

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

členům družstva *Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice* se sídlem Teplice, Gagarinova 1558, PSČ 415 01, zapsaného do obchodního rejstříku v Ústí nad Labem, oddíl DrXXVI, vložka 297, dne 9. prosince 1970, IČ: 000 35 351.

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky družstva *Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice*, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2015, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2015 a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2015 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o družstvu *Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice* jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán družstva *Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice* je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naši odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice k 31.12.2015 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2015 v souladu s českými účetními předpisy.

Zpráva o ověření zprávy o vztazích

Ověřili jsem věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice za rok končící 31.12.2015. Za sestavení této zprávy o vztazích je odpovědný statutární orgán družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsme provedli v souladu s AS č. 56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abychom plánovali a provedli ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků družstva a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

Na základě našeho ověření jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice za rok končící 31. 12. 2015 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

Ostatní informace

Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá vedení družstva.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní závěrce získanými během ověřování účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích nic takového nezjistili.

EKONO-AUDIT, DANĚ, s. r. o.
J. z Poděbrad 47/3, 415 01 Teplice
evidenční číslo auditorské společnosti 469
zastoupená jednatečkou Mgr. Ing. Vladislavou Sahulovou

Jménem auditorské společnosti vypracovala zprávu auditorka Mgr. Ing. Vladislava Sahulová,
evidenční číslo 1500.

Datum vypracování zprávy auditora
20. 4. 2016

EKONO-AUDIT, DANĚ, s.r.o.
J. z Poděbrad 47/3
415 01 Teplice
IČ: 25249061 DIČ: CZ25249061

Přílohy

*výroční zpráva s obsahem auditované účetní závěrky:
auditovaná rozvaha
auditovaný výkaz zisku a ztráty
auditovaný přehled o peněžních tocích
auditovaná příloha
zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou*

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice
Gagarinova 1558, Teplice, 415 01



Výroční zpráva

k 31. 12. 2015



Obsah

PROFIL	1
I. VŠEOBECNÁ ČÁST	1
I.1. Podklady.....	1
I.2. Vývoj a charakteristika družstva	1
I.3. Orgány družstva	2
I.4. Správa družstva	3
I.5. Aktivity v oblasti pracovně právních vztahů	4
I.6. Informace o zahraniční složce účetní jednotky	5
II. ČINNOST DRUŽSTVA.....	6
II.1 Činnost družstva v roce 2015	6
II.2 Činnost družstva v roce 2016 a dalším období.....	17
II.3 Aktivity družstva v oblasti úspor paliv a energií a využití obnovitelných zdrojů tepelné energie	19
II.4 Aktivity družstva v oblasti životního prostředí	19
II.5. Převody jednotek do osobního vlastnictví.....	20
II.6. Činnost organizačního úseku.....	20
II.7. Nájemné a dluhy.....	20
III. ROZBOR HOSPODAŘENÍ.....	23
III.1 Výnosy	24
III.2 Náklady	26
IV. STAV MAJETKU DRUŽSTVA	29
IV.1 Aktiva.....	29
IV.2 Pasíva	30
V. VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ A NÁVRH NA JEHO ROZDĚLENÍ	31
V.1 Výsledek hospodaření za rok 2015.....	31
V.2 Návrh na rozdělení VH za rok 2015.....	32
VI. ÚČETNÍ VÝKAZY	33
VI. 1 Rozvaha k 31. 12. 2015	
VI. 2 Výkaz zisků a ztrát k 31. 12. 2015	
VI. 3 Cash flow k 31. 12. 2015	
VI. 4 Příloha k účetní závěrce k 31. 12. 2015	

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou za rok 2015


Místo uložení výroční zprávy: Krajský soud v Ústí nad Labem


Autoři:

Mgr. Radim Filip Drážďanský	-	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, VI

Zpracováno v Teplicích, dne 18. 4. 2016

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:


JUDr. Ing. Marek Andrášek


Jaroslava Tomsová

Ověřila dne:
20. 04. 2016
Mgr. Ing. Vladislava Sahuřová

PROFIL

Firma:	Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice
Právní forma:	Družstvo
Adresa sídla:	Gagarinova 1558, Teplice, PSČ 415 01
IČO:	00035351
DIČ:	CZ00035351
Telefon:	417 941 711
Fax:	417 941 719
Web:	www.sbdmir.cz
Bankovní spojení:	1211299/0300
Úřední hodiny:	pondělí a středa 7.00 – 12.00 hod., 13.00 – 17.00 hod.

Zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soud v Ústí nad Labem pod sp. zn. DrXXVI 297.

I. VŠEOBECNÁ ČÁST

I.1. Podklady

Výroční zpráva o vývoji a charakteristice Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice byla zpracována na základě podkladů z organizačního úseku.

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 2015.

