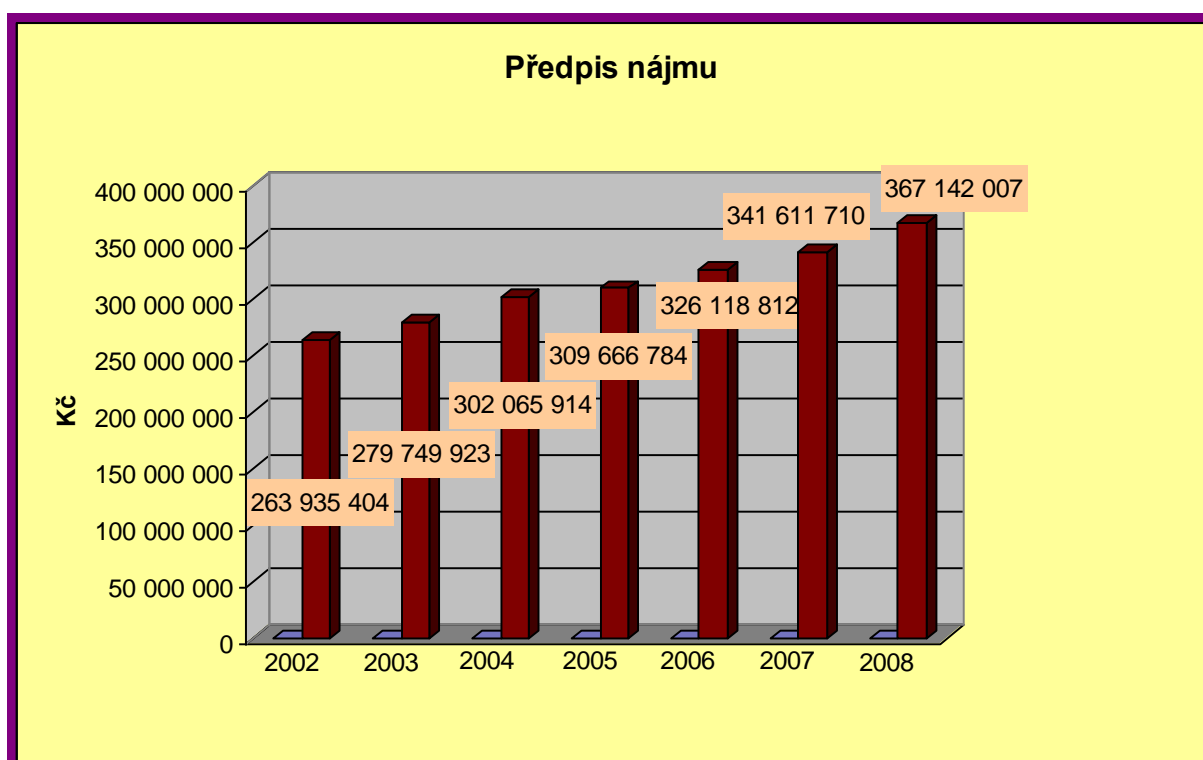
Za loňský rok bylo zrealizováno 514 převodů členských práv a povinností, což je standardní počet již několik let, dále bylo vydáno 1080 souhlasů s uzavřením dohod o podnájmu, kde dochází každým rokem k značnému nárůstu oproti předchozím obdobím. Za účelem udržení platební kázně bylo uděleno 21 výstrah a 11 členů bylo z družstva vyloučeno.

V neposlední řadě úsek zajišťuje využití a pronájem 19 ti nebytových prostor. V průběhu loňského roku ukončil výpovědi nájem nebytového prostoru 1 nájemce, kde se podařilo v časové návaznosti zajistit nového nájemce a tím plně využívat nebytové prostory.

V neposlední řadě do organizačního úseku patří zajištění spolupráce s 196 samosprávami. V loňském roce aktivně vykonávalo činnost 186 delegátů, přičemž v průběhu roku jich odstoupilo z funkce 7, ale podařilo se nově zvolit 8 delegátů. Pouze v 10 objektech je volba zatím neúspěšná.

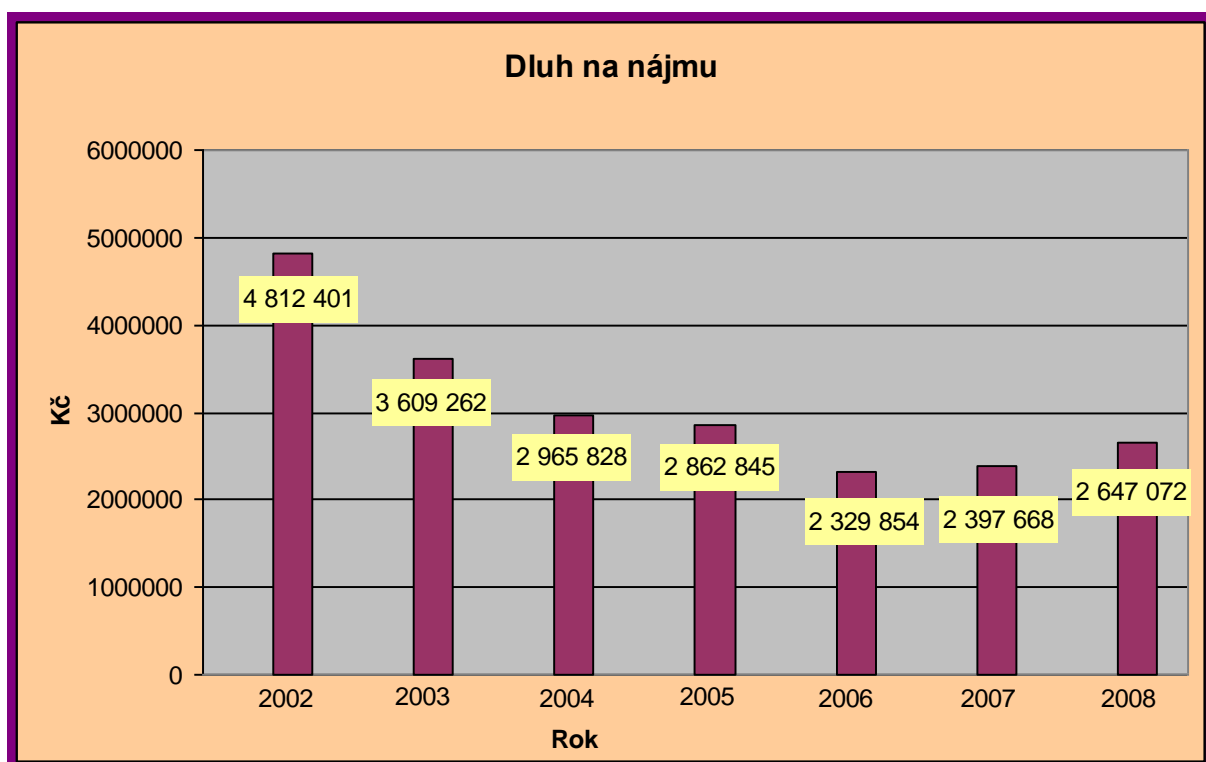
II.7. Nájemné a dluhy

Družstvo již po mnoho let účinně pracuje na snižování dlužného nájemného. 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 nedochází k výraznému nárůstu dluhu na nájemném. Tento trend je zachycen od r. 2002 do současnosti.

Důkazem účinnosti přijatých opatření je i to, že vzhledem ke stále rostoucímu předpisu nájemného, nedochází k podstatnému nárůstu celkové pohledávky na nájemném. V r. 2002 činil dluh na nájemném 1,82 % z celkového předpisu nájemného, v r. 2004 to bylo 0,98 %, v r. 2006 to už bylo jen 0,71 % a v r. 2008 to činilo 0,72 %.



III. ROZBOR HOSPODAŘENÍ

Celkové výnosy družstva dosáhly v roce 2008 výše 334.026.654,33 Kč

Celkové náklady družstva dosáhly v roce 2008 výše 321.436.831,66 Kč

Hospodářský výsledek za družstvo celkem představuje zisk ve výši (před zdaněním) 12.651.682,67 Kč

Daň z příjmu právnických osob za rok 2008 61.860,00 Kč

Celkový hospodářský výsledek po zdanění činí 12.589.822,67 Kč

z toho:

střediska bytového hospodářství 0 Kč
střediska nebytová 12.589.822,67 Kč



III.1 Rozbor výnosů

Družstvo dosáhlo v roce 2008 celkových výnosů 334.027 tis. Kč, z toho výnosy bytových středisek činily 291.107 tis. Kč a výnosy nebytových středisek 42.920 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 54.683 tis. Kč, což je o 6.497 tis. Kč více než v r. 2007.