Výroční zpráva o stavu majetku a hospodaření Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice za rok 2015 byla zpracována na základě podkladů z ekonomického úseku, zejména hlavní knihy a účetních výkazů, tj.:

- Rozvaha v plném rozsahu k 31. 12. 2015
- Výkaz zisků a ztrát v plném rozsahu k 31. 12. 2015
- Příloha k účetní závěrce k 31. 12. 2015

I.2. Vývoj a charakteristika družstva

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

V roce 2015 spravovalo celkem 8058 bytů a 427 garáží, z toho v lokalitách města Teplice 7236 bytů a 427 garáží, v lokalitách města Krupka 822 bytů.

V majetku družstva z tohoto počtu bylo 7857 bytů (včetně 1 rodinného domku) a 424 garáží. Ve vlastnictví fyzických osob bylo v roce 2015 celkem 201 bytů a 3 garáže.

Rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Počet bytů ve správě	8069	8069	8058	8058	8058	8058	8058
z toho ve vlastnictví družstva	7864	7864	7859	7859	7859	7859	7857
z toho vklad města	2229	2229	2230	2230	2230	2230	2230
Počet vlastních bytů v cizí správě	0	0	6	6	6	6	6
Počet garáží ve správě	419	428	427	427	427	427	427
z toho ve vlastnictví družstva	416	425	425	425	425	425	424
Počet vlastních garáží v cizí správě	0	0	1	1	1	1	1

I.3. Orgány družstva

Nejvyšším orgánem družstva je shromáždění delegátů. Mimo jiné volí a odvolává členy představenstva a kontrolní komise.

Výkonným a statutárním orgánem družstva je představenstvo, které zároveň řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu. Jménem představenstva jedná navenek jeho předseda.

Kontrolní komise je nezávislý kontrolní orgán družstva, je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva, projednává a vyřizuje stížnosti členů družstva. Jednání kontrolní komise řídí její předseda.





I.4. Správa družstva

Správa družstva poskytuje komplexní servis, v jehož rámci provádí zejména výkon a vedení odborných agend souvisejících s provozem, údržbou, opravami a modernizacemi domů.

Tvoří ji zaměstnanci družstva v pracovním poměru. Správa družstva čítala v roce 2015 přes tři desítky zaměstnanců. Organizačně je rozdělena na 3 základní úseky. V čele úseků stojí vedoucí, kteří spolu s předsedou družstva tvoří vedení správy družstva.

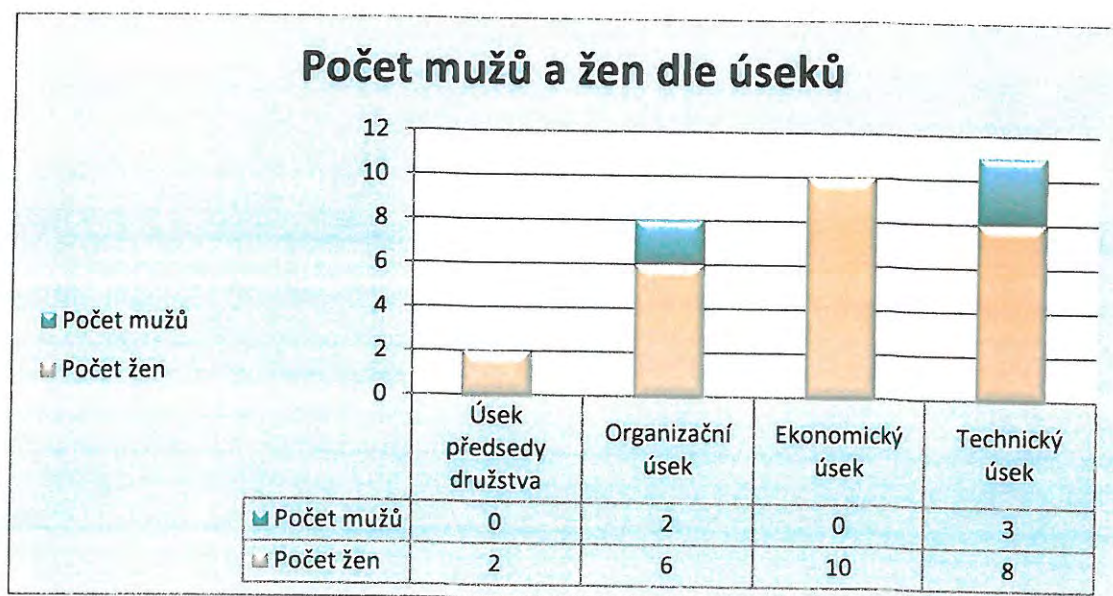
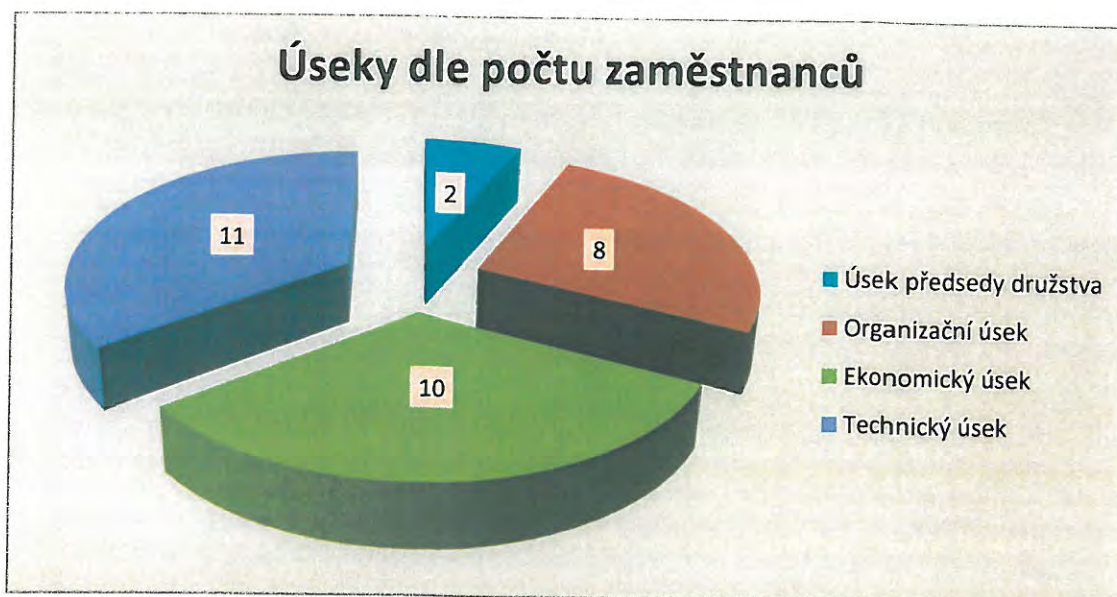