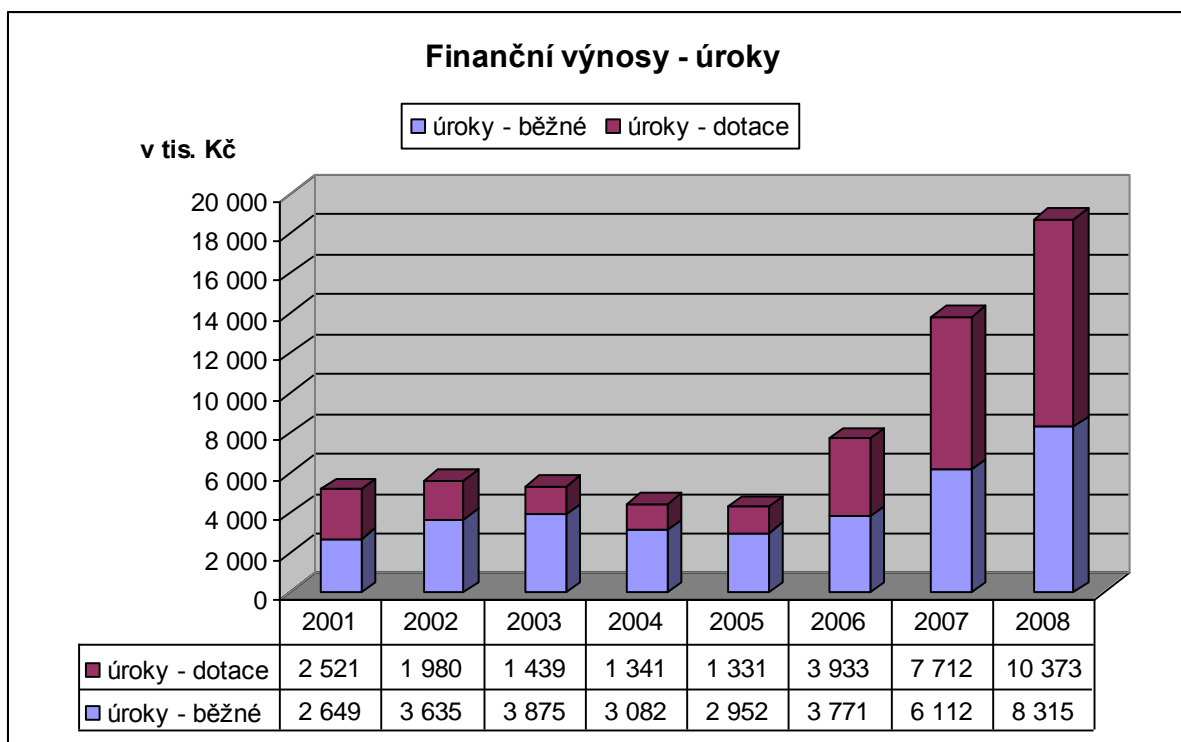
Tržby za pronájem nebytových prostor činily za rok 2008 6.370 tis. Kč, což je o 475 tis. Kč více než v r. 2007. Z toho výnosy za pronájem nebytových prostor v objektu v ulici U divadla činily 1.217 tis. Kč, což je o 128 tis. Kč více než v r. 2007. Tržby z pronájmu reklamních ploch, střech (antény mobilních operátorů), parkovacích ploch, a 2 hal v areálu družstva v Gagarinově ulici vzrostly o 334 tis. Kč a představují finanční přínos ve výši 2.897 tis. Kč. Výnosy z pronájmu nebytových prostor (obchody) v Alejní ulici činily 2.247 tis. Kč, což je o 4 tis. Kč více než v minulém období.

Zaplacené smluvní pokuty, úroky a poplatky z prodlení představovaly v r. 2008 příjem pro družstvo ve výši 1.809 tis. Kč, což je o 139 tis. Kč více než v roce minulém. Z toho bylo zaplaceno 141 tis. Kč poplatků z prodlení, které byly z titulu pohledávek vzniklých před r. 2001. Uhrazené poplatky z prodlení ve výši 1.096 tis. Kč byly z pohledávek z nájemného za období od r.2001. Neuhrazené poplatky z prodlení za období počínaje od r. 2001 se tímto zvýšily, a to z 1.069 tis. Kč na 1.246 tis. Kč. Vzhledem k reálnému obrazu výsledku hospodaření družstva byla vytvořena opravná položka ve výši předepsaných, avšak neuhrazených poplatků z prodlení, tj.ve výši 1.246 tis. Kč.

Celková výše provozních výnosů činila 185.138 tis. Kč, což je o 44.498 tis. Kč více než v r. 2007. Z toho manipulační poplatky za převody členských práv a povinností a za povolení podnájmů představují částku ve výši 8.593 tis. Kč, což je o 1.536 tis. Kč více než v loňském roce. Výnosy ze zápisného činily 148 tis. Kč. Další poplatky za úkony pro družstevníky (např. vyhotovení duplikátů nájemních smluv, stavební povolení, atd.) představují ve výnosech částku 203 tis. Kč. Z převážné části jsou však provozní výnosy ovlivněny zúčtováním dlouhodobé zálohy na opravy, což představuje částku 174.704 tis. Kč, která je o 42.610 tis. Kč vyšší než v r. 2007. Na velký objem čerpaných finančních prostředků z dlouhodobé zálohy na opravy mají vliv zejména komplexní opravy domů, výměny výtahů, výměny oken a rekonstrukce elektrorozvodů ve společných prostorách .

Úhrady od pojišťovny za pojistné události se ve výnosech družstva promítly částkou 1.099 tis. Kč což je o 203 tis. Kč více než v r. 2007. Z toho úhrady za škody způsobené živly (vichřice, požár, voda) činily ve výnosech 990 tis. Kč.

Finanční výnosy v roce 2008 vzrostly o 4.864 tis. Kč a představují částku ve výši 18.688 tis. Kč. Z toho činí úroky z běžného účtu 8.315 tis. Kč, což je o 2.203 tis. Kč více než v r. 2007.



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 2008 družstvo podalo 78 žádostí o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů. Z toho bylo do konce r.2008 uzavřeno se Státním fondem rozvoje bydlení (zastoupeným ČMZRB a.s. Praha) celkem 67 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. 2008 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. 2008 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. 2008 částku 4.153 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. V průběhu roku 2008 pak bylo uzavřeno dalších 10 smluv o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů. Tato dotace představovala ve výnosech r. 2008 částku 3.457 tis. Kč.

V roce 2008 podalo družstvo celkem 17 žádostí o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů. Z toho bylo v témže roce uzavřeno 6 smluv s výplatou dotace započatou již v r.2008. Tato dotace představovala ve výnosech r. 2008 částku 355 tis. Kč.

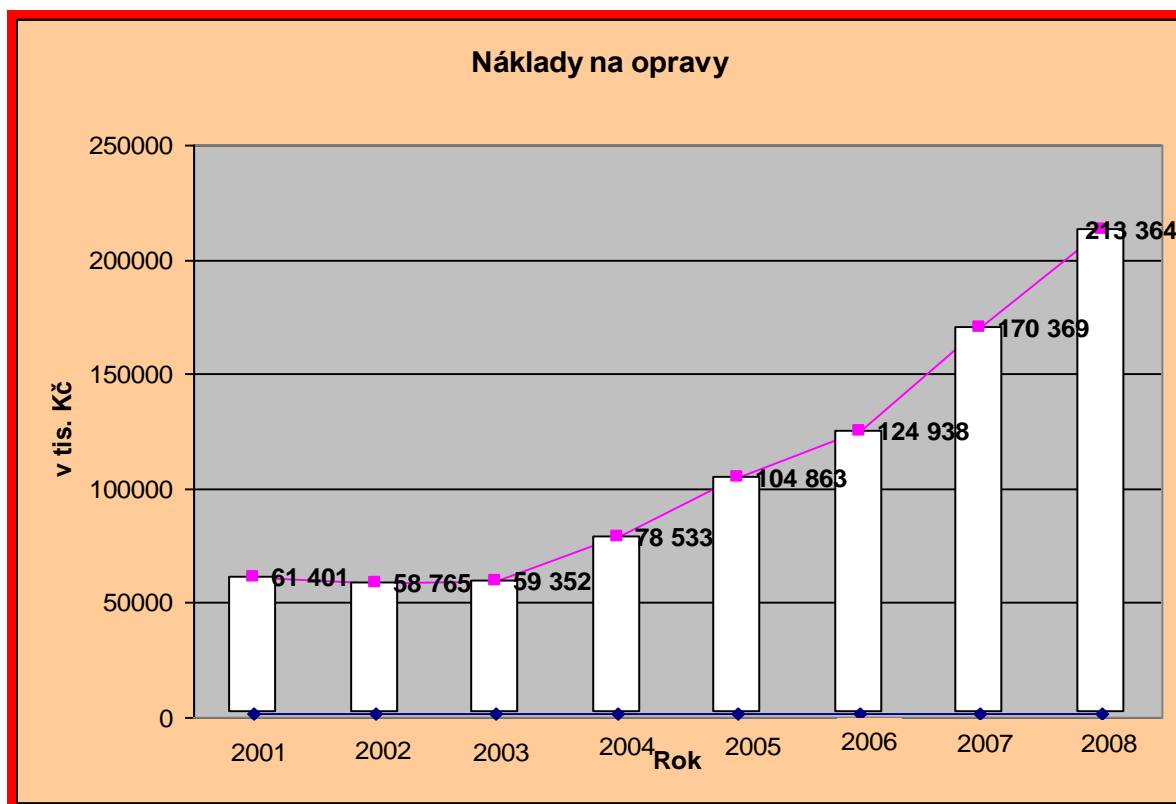
Vnitropodnikové výnosy vzrostly o 854 tis. Kč v porovnání s předchozím obdobím a činily 14.287 tis. Kč. Ve výši vnitropodnikových výnosů jsou promítnuty příspěvky na správu družstva, a to v částce 11.043 tis. Kč a náhrada ztráty na úrocích u vnitrodružstevních „půjček“ ve výši 3.244 tis. Kč.

III.2 Rozbor nákladů

V roce 2008 vynaložilo družstvo celkové náklady ve výši 321.437 tis. Kč. Celková spotřeba materiálu se v porovnání s r. 2007 zvýšila o 116 tis. Kč. Z toho spotřeba režijního materiálu činila 350 tis. Kč, což je o 50 tis. Kč více než v r.2007. Nákupy drobného dlouhodobého hmotného majetku představovaly v r. 2008 částku 345 tis. Kč, což je bez jednoho tisíce stejná částka jako v uplynulém roce.

Náklady na elektrickou energii (správní budova) vzrostly o 96 tis. Kč a činily 232 tis. Kč. Na tento nárůst měla vliv nově vybudovaná klimatizace ve správní budově. Náklady na vytápění (správní budova) se naopak snížily o 84 tis. Kč a byly ve výši 170 tis. Kč. Na tomto snížení nákladů na teplo u správní budovy mělo vliv nově zavedené měření tepla u nebytových prostor v areálu družstva.