I.5. Aktivity v oblasti pracovně právních vztahů

Ve správě družstva bylo k 31. 12. 2015 zaměstnáno celkem 31 pracovníků, z toho bylo 26 žen a 5 mužů.

Složení jednotlivých odborných úseků družstva:

Úsek	Počet zaměstnanců	Počet žen	Počet mužů
Úsek předsedy družstva	2	2	0
Organizační úsek	8	6	2
Ekonomický úsek	10	10	0
Technický úsek	11	8	3
CELKEM	31	26	5



V průběhu roku 2015 nedošlo na jednotlivých úsecích k výrazným změnám.

V průběhu minulého roku, tj. 2014 byla na organizační úsek přijata zaměstnankyně na dobu určitou jednoho roku v rámci Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost. Tento program je podporován Evropskou unií a jeho cílem je vytváření nových pracovních míst pro obtížně umístitelné zaměstnance (např. mladí lidé po maturitě bez praxe). Náklady na mzdu takového zaměstnance jsou hrazeny z Evropského sociálního fondu po dobu maximálně 1 roku. V našem případě byl tedy program ukončen k 31. 7. 2015. Zaměstnankyně, která byla za tímto účelem přijata, se osvědčila a pracuje v naší společnosti i nadále. V roce 2015 byla přijata zaměstnankyně, která by měla v polovině příštího roku nahradit zaměstnankyni, která odchází do starobního důchodu. V tomto případě se jedná o již kumulovanou pracovní pozici spisové evidence a obsluhy telefonní ústředny.

Na ostatních úsecích nedošlo k žádným změnám.



Ani v roce 2016 nepředpokládá vedení družstva velké změny jak v nárůstu tak i úbytku zaměstnanců. Dá se spíše předpokládat setrvalý stav v počtu zaměstnanců s ohledem na dlouhodobější řešení efektivitu pracovních povinností zaměstnanců družstva. Přírozené úbytky zaměstnanců (odchod do starobního důchodu, výpověď) se bude vedení družstva snažit řešit dalším zefektivněním práce.

I.6. Informace o zahraniční složce účetní jednotky

Naše firma SBD "Mír" Teplice nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

II. ČINNOST DRUŽSTVA

Hlavní činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví bytových domů, bytů, rodinných domků, garáží, objektů s nebytovými prostorami a jejich správě i provozu. Opravy a údržbu zajišťovalo družstvo v roce 2015 dodavatelským způsobem včetně realizace komplexních oprav objektů.

II.1. Činnost družstva v roce 2015

Počátek roku 2015 byl již jako každoročně ve znamení dokončování oprav objektů, na kterých byla zahájena oprava v roce 2014, a z důvodu nepříznivých klimatických podmínek byly práce dokončeny v roce 2015. V tomto případě se jednalo o jeden objekt v Krupce, v ulici Jasmínová 238. Zajímavostí u tohoto objektu bylo zbudování bezbariérového přístupu do objektu, který byl zřízen z prostoru bývalé bojlerovny, která již několik let nebyla využívána. Nepotřebný ohřívač teplé vody byl z místnosti odstraněn a z prostoru byl vytvořen vstupní vestibul, který vede přímo ke stanici výtahu. Méně pohybliví nájemníci tak mohou pohodlně bez jakéhokoliv omezení vstupovat do objektu. Další rozsah provedených prací a celkové náklady za opravu objektu jsou uvedeny v následující tabulce.

č. obj.	adresa obj.	počet b.j.	konstr. soustava	počet podlaží)*	rozsah opravy	termín realizace	celkové fakturované náklady včetně DPH
415	Jasmínová 238, Krupka	32	T 06 BU	8NP+1PP	Demontáž šindelových nástaveb, zateplení 8NP, nátěr fasády, výměna výplní zábradlí, rekonstrukce 1PP(keramická dlažba, oprava stěn)	2.10.2014 - 7.5.2015	1 650 473 Kč
	celkem	32					1 650 473 Kč

Pozn.: Ceny jsou uvedeny vč. DPH, SOTP, BOZP, poplatků za stav. povolení, zoologické průzkumy
SOTP - smlouva o technické pomoci - vypracování PD, autorský dozor po celou dobu stavby
BOZP - plán bezpečnosti a ochrany zdraví při práci

Prioritou roku 2015 bylo provedení komplexní opravy bytových domů, respektive realizace tzv. druhé etapy oprav. Jednalo se o opravy objektů, které byly v minulých letech zatepleny, ale z důvodu nedostatečného množství finančních prostředků nebyly některé konstrukce v rámci první etapy řešeny, popřípadě proběhla jen jejich lokální oprava s vědomím, že se k nim v dalších letech vrátíme a opravy dokončíme. V roce 2015 bylo tímto způsobem řešeno celkem šest objektů. Pět objektů se podařilo v roce 2015 dokončit, pouze jeden objekt v ulici Edisonova 1641 – 1642 se zcela dokončit nepodařilo a práce budou pokračovat ještě počátkem roku 2016. Seznam dokončených objektů v roce 2015, rozsah provedených prací a celkové náklady jsou uvedeny v následující tabulce.

**Realizace komplexních oprav objektů v roce 2015
(zahájené i ukončené objekty)**

č. obj.	adresa obj.	počet b.j.	konstr. soustava	počet podlaží *	rozsah opravy	termin realizace	celkové fakturované náklady včetně DPH
632	Alejší 2757, Teplice	104	T 08 BU	13NP+1PP	Oprava předního a zadního průčelí - nátěr fasády a stěn lodžii, oprava zábradlí, nátěr parapetů	13.4.2015 - 3.8.2015	3 734 935 Kč
529	Edisonova 1643-44, Teplice	40	B 70	8NP+1PP	Nátěr fasády vč. stěn lodžii, výměna venkovních parapetů, výměna zábradlí, montáž keramické dlažby na lodžích	19.8.2015 - 22.12.2015	3 094 565 Kč
625	Duchcovská 2378 - 79	56	příčný stěnový systém se střední ztužující stěnou	7NP + 1PP	Nátěr fasády vč. lodžii a nástaveb, nátěr lodžiových zábradlí, výměna střešních žlabů, výměna dveří ve vestibulech	1.5.2015-30.7.2015	1 687 134 Kč
721	Duchcovská 2382	28	příčný stěnový systém se střední ztužující stěnou	7NP + 1PP	Nátěr fasády vč. lodžii a nástaveb, nátěr lodžiových zábradlí, výměna střešních žlabů, výměna souvrství podlah lodžii, výměna dveří ve vestibulu vč. pokládky dlažby	4.5.2015-23.12.2015	1 789 240 Kč
605	Duchcovská 2383	28	příčný stěnový systém se střední ztužující stěnou	7NP + 1PP	Nátěr fasády vč. lodžii a nástaveb, nátěr lodžiových zábradlí, výměna střešních žlabů, výměna souvrství podlah lodžii	4.6.2015-17.12.2015	1 563 995 Kč
	celkem	256					11 869 869 Kč

Pozn.: Ceny jsou uvedeny vč. DPH, SOTP, BOZP, poplatků za stav. povolení, zoologické průzkumy
SOTP - smlouva o technické pomoci - vypracování PD, autorský dozor po celou dobu stavby
BOZP - plán bezpečnosti a ochrany zdraví při práci

*Příklad realizace provedení tzv. druhé etapy objektů V Teplicích,
ulice Duchcovská 2382 - 2383*



Oprava objektu v Teplicích, ulice Edisonova 1641 - 1642



V roce 2015 naše družstvo dokončilo výměnu posledního, nerekonstruovaného výtahu v družstvu. Jednalo se o objekt v ulici U Divadla 2992 v Teplicích. Původní výtah TONV o nosnosti 500 kg byl nahrazen novým o nosnosti 1000 kg. Současně byla zvýšena rychlost výtahu z původních 0,7 m/s na 1m/s, bylo doplněno obousměrné dorozumívací zařízení, digitální ukazatel polohy kabiny, byl vybrán moderní dekor obkladu kabiny. Nyní nás čekají modernizace a opravy výtahů, které vyplývají z jejich provozu a eventuálně vestavby výtahů do objektů, které jimi doposud vybaveny nebyly.