V r. 2008 představovaly náklady vynaložené na opravy a udržování objektů v majetku družstva prováděnými dodavatelským způsobem částku 213.364 tis. Kč, což je o 42.996 tis. Kč více než v minulém období. Z větších oprav to jsou především náklady vynaložené na komplexní opravy panelových domů a výměnu oken.



Cestovné činilo v roce 2008 378 tis. Kč, což je o 55 tis. Kč více než v roce 2007. Náklady na reprezentaci představují částku 38 tis. Kč.

Za ostatní služby družstvo uhradilo částku 9.812 tis. Kč, což je o 744 tis. Kč více než v roce 2007. 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 13.564 tis. Kč, což je o 1.864 tis. Kč více než v r. 2007. Odměny členům orgánů družstva dosáhly výše 2.922 tis. Kč, z toho odměny delegátů samospráv 2.298 tis. Kč. Náklady na sociální a zdravotní pojištění činily celkem 4.676 tis. Kč.

Zákonné sociální náklady, což jsou náklady z hlediska daně z příjmů uznatelné a tvoří je příspěvek na stravování, úrazové pojištění a příspěvek pro zaměstnance na penzijní připojištění, vzrostly o 185 tis. Kč a byly v celkové výši 780 tis. Kč, z toho příspěvky na stravování ve výši 334 tis. Kč. K nárůstu došlo především z toho důvodu, že se již nerozděluje příspěvek na penzijní připojištění na část daňově uznatelnou a neuznatelnou. Ostatní sociální náklady naopak z tohoto důvodu klesly o 134 tis. Kč a byly ve výši 529 tis. Kč.

Daň z nemovitosti byla zaplacená ve výši 1.669 tis. Kč, což je o 17 tis. Kč méně než za r. 2007. 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 30 tis. Kč.

Ostatní provozní náklady družstva vzrostly o cca 20 % a dosáhly za rok 2008 výše 35.349 tis. Kč. Významnou položkou byly splátky investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu ve výši 6.215 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 6.072 tis. Kč v porovnání s minulým rokem a v r. 2008 činily 26.374 tis. Kč. Za pojištění majetku zaplatilo družstvo 1.501 tis. Kč. Členský příspěvek SČMBD Praha činil 295 tis. Kč.

Do nákladů družstva se promítly odpisy dlouhodobého hmotného majetku částkou 1.142 tis. Kč a neuplatněný odpočet DPH ve výši 962 tis. Kč.

V roce 2008 vytvořilo družstvo na vrub nákladů zákonnou rezervu na opravy v celkové výši 2.643 tis. Kč. Vytvořená zákonná rezerva souvisí s plánovanou výměnou oken u objektů v ulici Alejní 2754, 2757, Teplice. Rezerva je tvořena u objektů, kde není nájemné osvobozeno od daně z příjmu. S tvorbou zákonné rezervy na opravy bylo započato v r. 2008 s termínem realizace v r. 2010 a 2011. Finanční prostředky do zákonné rezervy na opravy jsou převáděny z ostatní rezervy na opravy a údržbu příslušných objektů. V r. 2008 došlo také k čerpání zákonné rezervy na opravy, která byla tvořena v letech 2006 – 2007, a to ve výši 10.587 tis. Kč. Jednalo se o plánovanou výměnu oken v bytových domech v Teplicích, Sochorova (objekt 621, 622, 623).

Na vrub nákladů byla v roce 2008 vytvořena ostatní rezerva na opravy a údržbu objektů vložených do majetku družstva od města Teplice, a to ve výši 45.857 tis. Kč, což je o 3.019 tis. Kč více než v roce 2007, 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 44.600 tis. Kč, což je o 570 tis. Kč více než v r. 2007. V čerpání této rezervy v r. 2008 se významně projevil výměny oken v částce 17.181 tis. Kč, rekonstrukce elektro rozvodů v částce 3.035 tis. Kč, výměna lina ve společných prostorách v částce 1.895 tis. Kč, zateplení štítů v e výši 926 tis. Kč, oprava střechy v částce 818 tis. Kč a dokončení akcí komplexní oprava domu ve výši 14.362 tis. Kč.

V roce 2008 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 1.069 tis. Kč. Dále byly zrušeny opravné položky k exekucím v celkové výši 14 tis. Kč. Nové opravné položky byly na vrub nákladů vytvořeny k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku z prodlení dle stavu k 31.12.2008, a to v částce 1.246 tis. Kč.

Nákladové úroky vzrostly o 8.746 tis. Kč a dosáhly výše 25.924 tis. Kč. Z toho úroky z poskytnutých investičních úvěrů na bytovou výstavbu činily 610 tis. Kč.

Úroky z hypotečních a investičních úvěrů poskytnutých na komplexní opravy domů zaznamenaly v r. 2008 nárůst o 8.810 tis. Kč a byly ve výši 25.314 tis. Kč. Zvyšování nákladů na úroky souvisí s rostoucím objemem financování komplexních oprav z bankovních úvěrů, kdy je možné využít program PANEL a částečně snížit celkové náklady o výši poskytnuté dotace na částečnou úhradu úroků z poskytnutého úvěru.

Poplatky peněžním ústavům za vedení účtů a úvěrů klesly o 593 tis. Kč a představovaly v nákladech částku 1.046 tis. Kč. K poklesu těchto poplatků došlo především z toho důvodu, že se družstvu podařilo dojednat s ČSOB, a.s. snížení poplatků za vedení úvěrových účtů.

IV. STAV MAJETKU DRUŽSTVA

IV.1 Rozbor aktiv

V r. 2008 narostla **celková hodnota majetku** družstva o 327.291 tis. Kč a dosáhla k 31.12.2008 celkové výše 2.961.298 tis. Kč.

Hodnota dlouhodobého majetku ke stejnému období činila 1.865.159 tis. Kč a vzrostla tak ve srovnání s rokem 2007 o 94.382 tis. Kč. Největší vliv na tento stav mělo technické zhodnocení bytových objektů v rámci akcí komplexních oprav panelových domů spojených se snížením energetické náročnosti staveb, komplexní výměny výtahů, úpravy vstupů do objektu, generální opravy střech a zateplení štítů, a to v celkové hodnotě 70.906 tis. Kč. V r. 2008 byly ve dvou objektech vybudovány 2 bytové jednotky, a to v původních společných prostorách domu, výše tohoto zhodnocení byla 112 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, v ulicích Májová, Arbesova, Skupova a dále pozemek u rodinného domku v ulici M. Majerové to v účetní hodnotě 2.495 tis. Kč. Vkladem od města Teplice získalo družstvo pozemky u objektu v ulici Libušina, a to v účetní hodnotě 272 tis. Kč. Samostatné movité věci vykazují k 31.12.2008 zůstatek ve výši 3.469 tis. Kč, což je o 2.934 tis. Kč více než v roce minulém. Zvýšení stavu u samostatných movitých věcí souvisí s obměnou vozového parku družstva. U nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku, který souvisí s komplexními opravami bytových domů a výtahy, které družstvo pořídilo na splátky, byl ve srovnání s minulým rokem stav vyšší o 3.197 tis. Kč, a to především z důvodu pořízení nového výtahu na splátky, kde došlo k nárůstu o 3.621 tis. Kč.

Oběžná aktiva dosáhla celkové hodnoty 1.055.242 tis. Kč a navýšila se tak o 245.034 tis. Kč v porovnání se stavem k 31.12.2007.

K nárůstu došlo především u jiných dlouhodobých pohledávek, a to o 110.706 tis. Kč. Tento nárůst byl ovlivněn především poskytnutými úvěry a půjčkami v souvislosti s komplexními opravami bytových domů a výměnami oken.

U krátkodobých pohledávek došlo ke zvýšení o 122.100 tis. Kč v porovnání s r. 2007 na částku 282.456 tis. Kč. Důvodem je, že ke konci roku nebyly vyúčtovány zálohy

poskytnuté dodavateli tepla a dodavateli elektrické energie 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 12.229 tis. Kč, tj. na 251.072 tis. Kč. Tento stav ovlivnila především vyšší tvorba zálohy a rezervy na opravy v souvislosti s plánovanými investicemi a opravami.