Rekonstrukce výtahu v Teplicích, v ulici U Divadla 2992



V průběhu celého roku 2015 byly prováděny opravy na výtahových zařízeních. Závady, které byly odstraňovány, byly z převážné části způsobeny běžným provozem výtahů, a také vandalismem nebo úderem blesku. Další kapitolou bylo odstraňování závad z odborných prohlídek nebo zkoušek výtahů. Dále byla prováděna pravidelná údržba výtahů, byly prováděny výměny komponentů, které bylo nutné nahradit již z důvodu jejich opotřebení, byly prováděny výměny olejů v převodovkách a výtahových strojích, a byly prováděny běžné opravy související s provozem výtahů.

Další, neméně významnou skupinou oprav, jsou rekonstrukce elektrorozvodů, odstraňování závad z revizí elektro, úpravy osvětlení v domech, montáž čipových přístupů do objektů,

rekonstrukce zvonků a domácích telefonů. V loňském roce byla rekonstrukce rozvodů elektro provedena na celkem devíti objektech v Teplicích s 326 byty.

Rekonstrukce elektro

č. objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	celkové náklady vč. DPH	popis provedených prací
100	Slovenská	2650	12	303 589,00 Kč	Výměna ele. rozvaděčů s protipožární odolností EW 30D1, protipožární prostupy, nové vedení přívodů rozvaděčů ER, hlavní přívod z HDS, nové přívody od elměrů do b.j. vč. výměny podružného jištění, reko chodbového osvětlení
151	Karla Čapka	2525-7	54	1 159 798,00 Kč	Výměna ele. rozvaděčů s protipožární odolností EW 30D1, protipožární prostupy, nové vedení přívodů rozvaděčů ER, hlavní přívod z HDS, nové přívody od elměrů do b.j. vč. výměny podružného jištění, reko chodbového osvětlení a čipových přístupů domu a sklepů.
157	Arbesova	1578-9	48	978 735,00 Kč	Výměna ele. rozvaděčů s protipožární odolností EW 30D1, protipožární prostupy, nové vedení přívodů rozvaděčů ER, hlavní přívod z HDS, nové přívody od elměrů do b.j. vč. výměny podružného jištění, reko chodbového osvětlení
172	Jankovcova	2871-2	22	560 213,00 Kč	Výměna ele. rozvaděčů s protipožární odolností EW 30D1, protipožární prostupy, nové vedení přívodů rozvaděčů ER, hlavní přívod z HDS, nové přívody od elměrů do b.j. vč. výměny podružného jištění, reko chodbového osvětlení
196	Unčínská	1666	40	867 952,00 Kč	Výměna ele. rozvaděčů s protipožární odolností EW 30D1, protipožární prostupy, nové vedení přívodů rozvaděčů ER, hlavní přívod z HDS, nové přívody od elměrů do b.j. vč. výměny podružného jištění, vč. dom telefonů s barev. displ.
308	Doubravická	1656-7	16	529 259,00 Kč	Výměna ele. rozvaděčů s protipožární odolností EW 30D1, protipožární prostupy, nové vedení přívodů rozvaděčů ER, hlavní přívod z HDS, nové přívody od elměrů do b.j. vč. výměny podružného jištění, reko chodbového osvětlení
501	Unčínská	1553	40	567 541,00 Kč	Výměna ele. rozvaděčů s protipožární odolností EW 30D1, protipožární prostupy, nové vedení přívodů rozvaděčů ER, hlavní přívod z HDS, nové přívody od elměrů do b.j. vč. výměny podružného jištění, reko chodbového osvětlení, výměna zvonkového rozvodu vč. domácích telefonů
502	Unčínská	1554	40	58 750,00 Kč	Výměna ele. rozvaděčů s protipožární odolností EW 30D1, protipožární prostupy, nové vedení přívodů rozvaděčů ER, hlavní přívod z HDS, nové přívody od elměrů do b.j. vč. výměny podružného jištění, reko chodbového osvětlení, výměna zvonkového rozvodu vč. domácích telefonů

304	Doubravická	1685-7	54	1 210 157,00 Kč	Výměna ele. rozvaděčů s protipožární odolností EW 30D1, protipožární prostupy, nové vedení přívodů rozvaděčů ER, hlavní přívod z HDS, nové přívody od elměrů do b.j. vč. výměny podružného jištění, reko chodbového osvětlení, výměna zvonkového rozvodu vč. domácích telefonů
Celkem			326	6 235 994,00 Kč	

V souvislosti se zvýšením ochrany elektronických zařízení v objektech jsme přistoupili v roce 2015 k montáži přepětových ochranných elektronických zařízení. Tato zařízení dokáží spolehlivě eliminovat přepětí v síti nízkého napětí. V roce 2015 jsme těmito komponenty vybavili šest objektů s celkovými náklady ve výši cca 370 000,- Kč, přičemž u dvou objektů byla montáž těchto ochranných zařízení již součástí rekonstrukce elektroinstalací v objektu.

V průběhu roku 2015 byly provedeny veškeré větší opravy dle plánu. Jednalo se např. o výměnu stoupačkové a ležaté vedení kanalizace, výměnu ventilů na stoupačkovém vedení vody, výměnu tlakových hadiček v bytových jádrech, provedení zaústění dešťových svodů do kanalizace atd. V souladu s plánem oprav družstvo v roce 2015 provádělo práce související s úpravou vytápění objektů, měření a regulací objektů, výměnou poměrových rozdělovačů topných nákladů, čištěním a údržbou bojlerů, izolací rozvodů vody atd.

Rekonstrukce SV + TV + odpady

č.objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	celkové náklady vč. DPH	popis provedených prací
161	Jana Koziny	1376	77	49 331,00 Kč	Výměna odpadní přípojky v boilerovně
187	Gagarinova	1434	16	89 667,00 Kč	Výměna stoupačkových a bytových rozvodů odpadu včetně vanových a dřezových sifonů a WC skluzů, zazdění prostupů.
166	Maršovská	1457	77	172 427,00 Kč	Výměna stoupačkových a bytových rozvodů odpadu včetně vanových a dřezových sifonů a WC skluzů, zazdění prostupů.
167	Maršovská	1512	77	401 005,00 Kč	Výměna stoupačkových a bytových rozvodů odpadu včetně vanových a dřezových sifonů a WC skluzů, zazdění prostupů.
518	Palackého	2884-5	22	109 595,00 Kč	Výměna stoupačkových a bytových rozvodů odpadu včetně vanových a dřezových sifonů a WC skluzů, zazdění prostupů.
519	Palackého	2886-7	22	112 543,00 Kč	Výměna stoupačkových a bytových rozvodů odpadu včetně vanových a dřezových sifonů a WC skluzů, zazdění prostupů.
332	Habrová	3096-7	46	223 326,00 Kč	Výměna lež. kanalizace ve sklepních prostorech včetně odpadní přípojky

716	Zrenjaninská	291-2	22	143 524,00 Kč	Výměna stoupačkových a bytových rozvodů odpadu včetně vanových a dřezových sifonů a WC skluzů, zazdění prostupů.
129	Přítkovská	1652	40	147 832,00 Kč	Výměna lež. kanalizace ve sklepních prostorách včetně odpadní přípojky
771	St. Duchcovská	404-6	41	109 772,00 Kč	Výměna kanalizační přípojky
772	St. Duchcovská	401-3	41	109 800,00 Kč	Výměna kanalizační přípojky
103	Slovenská	2641-3	36	258 242,00 Kč	Výměna rozvodu SV+TV ležák. vč. stoupaček
129	Přítkovská	1652	40	61 776,00 Kč	Výměna stoupajících rozvodů TV
326	Javorová	3036-7	46	130 011,00 Kč	Výměna tlakových hadiček SV+TV v byt. jádrech
607	Javorová	3038-9	46	108 499,00 Kč	Výměna tlakových hadiček SV+TV v byt. jádrech
celkem			649	2 227 350,00 Kč	

Koncem roku 2015, současně s ročními odečty, byla na třech objektech provedena výměna elektronických indikátorů topných nákladů. Jednalo se o tzv. generační obměnu, kdy tyto měřiče bylo po deseti letech třeba vyměnit z důvodu ukončení životnosti. V roce 2015 již byly u všech těchto objektů použity elektronické indikátory topných nákladů českého výrobce, firmy Apator Metra Šumperk s typovým označením E – ITN 30.2. Jedná se o indikátory s tzv. rádiovým odečtem, který je možné provést z chodby objektu a již není nutný přístup odečítače do bytových jednotek.

Celkem bylo vyměněno 345 indikátorů. Náklady za výměnu těchto indikátorů činily částku 157 320,- Kč. Současně s výměnou indikátorů byla provedena i výměna 501 ks rádiových vodoměrů, které též umožňují dálkový odečet. U všech těchto dvaceti čtyř objektů již nebude prováděn standardní osobní odečet v bytech, ale bude nahrazen pochůzkovým rádiem odečtem z chodby.