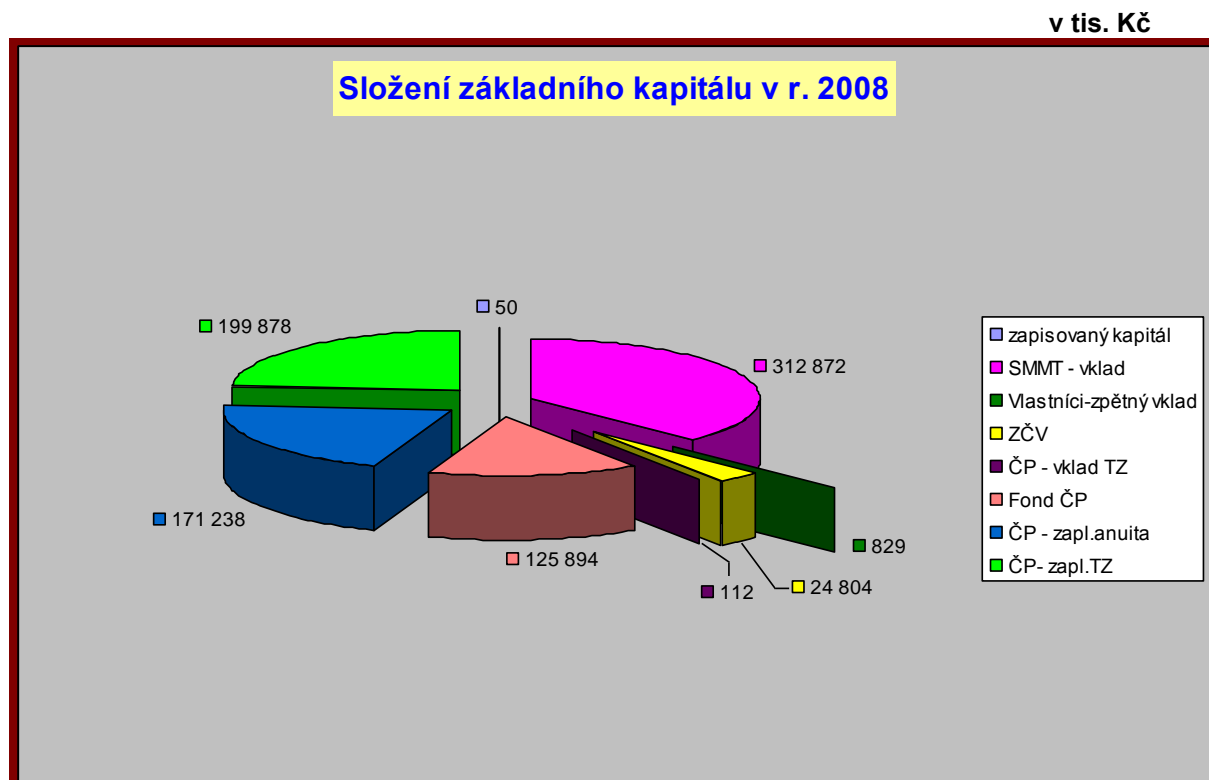
Celková finanční situace družstva umožnila zajištění jeho likvidity, tj. včasného hrazení všech finančních závazků a byla proto hodnocena peněžními ústavy i dodavateli jako velmi příznivá během celého roku 2008.

Celková hodnota časového rozlišení činila k 31.12.2008 40.897 tis.Kč. Snížily se především náklady příštích období, a to o 10.931 tis. Kč. Časové rozlišení nákladů příštích období se týkají především družstevních objektů, kde probíhají akce komplexní opravy domů.

IV.2 Rozbor pasiv

Vlastní kapitál k 31.12.2008 dosáhl hodnoty 1.856.538 tis. Kč a navýšil se tak o 97.946 tis.Kč v porovnání s rokem 2007.

Základní kapitál družstva činil 835.678 tis. Kč a oproti roku předchozímu se zvýšil o 497.422 tis. Kč. Na zvýšení základního kapitálu mělo vliv především přeúčtování členských podílů ve výši 497.011 tis. Kč z ostatních kapitálových fondů, a to v souladu s Obchodním zákoníkem, dále vklad pozemku v hodnotě 272 tis. Kč a nové základní členské vklady.

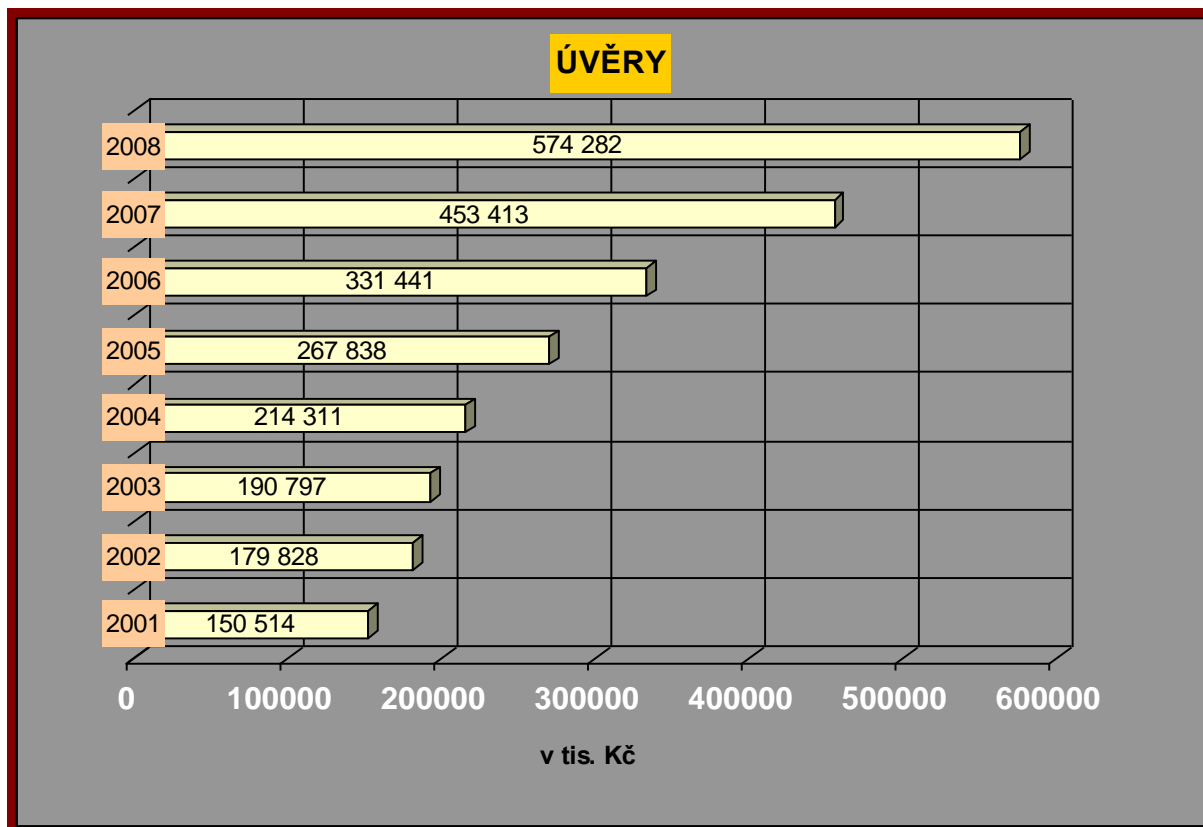


Kapitálové fondy se celkově snížily o 412.065 tis. Kč na 924.365 tis. Kč. Celkové snížení kapitálových fondů souvisí se změnou účtování členských podílů, které byly

přeúčtovány do základního kapitálu. Naopak k navýšení došlo u kapitálových fondů v souvislosti s technickým zhodnocením budov ve výši 76 mil.Kč , a darovanými pozemky ve výši 2,5 mil. Kč.

Fondy tvořené ze zisku narostly o 9.042 tis. Kč a dosáhly částky 83.906 tis. Kč. Přičemž nedělitelný fond představuje částku 55.780 tis. Kč, statutární fond 237 tis. Kč a fond družstevních pozemků 27.889 tis. Kč.

Cizí zdroje vzrostly o 217.524 tis.Kč a činily v roce 2008 1.092.692 tis. Kč. Na tomto nárůstu mají především podíl bankovní a úvěrové výpomoci poskytnuté na družstevní bytovou výstavbu a na akce komplexní opravy bytových domů, které vykazovaly k 31.12.2008 nesplacený zůstatek 574.282 tis. Kč, což je o 120.869 tis. Kč více než bylo v r. 2007. Z toho úvěry na družstevní bytovou výstavbu představují zůstatek k 31.12.2008 ve výši 56.294 tis. Kč a splátky těchto úvěrů činily 6.215 tis. Kč. Úvěry na komplexní opravy představují zůstatek k 31.12.2008 ve výši 517.988 tis. Kč a splátky těchto úvěrů činily 26.374 tis. Kč. Nových úvěrů, které souvisí s komplexními opravami bytových domů, přibýlo v hodnotě 127.083 tis. Kč.



Krátkodobé závazky se zvýšily o 100.190 tis. Kč na částku 276.272 tis. Kč. Tento výrazný nárůst krátkodobých závazků souvisí s časovým rozlišením nákladů za teplo a TUV ve výši 88.902 tis. Kč.

Podíl na nárůstu cizích zdrojů měl i vyšší stav dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu bytů postavených s finanční a úvěrovou výpomocí státu, který činil 188.703 tis. Kč, což je o 15.581 tis. Kč více než v loňském roce. Naopak stav ostatní rezervy na opravy a údržbu

bytového fondu u domů, které byly vloženy do majetku družstva, byl o 9.271 tis.Kč nižší než v r. 2007 a zákonná rezerva na opravy byla nižší o 7.944 tis. Kč než v r. 2007, přičemž z celkové hodnoty rezerv 43.083 tis. Kč činila zákonná rezerva na opravy 2.643 tis. Kč. Snížení stavu rezerv souvisí s plánovanými akcemi – komplexní opravy domů, výměny oken, rekonstrukce elektrických rozvodů a dalších oprav. Nižší stav zákonné rezervy na opravy souvisí s použitím rezervy na plánované akce – výměnu oken v r. 2008.

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 snížily o 1.901 tis. Kč a jsou ve výši 10.352 tis. Kč. Z toho závazky - splátky za výtahy firmě Petersík s.r.o. se snížily celkem o 156 tis. Kč a splátky firmě Vaněrka s.r.o. se snížily o 1.745 tis. Kč.

V. VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ A NÁVRH NA JEHO ROZDĚLENÍ

V.1 Výsledek hospodaření za rok 2008

Účetnictví SBD „Mír“ Teplice vykázalo za rok 2008 celkový čistý zisk (po zdanění)

12.589.822,67 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

12.589.822,67 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 2008

VH U NEBYTOVÝCH STŘEDISEK:

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

12.589.822,67 Kč

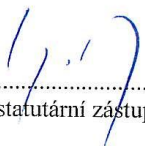
**VI. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
za rok 2008**

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 2008 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 17.4.2009


.....
statutární zástupce družstva

Zpráva nezávislého auditora

o ověření řádné účetní závěrky k 31. prosinci 2008 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. 2008, výkaz zisku a ztráty, přehled o peněžních tocích za období od 1. 1. 2008 do 31. 12. 2008 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 přihledne 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 2008 a nákladů, výnosů a výsledku hospodaření za rok 2008 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 27. dubna 2009



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

ROZVAHA v plném rozsahu

ke dni 31.12.2008

(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. a	A K T I V A b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02+03+31+63)=ř.67	001	2.971.183	-9.885	2.961.298	2.634.007
A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04+13+23)	003	1.872.356	-7.197	1.865.159	1.770.777
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 12)	004	1.419	-849	570	712
1.1.	Zřizovací výdaje	005				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
3.	Software	007	1.419	-849	570	712
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	1.870.937	-6.348	1.864.589	1.770.065
B. II. 1.	Pozemky	014	74.765		74.765	71.997
2.	Stavby	015	1.736.537	-4.905	1.731.632	1.660.070
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	4.912	-1.443	3.469	535
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	37.295		37.295	34.098
8.	Poskyté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	17.425		17.425	3.362
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. a	A K T I V A b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva (ř. 32+39+48+58)	031	1.057.930	-2.688	1.055.242	810.208
C. I.	Zásoby (ř. 33 až 38)	032	8		8	9
C. I. 1.	Materiál	033	8		8	9
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	521.706		521.706	411.000
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	4		4	5
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044				
6.	Dohadné účty aktivní	045				
7.	Jiné pohledávky	046	521.702		521.702	410.995
8.	Odložená daňová pohledávka	047				
C. III.	Krátkodobé pohledávky (ř. 49 až 57)	048	285.144	-2.688	282.456	160.356
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	172.346	-2.688	169.658	149.444
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	12		12	3
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	112.786		112.786	10.909
8.	Dohadné účty aktivní	056				
9.	Jiné pohledávky	057				
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 59 až 62)	058	251.072		251.072	238.843
C. IV. 1.	Peníze	059	433		433	293
2.	Účty v bankách	060	250.639		250.639	238.550
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061				
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D. I.	Časové rozlišení (ř. 64 až 66)	063	40.897		40.897	53.022
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	40.429		40.429	51.360
2.	Komplexní náklady příštích období	065				
3.	Příjmy příštích období	066	468		468	1.662

Označ. a	P A S I V A b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 68+85+118)=ř. 01	067	2.961.298	2.634.007
A.	Vlastní kapitál (ř. 69+73+78+81+84)	068	1.856.538	1.758.592
A. I.	Základní kapitál (ř. 70 až 72)	069	835.678	338.256
A. I. 1.	Základní kapitál	070	835.678	338.256
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		
3.	Změny základního kapitálu (+/-)	072		
A. II.	Kapitálové fondy (ř. 74 až 77)	073	924.365	1.336.430
A. II. 1.	Emisní ážio	074		
2.	Ostatní kapitálové fondy	075	924.365	1.336.430
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	83.906	74.864
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	079	55.780	53.738
2.	Statutární a ostatní fondy	080	28.126	21.126
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 (+/-) ř. 01-(+69+73+78+81+85+118)=ř. 60	084	12.589	9.042
B.	Cizí zdroje (ř. 86+91+102+114)	085	1.092.692	875.168
B. I.	Rezervy (ř. 87 až 90)	086	43.083	60.298
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	087	2.643	10.587
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	088		
3.	Rezerva na daň z příjmu	089		
4.	Ostatní rezervy	090	40.440	49.711
B. II.	Dlouhodobé závazky (ř. 92 až 101)	091	199.055	185.375
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	188.703	173.122
6.	Vydané dluhopisy	097		
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	098		
8.	Dohadné účty pasivní	099		
9.	Jiné závazky	100	10.352	12.253
10.	Odložený daňový závazek	101		

Označ. a	P A S I V A b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
B. III.	Krátkodobé závazky (ř. 103 až 113)	102	276.272	176.082
1.	Závazky z obchodních vztahů	103	17.171	6.866
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	104		
3.	Závazky - podstatný vliv	105		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	106	1.068	1.276
5.	Závazky k zaměstnancům	107	1.038	871
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	310	328
7.	Stát - daňové závazky a dotace	109	301	371
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110	167.320	166.291
9.	Vydané dluhopisy	111		
10.	Dohadné účty pasivní	112	88.902	
11.	Jiné závazky	113	162	79
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř. 115 až 117)	114	574.282	453.413
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115	574.282	453.413
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	116		
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	117		
C. I.	Časové rozlišení (ř. 119 až 120)	118	12.068	247
C. I. 1.	Výdaje příštích období	119	12.068	247
2.	Výnosy příštích období	120		

Sestaveno dne: 16.04.2009

Právní forma účetní jednotky : Družstvo

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

Podpisový záznam :

4.1)



Dujau

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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2008

(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 a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 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	112.228	93.737
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	5	112.228	93.737
II.2.	Změny stavu zásob vlastní činnosti	6		
II.3.	Aktivace	7		
B.	Výkonová spotřeba (ř. 09 + 10)	8	224.943	181.025
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	9	1.351	1.223
B.2.	Služby	10	223.592	179.802
+	Přidaná hodnota (ř. 03 + 04 - 08)	11	-112.715	-87.288
C.	Osobní náklady (ř. 13 až 16)	12	22.472	19.846
C.1.	Mzdové náklady	13	13.564	11.700
C.2.	Odměny členům orgánu společnosti a družstva	14	2.922	2.560
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	4.676	4.328
C.4.	Sociální náklady	16	1.310	1.258
D.	Daně a poplatky	17	1.725	1.760
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	1.142	1.369
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a (ř. 20+21)	19	1.713	3
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	1.713	3
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	21		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého (ř. 23+24)	22	1.000	
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	1.000	
F.2.	Prodaný materiál	24		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	-6.524	-11.626
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	187.110	142.021
H.	Ostatní provozní náklady	27	35.349	29.296
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
	Provozní výsledek hospodaření			

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 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	8.315	6.112
N.	Nákladové úroky	43	25.924	17.178
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	10.373	7.712
O.	Ostatní finanční náklady	45	1.048	1.640
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	-8.284	-4.994
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř. 50 + 51)	49	62	55
Q. 1.	- splatná	50	62	55
Q. 2.	- odložená	51		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř. 30 + 48 - 49)	52	12.598	9.042
XIII.	Mimořádné výnosy	53		
R.	Mimořádné náklady	54	9	
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	-9	
T.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 52 + 58 - 59)	60	12.589	9.042
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř. 30+48+53-54)	61	12.651	9.097

Sestaveno dne: 16.04.2009

Právní forma účetní jednotky: Družstvo

Předmět podnikání: správa a údržba bytového a nebytového fondu

Podpisový záznam:

()



106

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 31.12.2008

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

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

Jméno fyzické osoby, název právnické osoby	Bydliště Sídlo	Sledované účet.období		Minulé účetní období	
		podíl v tis. Kč	tj. %	podíl v tis. Kč	tj. %
Město Teplice	Teplice	312 872	37,44	312 600	92,42

1.3 Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku:

Výmaz:	Ing. Miroslav Kubů - místopředseda představenstva
Zápis:	Ing. Miroslav Kubů - člen představenstva
Výmaz:	Jaroslava Tomsová - člen představenstva
Zápis:	Jaroslava Tomsová - místopředseda představenstva
Změna bydliště:	Zdeněk Neudert Ing. Svatava Hakrová
Výmaz:	ostatní skutečnosti - údaje o družstvu

1.4 Statutární orgán - představenstvo družstva:

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

1.5 Kontrolní komise:

Funkce	Příjmení	Jméno
Předseda kontrolní komise	Vašta	Miroslav
Místopředseda kontrolní komise	Senický	Martin
Člen kontrolní komise	Vaníček	Jan

1.6 Organizační struktura družstva

Volené orgány družstva: Shromáždění delegátů družstva Představenstvo družstva Kontrolní komise

Správa družstva: Úsek předsedy Úsek organizační Úsek ekonomický Úsek technický
--

2. Název a sídlo společnosti, ve které má družstvo větší než 20 % podíl na jejích 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		35,28	35,3
z toho: řídících pracovníků		4	4
Osobní náklady celkem (ú.521,z 524,z 527, z 528)		18 858	16 572
Odměny členům orgánů družstva (ú.523)		2 922	2 560
z toho: členům představenstva		483	384
členům kontrolní komise		141	108
Ostatní požitky řídících pracovníků a funkcionářů: PHM k soukromým účelům		114	93
Kapitálové pojištění (z ú.528), soc.a zdr.poj. (z ú. 524) představenstva,kontrolní komise a managementu		692	714
z toho: členům představenstva		396	396
členům kontrolní komise		130	130

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., zákona č. 126/2008 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 původní- ho majitele (dle stanoviska MF ČR)
Dlouhodobý hmotný majetek získaný vkladem do základního kapitálu	v účetní hodnotě evidované u původní- ho 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, reže

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 2008 byla provedena změna v účtování členských vkladů, a to přeúčtováním z ostatních kapitálových fondů na <u>základní kapitál</u> v souladu s OZ.