Objekty, u kterých byla v roce 2015 provedena výměna rozdělovačů topných nákladů za elektronické (s dálkovým odečtem)

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	počet EITN	Náklady včetně DPH
654	Moskevské nám.	2171/5	24	67	29 440,00 Kč
771	Stará Duchcovská	404-406	41	139	63 940,00 Kč
772	Stará Duchcovská	401-403	41	139	63 940,00 Kč
Celkem			106	345	157 320,00 Kč

Vyregulování topné soustavy

č.obj.	adresa	č.p.	celkové náklady vč. DPH	popis provedených prací
605	Duchcovská	2383	160 018,00 Kč	Dodávka a montáž stoupačkových regulátorů Danfoss ASV, kulových ventilů a vstupního regulátoru DA 516 + STAD, vyregulování topné soustavy
721	Duchcovská	2382	160 018,00 Kč	Dodávka a montáž stoupačkových regulátorů Danfoss ASV, kulových ventilů a vstupního regulátoru DA 516 + STAD, vyregulování topné soustavy
celkem			320 036,00 Kč	

Dnes již mezi běžné opravy, patří čištění otopných soustav objektů, které se v předchozích letech na realizovaných objektech velmi osvědčilo, a technický úsek jej doporučuje jako vhodnou údržbu pro zlepšení účinnosti celé otopné soustavy. Celkem bylo v roce 2015 čištění provedeno na sedmnácti objektech celkovým nákladem 1 537 250,- Kč a bylo tak vyčištěno 2 365 ks radiátorových těles.

Chemické čištění ÚT (vyčištění topného systému)

číslo objektu	adresa	č.p.	počet radiátorových těles	celkové náklady vč. DPH
123	Přítkovská	1645-6	173	112 450,00 Kč
135	Přítkovská	1650	151	98 150,00 Kč
167	Maršovská	1512	181	117 650,00 Kč
197	Krušnohorská	1665	75	48 750,00 Kč
331	Habrová	3085-6	102	66 300,00 Kč
502	Unčínská	1554	151	98 150,00 Kč
520	V Závěťří	1673-4	120	78 000,00 Kč
521	V Závěťří	1675-6	118	76 700,00 Kč
525	Přítkovská	1611-12	174	113 100,00 Kč
528	Edisonova	1641-2	174	113 100,00 Kč
603	Březová	3088-9	154	100 100,00 Kč
654	Moskevské nám.	2171	70	45 500,00 Kč
655	Moskevské nám.	2173	70	45 500,00 Kč
741	Zrenjaninská	345-7	216	140 400,00 Kč
771	St. Duchcovská	404-6	140	91 000,00 Kč
772	St. Duchcovská	401-3	140	91 000,00 Kč
816	Trnovanská	1280-1	156	101 400,00 Kč
Celkem			2365	1 537 250,00 Kč

Během roku 2015 byly realizovány práce na opravách schodišť do objektů, byla opravena celá řada okapových chodníků, vstupních ramp, proběhly úpravy vstupů do objektů včetně výměn vstupních dveří, byly provedeny výměny oken ve sklepních prostorách objektů a ve střešních nástavbách, byly opraveny přístupové rampy do objektů, provedeny nátěry zábradlí na lodžích, nátěry parapetních plechů, byly vyměněny střešní poklopy, zatepleny stropy v suterénních prostorách objektů atd.

V hojné míře byly také prováděny úpravy interiérů, které spočívaly ve většině případů ve výmalbě objektů, výměně původních podlahových krytin - PVC a dlažeb, v osazení nových madel na zábradlí, výměně protipožárních dveří, výrobě a montáži držáků na jízdni kola atd.

Seznam akcí nad 100.000,- Kč realizovaných v roce 2015

Objekt č.	Adresa	Název akce	Skutečné náklady včetně DPH
155	Arbesova 1582 - 1583	Rekonstrukce vstupního schodiště	201 753,00 Kč
157	Arbesova 1578 - 1579	Rekonstrukce vstupního schodiště	239 753,00 Kč
712	Buzulucká 303 - 304	Omytí fasády	149 497,00 Kč
771	St. Duchcovská 404 - 406	Oprava chodníků u objektu	168 402,00 Kč
772	St. Duchcovská 401 - 403	Oprava chodníků u objektu	168 402,00 Kč
410	Komenského 589 - 595	Výměna dlažeb v 1PP	209 071,00 Kč
971	St. Duchcovská	Oprava části chodníků	84 121,00 Kč
161	J. Koziny 1376	Výmalba společných prostor	504 973,00 Kč
161	J. Koziny 1376	Dodání dveří do společných prostor	135 716,00 Kč
161	J. Koziny 1376	Pokládka dlažby ve společných prostorech	1 144 198,00 Kč
123	Přítkovská 1645 - 1646	Pokládka dlažby na schodištích a podestách	464 708,00 Kč
630	Trnovanská 1528 - 1535	Montáž přístupového systému	486 623,00 Kč
116	Garáže Anger	Montáž venkovního osvětlení v prostoru garáží	157 739,00 Kč
601	A. Staška 1718 - 1719	Rekonstrukce zvonků a DT, montáž přístupového systému	237 513,00 Kč
602	A. Staška 1720 - 1721	Oprava schodiště hlavních vstupů	164 074,00 Kč
164	Přítkovská 1498 - 1501	Oprava okapového chodníku	151 089,00 Kč