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 nerovnejí.
 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		Úroková sazba	Rok splatnosti
		Stav k 31.12.2008	Stav k 31.12.2007		
investiční úvěry na DBV:		56 293 565,21	62 508 231,07		viz bod 3.5
investiční úvěry na KO:					
	1498-				
164	Přítkovská	3 222 180,00	3 582 180,00	6Mpřibor+2,0	2017
	1501				
	1509-				
165	Unčínská	1 140 900,00	1 268 900,00	6Mpřibor+2,0	2017
	1511				
522	Kosmonautů	2 029 902,00	2 255 902,00	6Mpřibor+2,0	2017
	1541-3				
523	Kosmonautů	1 725 120,00	1 917 120,00	6Mpřibor+2,0	2017
	1544-5				
111	Jugoslávská	1 755 910,46	1 881 222,47	12M přibor+2,0	2018
	2532-3				
	1718-				
601	Antala Staška	1 471 967,52	1 713 588,06	12M přibor+2,0	2013
	1719				
	1720-				
602	Antala Staška	1 495 929,70	1 741 483,60	12M přibor+2,0	2013
	1721				
	3028-				
606	Javorová	3 544 809,84	3 797 788,11	12M přibor+2,0	2018
	3029				
		v Kč	v Kč		
investiční úvěry na KO:					
		Stav k 31.12.2008	Stav k 31.12.2007	Úroková sazba	Rok splatnosti
129	Přítkovská	4 531 347,41	4 860 392,20	12M přibor+2,0	2018
	1652				
130	Přítkovská	4 467 769,87	4 792 197,98	12M přibor+2,0	2018
	1651				
135	Přítkovská	4 394 559,39	4 713 671,28	12M přibor+2,0	2018
	1650				
	1714-				
526	Antala Staška	5 301 790,52	5 686 781,24	12M přibor+2,0	2018
	1715				

		1716-					
527	Antala Staška	1717	5 060 334,89	5 427 792,21	12M přibor+2,0	2018	
116	Garáže - Anger		1 088 230,46	1 390 410,04	12M přibor+2,0	2012	
196	Unčínská	1666	5 836 376,46	6 195 390,47	12M přibor+2,0	2020	
501	Unčínská	1553	4 854 850,92	5 139 076,10	12M přibor+2,0	2020	
502	Unčínská	1554	4 766 485,43	5 045 537,28	12M přibor+2,0	2020	
503	Unčínská	1555	4 996 775,78	5 289 309,88	12M přibor+2,0	2020	
504	Antala Staška	1706-7	6 796 791,35	7 194 706,58	12M přibor+2,0	2020	
505	Antala Staška	1708-9	6 391 420,33	6 765 603,26	12M přibor+2,0	2020	
506	Antala Staška	1710-11	6 487 437,13	6 867 241,36	12M přibor+2,0	2020	
507	Antala Staška	1712-13	6 509 941,08	6 891 062,76	12M přibor+2,0	2020	
607	Javorová	3038-39	7 108 773,09	7 525 112,69	12M přibor+2,0	2020	
308	Doubravická	1656-57	3 291 085,00	3 475 559,84	12M přibor+1,9	2020	
162	Haviřská	1441-42	4 956 136,90	5 233 942,59	12M přibor+1,9	2020	
603	Březová	3088-89	4 767 188,34	5 034 402,96	12M přibor+1,9	2020	
418	Jabloňová , Krupka	216-9	6 957 703,39	7 337 064,08	12M přibor+1,9	2020	
628	Opavská	2617-9	4 780 516,56	5 041 168,67	12M přibor+1,9	2020	
627	Opavská	2614-6	4 345 698,87	4 582 643,11	12M přibor+1,9	2020	
329	Habrová	3081-2	4 802 834,01	5 067 180,86	12M přibor+1,9	2020	
103	Slovenská	2641-3	4 951 479,79	5 220 513,46	12M přibor+1,9	2020	
410	Krupka	589-595	12 114 717,89	12 752 496,23	12M přibor+1,9	2021	
323	Javorová	3030-1	7 629 457,16	8 024 708,02	12M přibor+1,9	2021	
157	Arbesova	1578-9	7 124 499,10	7 476 081,18	12M přibor+1,75	2021	
302	V Závěťří	1677-1680	11 375 503,62	11 936 865,72	12M přibor+1,75	2021	
102	Slovenská	2644-6	4 395 159,17	4 612 052,96	12M přibor+1,75	2021	
155	Arbesova	1582-3	7 049 898,89	7 397 799,64	12M přibor+1,75	2021	
415	Jasmínova	238	5 047 022,95	5 298 490,50	12M přibor+1,75	2022	
419	Jabloňová	220-223	7 684 504,64	8 067 384,53	12M přibor+1,75	2022	
321	Javorová	3025-3027	11 046 800,51	11 597 206,54	12M přibor+1,75	2022	
411	Kollárova , Krupka	598-602	12 545 316,24	13 170 385,76	12M přibor+1,75	2022	
161	J.Koziny	1376	12 591 831,64	13 212 348,44	12M přibor+1,75	2022	
405	Kollárova	575-578	10 015 443,67	10 504 028,25	12M přibor+1,75	2022	
422	Šeříková ,Krupka	234-236	8 963 919,18	9 337 428,00	12M přibor+1,50	2023	
524	Přítkovská	1609-1610	6 762 467,39	7 044 246,00	12M přibor+1,50	2023	
612	Novoveská	3090-3093	11 299 251,26	4 600 000,00	12M přibor+1,50	2023	
421	Šeříková ,Krupka	231-233	8 567 517,41	8 924 509,00	12M přibor+1,50	2023	
332	Habrová	3096-3097	8 302 683,57	8 648 640,00	12M přibor+1,50	2023	
326	Javorová	3036-3037	8 375 616,63	7 514 425,00	12M přibor+1,50	2023	
189	Gagarinova	1424	3 553 180,09	3 139 495,62	12M přibor+1,50	2023	
650	Gagarinova	1429	3 276 085,85	1 838 106,69	12M	2023	

648	Gagarinova	1427	3 239 528,06	961 292,98	pribor+1,50 12M	2023
168	Maršovská	1520	7 129 163,63	3 730 726,00	pribor+1,50 12M	2023
542	Třešňová,Krupka	208-210 1580-	8 133 918,93	2 623 981,00	pribor+1,50 12M	2023
156	Arbesova	1581 2886-	7 851 623,56	8 227 390,64	pribor+1,75 12M	2022
519	Palackého	2887 2884-	2 221 438,67	2 327 753,47	pribor+1,75 12M	2022
518	Palackého	2885 1683-	2 573 217,83	2 696 368,17	pribor+1,75 12M	2022
604	Doubravická	1684	4 762 136,27	4 990 045,04	pribor+1,75 12M	2022
712	Buzulucká	303-304 2583-	3 917 776,27	4 105 275,21	pribor+1,75 12M	2022
892	F.Šrámka	2584	3 291 241,32	3 446 698,84	pribor+1,75 12M	2022
181	Gagarinova	1436	3 676 471,84	0,00	pribor+1,50 12M	2023
182	Gagarinova	1438	3 308 355,79	0,00	pribor+1,50 12M	2023
183	Gagarinova	1430	3 571 853,34	0,00	pribor+1,50 12M	2023
541	Třešňová,Krupka	206-207 2647-	5 541 208,11	0,00	pribor+1,50 12M	2023
101	Slovenská	2649	5 433 950,59	0,00	pribor+1,20 12M	2023
172	Jankovcova	2871-2	4 168 336,21	0,00	pribor+1,20 12M	2023
106	Opavská	2653	2 548 698,30	0,00	pribor+1,20 12M	2023
638	J.Suka	2504-5	3 036 256,73	0,00	pribor+1,20 12M	2023
303	Doubravická	1681-2	6 023 267,41	0,00	pribor+1,20 12M	2023
331	Habrová	3085-6	5 226 030,86	0,00	pribor+1,20	2023
407	Krupka, Kollárova	580	5 982 257,00	0,00	12M pribor+1,0	2023
717	Teplice,Zrenjaninská	293-4	4 205 865,33	0,00	12M pribor+1,0	2023
184	Teplice,Gagarinova	1431	3 362 580,00	0,00	12M pribor+1,0	2024
304	Teplice, Doubravická	1685-7	9 096 691,00	0,00	12M pribor+1,0	2024
325	Teplice, Javorová	3034-5	9 503 058,12	0,00	12M pribor+1,0	2024
330	Teplice, Habrová	3083-4 3098-	2 439 828,08	0,00	12M pribor+1,0	2024
333	Teplice,Habrová	3100	5 903 382,00	0,00	12M pribor+1,0	2024

			v Kč	v Kč		Rok
investiční úvěry na KO:			Stav k	Stav k	Úroková sazba	splatnosti
			31.12.2008	31.12.2007		
403	Krupka, Kollárova	567-570	11 833 912,00	0,00	12M pribor+1,0	2023
408	Krupka, Kollárova	581	5 741 109,00	0,00	12M pribor+1,0	2023
420	Krupka, Šeříková Teplice,	228-230	9 848 520,00	0,00	12M pribor+1,0	2023
197	Krušnohorská	1665 1668-	1 318 815,40	0,00	12M pribor+1,0	2023
311	Teplice, V Závětří	1670	5 141 850,40	0,00	12M pribor+1,0	2023

		3032-					
324	Teplice, Javorová	3033	5 100 986,00	0,00	12M pribor+1,0	202	
312	Teplice, V Závětří	1671-2	5 980 401,60	0,00	12M pribor+1,0	202	
309	Teplice, Doubravická	1658-9	2 224 965,00	0,00	12M pribor+1,0	202	

			v Kč	v Kč		Rok
hypoteční úvěry na TZ:			Stav k	Stav k	Úroková sazba	splatnosti
			31.12.2008	31.12.2007		
621-623	Sochorova	1303-11	4 328 939,02	5 456 819,32	9,90%	20
624	Duchcovská	2370-1	1 298 701,08	1 384 582,68	5,10%	20
625	Duchcovská	2378-9	1 317 610,96	1 404 742,96	5,10%	20
741	Zrenjaninská	345-7	534 270,54	568 128,24	5,60%	20
618	Svojsíkova	2342-4	618 548,62	658 664,02	4,95%	20
619	Svojsíkova	2345-7	787 289,26	838 346,56	4,95%	20
605,721	Duchcovská	2382-3	1 453 587,42	1 546 912,92	5,25%	20
608	Libušina	2348-9	835 281,31	890 307,01	4,29%	20
610	Libušina	2355-6	1 030 695,96	1 096 172,76	4,29%	20
611	Libušina	2357-8	1 014 610,24	1 081 449,04	4,29%	20
751	Zrenjaninská	351-3	302 915,15	439 016,15	4,28%	20
151	K.Čapka	2525-7	348 209,16	503 549,16	4,74%	20
630	Trnovanská	1528-35	3 281 852,03	4 379 485,97	4,36%	20
		421-3,				
121	Rooseweltovo nám.	442	836 954,16	1 121 631,66	5,76%	20
771-2	St. Duchcovská	401-6	1 103 426,62	1 500 443,23	4,44%	20
	Alejní 2783-5,2786,2788-					
633	9,2792-5		5 675 948,77	6 217 099,67	5,64%	20
632	Alejní	2757	2 642 590,01	2 894 537,71	5,64%	20
629	Opavská	2624	1 945 339,20	2 118 228,50	5,81%	20
613	Skupova	1255-7	2 167 108,15	2 362 031,45	5,81%	20
817	Jaselská	416-8	1 236 429,10	1 346 315,60	5,81%	20
631	Alejní	2754	2 803 612,40	3 432 020,20	5,81%	20
651,891	Raisova	2573-4	1 024 687,80	1 113 820,80	6,31%	20
614	Štúrova	1246-8	1 054 015,50	1 314 575,50	5,81%	20
615	Štúrova	1249-51	985 652,10	1 229 312,50	5,81%	20
616	Štúrova	1252-4	1 965 242,70	2 142 008,20	5,81%	20
617	Štúrova	1261-4	2 503 354,70	2 723 202,80	5,81%	20
Celkem			574 282 255,17	453 412 810,25		

1.3. Rozpis přijatých dotací na investiční a provozní účely

Důvod dotace	Poskytovatel	v Kč	v Kč
		Běžné obd.	Minulé obd.
Oprava a zateplení bytových domů	Státní fond rozvoje bydlení (Program PANEL)	10 373 247	7 712 107
CELKEM		10 373 247	7 712 107

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

Po datu účetní závěrky se nevyskytly žádné významné události.

3. Doplnující 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	1 721 747	0	1 650 729	0
Ostatní budovy a stavby	14 789	4 905	13 939	4 599
Stroje, přístroje a zařízení	1 265	1 070	1 290	1 096
Dopravní prostředky	3 647	373	2 869	2 528
Pozemky	74 764		71 997	

Nejdůležitější přírůstky během roku:

v tis. Kč

Technické zhodnocení bytových domů (KO,Výtahy,vstupy)	70 906
Technické zhodnocení ostatní budovy	850
Technické zhodnocení - vybudování nové b.j.	112
Pozemky -vklad do základního kapitálu	272
Pozemky - dar (stát)	2 495
Nákup dopravních prostředků	4 497
Nákup strojů a zařízení	130
	79 262

Nejdůležitější úbytky během roku:

Převod bytů do vlastnictví	0
Vyřazení - prodej dopravních prostředků	-3 719
Vyřazení strojů, přístrojů a zařízení	-155
	-3 874

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	849	1 419	707

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 :	3 376	3 419	v tis. Kč
drobný dlouhodobý nehmotný majetek v podrozvahové evidenci:	190	190	
Drobný dlouhodobý majetek vedený pouze v operativní evidenci.			
	Běžné období	Min.období	
drobný dlouhodobý hmotný majetek v operativní evidenci :	129	116	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 majetku v Kč	Zástavní právo pro	Účel úvěru	Splatnost úvěru do
100	Slovenská	2650	1 218 652,00	ČKA	DBV	30.6.2013
101	Slovenská	2647-9	7 987 906,00	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	2 864 269,00	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	9 201 663,00	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	12 078 129,00	ČKA	DBV	30.6.2013
160,163	Májová	1474-7	9 937 307,00	ČKA	DBV	31.12.2008
Objekt	Ulice	Čp.	Hodnota majetku v Kč	Zástavní právo pro	Účel úvěru	Splatnost úvěru do
164	Přítkovská	1498-1501	10 491 320,00	ČKA	DBV	30.6.2009
165	Unčínská	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	7 777 355,00	ČKA	DBV	30.6.2010
169	Přítkovská	1502-3	1 497 043,00	ČKA	DBV	30.6.2009
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
192	Kpt.Jaroše	1621-4	16 567 070,00	ČKA	DBV	30.6.2013
194	Unčínská	1549-52	9 523 291,00	ČKA	DBV	30.6.2011
196	Unčínská	1666	9 532 169,00	ČKA	DBV	31.12.2014
197	Krušnohorská	1665	4 171 913,00	ČKA	DBV	31.12.2014
302	V závěťří	1677-80	20 673 301,00	ČKA	DBV	31.12.2014

303	Doubravická	1681-2	10 061 896,00	ČKA	DBV	31.12.2014
304	Doubravická	1685-7	14 802 449,00	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 závěťří	1653-4	5 298 554,00	ČKA	DBV	31.12.2014
311	V závěťří	1668-70	10 796 929,00	ČKA	DBV	31.12.2014
312	V závěťří	1671-2	12 971 207,00	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	13 836 822,00	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	9 349 965,00	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	5 368 048,00	ČKA	DBV	30.6.2009
403	Kollárova, Krupka	567-570	18 935 714,00	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	6 861 837,00	ČKA	DBV	31.12.2009
408	Kollárova, Krupka	581	6 933 461,00	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	14 042 860,00	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	Unčínská	1553	9 113 066,00	ČKA	DBV	31.12.2011
502	Unčínská	1554	9 807 118,00	ČKA	DBV	31.12.2011
503	Unčínská	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 závěťří	1673-4	7 180 652,00	ČKA	DBV	31.12.2014
521	V závěťří	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	11 187 517,00	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
Objekt	Ulice	Čp.	Hodnota majetku v Kč	Zástavní právo pro	Účel úvěru	Splatnost úvěru do
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	8 786 537,00	ČKA	DBV	31.12.2010
542	Třešňová, Krupka	208-210	10 824 585,00	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 majetku v Kč	Zástavní právo pro	Účel úvěru	Splatnost 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	4 712 653,00	ČMHB	VPV+zatep.	20.4.2020
619	Svojsíkova	2345-7	4 794 307,00	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	3 909 670,00	ČMHB	VPV+zatep.	20.7.2020
610	Libušina	2355-6	4 655 604,00	ČMHB	VPV+zatep.	20.11.2020
611	Libušina	2357-8	4 400 200,00	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	8 047 913,00	ČMHB	Výtahy	20.10.2011
630	Trnovanská	1528-1535	41 867 149,00	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	Alejní 2783-5,2786,2788-9,2792-5		47 444 896,00	ČMHB	VPV+zatep.	30.1.2017
632	Alejní	2757	18 308 788,00	ČMHB	VPV+zatep.	30.1.2017
629	Opavská	2624	7 277 496,00	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	Alejní	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+zatep.	23.12.2013
602	Antala Staška	1720-1721	8 891 998,00	ČSOB	VPV+zatep.	23.12.2013
606	Javorová	3028-3029	13 633 932,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.9.2018
129	Přítkovská	1652	8 612 983,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.9.2018
130	Přítkovská	1651	8 633 410,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.9.2018
135	Přítkovská	1650	8 600 020,00	ČSOB	VPV+zatep.	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	Unčínská	1666	9 532 169,00	ČSOB	VPV+zatepl.	24.2.2020
501	Unčínská	1553	9 113 066,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
502	Unčínská	1554	9 807 118,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
503	Unčínská	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

Objekt	Ulice	Čp.	Hodnota majetku v Kč	Zástavní právo pro	Účel úvěru	Splatnost úvěru do
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
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	7 777 355,00	ČSOB	kompl.oprava	22.2.2023
541	Třešňová, Krupka	206-207	8 786 537,00	ČSOB	kompl.oprava	22.2.2023
542	Třešňová, Krupka	208-210	10 824 585,00	ČSOB	kompl.oprava	22.2.2023
181	Gagarinova	1436	3 360 561,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
182	Gagarinova	1438	3 359 207,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
183	Gagarinova	1430	3 344 558,00	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	4 229 300,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
106	Opavská	2653	2 864 269,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
331	Habrová	3085-3086	9 349 965,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
638	J.Suka	2504-2505	3 002 671,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
303	Doubravická	1681-1682	10 061 896,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
101	Slovenská	2647-2649	7 987 906,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
403	Krupka, Kollárova 567 - 70		18 935 714,00	ČSOB	kompl.oprava	23.1.2024
407	Krupka, Kollárova 580		6 861 837,00	ČSOB	kompl.oprava	21.11.2023
408	Krupka, Kollárova 581		6 933 461,00	ČSOB	kompl.oprava	23.1.2024
420	Krupka, Šeříková 228 - 30		14 042 860,00	ČSOB	kompl.oprava	23.1.2024
717	Teplice,Zrenjaninská 293-4		3 952 583,00	ČSOB	kompl.oprava	21.11.2023
333	Teplice,Habrová 3098 - 3100		18 731 331,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2024
325	Teplice, Javorová 3034-5		13 836 822,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2024
304	Teplice, Doubravická 1685-7		14 802 449,00	ČSOB	kompl.oprava	23.1.2024
184	Teplice,Gagarinova1431		3 692 823,00	ČSOB	kompl.oprava	23.1.2024
330	Teplice, Habrová 3083-4		6 364 202,00	ČSOB	kompl.oprava	25.3.2024
309	Teplice, Doubravická 1658-9		5 363 238,00	ČSOB	kompl.oprava	21.6.2023
311	Teplice, V Závětří 1668 - 70		10 796 929,00	ČSOB	kompl.oprava	21.6.2023
312	Teplice, V Závětří 1671-72		12 971 207,00	ČSOB	kompl.oprava	21.6.2023
324	Teplice, Javorová 3032-33		9 490 620,00	ČSOB	kompl.oprava	20.6.2023
197	Teplice, Krušnohorská 1665		4 171 913,00	ČSOB	kompl.oprava	21.6.2023

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch MF ČR činí : 967 203 671,00

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch ČSOB činí: 830 402 398,00

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch HB (dříve ČMHB) činí: 229 465 002,00

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch ČS činí: 54 554 150,00

4. Vlastní kapitál (IV.4)

4.1. Zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu

	v tis. Kč			Snížení - Zvýšení +
		běžné období	minulé období	
Vlastní kapitál celkem:		1 856 538	1 758 592	97 946
Základní kapitál celkem		835 678	338 256	497 422
Snížení základního kapitál		-6		
Zvýšení základního kapitál		497 428		
Z toho:				
nepeněžitý vklad SMMT b.j.+pozemky		272		
nepeněžitý vklad VL - b.j.		0		
nové				
vklady		33		
převody do vlastnictví		0		
vrácené ZČV družstevníkům		-6		
ČP - vklad - TZ b.j.		112		
převod z ost. kapitál. fondů		497 011		
Celkem				
pohyb:				497 422

Ostatní kapital.fondy - ú.413	924 365	1 336 430	-412 065
Snížení:			
Snížení - převod bytů do vlastnictví (zák.72/94 Sb.)	0		
Oprava účtování min.let - ČP - SP	0		
Vrácení členských podílů-záloha	-645		
Přeplatek členského podílu - půj.	0		
Vyrovnaní invest.okruhu (snížení předpisu TZ)	-17 556		
Oprava účtování min.let	0	-18 201	
Zvýšení:			
Zaplacené anuity	6 215		
Oprava účtování min.let - ČP - SP	-12		
Zaplacené členské podíly	645		
Zaplacené technické zhodnocení	17 732		
Dar - pozemky od státu			
Tvorba FDI	37 942		
Předpis podílu na TZ (vyrov.invest.okruhu)	38 130		
Vklad pozemků -dar od státu	2 495		
Převod na základní kapitál	-497 011	-393 864	
Celkem pohyb:	-412 065		
Nedělitelný fond	55 780	53 738	2 042
Tvorba kapitálových fondů ze zisku	2 042		
Příděl do jiných fondů (FDI)	0		
Osatní příděl do fondu			
Celkem pohyb:	2 042		
Statutární fond	237	237	0
Snížení úhrada ztráty	0		
Zvýšení rozdělení zisku	0		
Celkem pohyb:	0		
Ostatní fondy	27 889	20 889	7 000
Snížení - čerpání fondu	0		
Zvýšení - tvorba fondu (ze zisku)	7 000		
Celkem pohyb:	7 000		
Nerozdělený zisk minulých let	0	0	0
Úhrada ztráty u bytových objektů	0		
Nerozdělený zisk	0		
Celkem pohyb:	0		
HV běžného účetního období	12 589	9 042	
HV minulého období	-9 042		

Celkem pohyb na vlastním kapitálu:	97 946
---	---------------

4.2. Rozdělení zisku předcházejícího období

Hospodářský výsledek předcházejícího období:		v tis. Kč
Za družstvo celkem:		-9 042
z toho	bytová střediska	0
	nebytová střediska	9 042

Rozdělení zisku předcházejícího období:

HV bytových středisek:		
	na účet 422 - nedělitelný fond	0

HV u nebytových středisek:

	na účet 422 - nedělitelný fond	2 042
	na účet 427 - fond družstevních pozemků	7 000

4.3. Základní kapitál

		běžné období	v tis. Kč
Základní kapitál celkem:		835 678	
z toho :			
	zapisovaný základní kapitál	50	
	nezapisovaný základní kapitál	835 628	
	výše členského vkladu v peněžitě formě	521 815	
	výše členského vkladu v nepeněžitě formě		
	celkem	313 813	
	počet členů družstva	7 657	

5. Pohledávky a závazky (IV.5)

Pohledávky po lhůtě splatnosti celkem:		4 989
z toho	nájemné bytů a garáží	2 016
	poplatky z prodlení	1 246
	ostatní pohledávky (např. pronájem nebytových prostor, neuhrazený dobropis- Walter, pohledávky za f.o.)	1 727

Pohledávky po lhůtě splatnosti více jak 180 dní:

	běžné období	v tis. Kč
Truhlářství - Benda	246	
Walter - dobropis	658	
Exekuce	60	
Pronájem NP - Agrolody	93	
Různé fyz.osoby	29	
Mistr a.s. (konkurz)	418	
Celkem	1 504	

Závazky po lhůtě splatnosti celkem:	75
--	-----------

Závazky po lhůtě splatnosti více jak 180 dní:

Vypořádací podíl vlastníků	75	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 1.1.2008:	10 587	
Tvorba:	2 643	
Čerpání:	-10 587	
Konečný stav k 31.12.2008:	2 643	

Ostatní rezervy:

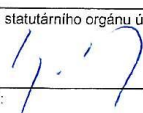
	běžné období	v tis. Kč
Počáteční stav k 1.1.2008:	49 711	
Tvorba z nájemného:	45 301	
Mimořádná tvorba (např. plnění od pojišťovny):	556	
Mimořádná tvorba - úvěry a půjčky	2 469	
Čerpání na opravy a údržbu:	-44 600	
Čerpání na investice (FDI):	-12 528	
Mimořádné čerpání (např. vyplacení družstevníkům za provedené opravy)	-1 307	
Předpis půjček	0	
Splacené půjčky:	838	
Konečný stav k 31.12.2008:	40 440	

7. Výnosy z běžné činnosti (IV.7)

	běžné období	v tis. Kč
<i>Výnosy z bytových středisek:</i>	291 107	
a) bytová střediska- byty postavené v družstevní bytové výstavbě	234 577	
b) bytová střediska SMMT (vklad)- byty nebyly postaveny v družstevní bytové výstavbě	56 530	
<i>Výnosy nebytových středisek včetně vnitrodružstevních výkonů:</i>	42 920	z toho vnitrodruž. výnosy 14 287
Celkem výnosy včetně vnitrodružstevních výnosů	334 027	14 287
Celkem výnosy bez vnitrodružstevních výnosů	319 740	

8. Celkové náklady na odměny auditorovi

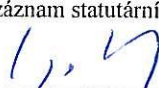
	Běžné období
Náklady na odměny auditora za auditorskou činnost - účetnictví	113 000 Kč
z toho za auditorskou činnost	89 000 Kč
za poradenskou činnost	24 000 Kč

Sestaveno dne: 16.4.2009	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky 
Právní forma účetní jednotky: družstvo	Předmět podnikání: správa a údržba bytového fondu Pozn.:



SBD "Mír" Teplice

Přehled o peněžních tocích (CASH FLOW) k 31.12.2008 v tis. Kč

		Stav v běžném obd.	Stav v minul.obd.
P	Stav peněžních prostředků a peněž.ekvivalentů na začátku účet.období	238 843	203 848
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)			
Z	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním (účtů 591-596)	12 651	9 097
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace (A.1.1 až A.1.5)	986	12 593
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	1 142	1 369
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	- 17 052	158
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-) , Zisk = mínus	- 713	
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)		
A.1.5.	Vyúčtov. náklad.úroky (+) s výjimkou kapitaliz.úroků a vyúčt. výnos.úroky (-)	17 609	11 066
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z + A.1)	13 637	21 690
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	1 488	- 74 513
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	- 21 617	- 82 445
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	23 104	7 926
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	1	6
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněž.prostředků		
A.**	Čistý peněžní tok z prov.čin.před zdaněním a mimoř.položkami(A.**+A.2)	15 125	- 52 823
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	- 25 924	- 17 178
A.4.	Přijaté úroky (+)	8 315	6 112
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou čin. a za doměrky daně za minulá období (-)	- 57	- 32
A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy, které tvoří mimoř. výsledek hospodaření včetně uhrazené splatné daně z příjmů z mimoř.činnosti		
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A.** + A.3 až A.6)	- 2 541	- 63 921
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	- 93 644	- 73 707
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	1 713	
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám		
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1 až B.3)	- 91 931	- 73 707
Peněžní toky z finančních činností			
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	120 869	140 344
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
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)	- 14 168	32 299
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.srážk.daně		
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1 + C.2)	106 701	172 623
F	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A.*** + B.*** + C.***)	12 229	34 995
R	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P +/- F)	251 072	238 843
Sestaveno dne: 16.4.2009		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: 	

OBSAH

- 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 2008**
 - II.2 Činnost družstva v roce 2009 a dalším období**
 - II.3 Aktivity družstva v oblasti úspor paliv a energií a využití obnovitelných zdrojů tepelné energie**
 - II.4 Aktivity družstva v oblasti životního prostředí**
 - II.5 Převody bytů do osobního vlastnictví**
 - II.6 Činnost členské a bytové evidence**
 - II.7 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 2008**
 - V.2 Návrh na rozdělení VH 2008**

- VI. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2008**

- VII. VÝROK AUDITORA**

- VIII. ÚČETNÍ VÝKAZY BĚŽNÉHO OBDOBÍ**
 - VIII.1 Rozvaha k 31.12.2008**
 - VIII.2 Výkaz zisků a ztrát k 31.12.2008**
 - VIII.3 Příloha k účetní závěrce k 31.12.2008**
 - VIII.4 Cash flow k 31.12.2008**

Místo uložení výroční zprávy: Krajský soud v Ústí nad Labem

Zpracováno v Teplicích dne 22.4.2008

Zpracovali :

Eva Winterová - část I., část II.5, II.6
Andrea Kubíková - část II.1, II.2, II.3, II.4
Ing. Iveta Mandzáková - část II.7, III. , IV., V, VIII
.