630	Trnovanská 1528 - 1535	Dodávka a montáž EM zámků pro vstup na čipy - sklepní prostory	245 042,00 Kč
517	Kpt. Jaroše 1618 - 1620	Oprava strojoven	100 913,00 Kč
151	K. Čapka 2525 - 2527	Výměna turbínek	113 965,00 Kč
192	Kpt. Jaroše 1621 - 1624	Oprava strojoven	161 907,00 Kč
321	Javorová 3025 - 3027	Výmalba, nátěr podlah, pokládka dlažby v sut.	263 753,00 Kč
324	Javorová 3032 - 3033	Nátěr podlah v suterénu	152 120,00 Kč
325	Javorová 3034 - 3035	Výmalba a nátěr podlah v suterénu	133 715,00 Kč
522	Kosmonautů 1541 - 1543	Výmalba společných prostor	157 341,00 Kč
603	Březová 3088 - 3089	Výmalba společných prostor	158 088,00 Kč
607	Javorová 3038 - 3039	Výměna vstupních ramp	439 831,00 Kč
628	Opavská 2617 - 2619	Rekonstrukce zadních schodišť	175 588,00 Kč
634	U Divadla 2992	Výměna výtahu	972 095,00 Kč
621	A. Sochora 1303 - 1305	Montáž přístupového systému	218 190,00 Kč
607	Javorová 3038 - 3039	Zasklení lodžii u bytových jednotek	1 654 299,00 Kč
509	Trnovanská 1275-1279	rekonstrukce rozvodů zvonků vč. výměny domácích telefonů	181 034,00 Kč
510	Trnovanská 1292 - 1296	rekonstrukce rozvodů zvonků vč. výměny domácích telefonů	181 034,00 Kč
631	Alejní 2754	montáž přístupového systému (hlavní i vedlejší vstup)	113 546,00 Kč
508	Trnovanská 1270 - 1274	rekonstrukce rozvodů zvonků včetně výměny DT - URMET	179 959,00 Kč
508	Trnovanská 1270 - 1274	montáž přístupového systému (hlavní i vedlejší vstup)	326 345,00 Kč
620	Trnovanská 1282-5	montáž přístupového systému (hlavní i vedlejší vstup)	258 871,00 Kč
816	Trnovanská 1280-1	montáž přístupového systému (hlavní i vedlejší vstup)	130 538,00 Kč
514	Trnovanská 1286-8	montáž přístupového systému (hlavní i vedlejší vstup)	202 113,00 Kč
303	Doubravická 1681-2	výmalba společných prostor	187 193,00 Kč
521	V Závětří 1675 -6	oprava střechy	128 545,00 Kč
971	Gagarinova - mezi domy 1424,1425 a 1426	Oprava dlažby u herních prvků	212 632,00 Kč
Celkem			11 716 289,00 Kč

První akcí svého druhu, která byla realizována na sklonku roku 2015, bylo zasklení všech bytových lodžii objektu Javorová 3038 – 3039. Na tomto objektu bylo celoplošné zasklení lodžii hrazeno plně z prostředků družstva. Náklady na celoplošné otevíravé zasklení, včetně montáže žaluzií a věšáků na prádlo představovaly náklad ve výši 1 654 299,- Kč. Akci tohoto druhu družstvo doposud nerealizovalo, ale připravuje již další zasklení objektů v roce 2016.

Zasklení lodžii v ulici Javorová 3038 -3039, Teplice



V rámci běžné údržby a oprav bytového fondu byly prováděny lokální opravy střech, úpravy odvětrání – montáž odvětrávacích turbín Lomanco, nátěry zábradlí na lodžii, balkónech a vstupech do objektů, nátěry parapetních plechů a klempířských prvků, výměny kování a zámků a mnoho dalších oprav souvisejících s provozem a běžným chodem objektů. V průběhu roku bylo nahlášeno mnoho pojistných událostí, řešeno několik požárů v objektech, bylo zajišťováno odstraňování havárií na rozvodech vody, elektro, plynu, topení. V neposlední řadě byly prováděny opravy chodníků a přístupů do objektů a byla zajišťována údržba zelených ploch.

V průběhu celého roku 2015 byly prováděny opravy a vyklizení společných a sklepních prostor objektů a další. Dle harmonogramu bylo zajišťováno provádění pravidelných revízi domovních plynovodů, elektroinstalací, hromosvodových soustav a komínových těles, byly prováděny pravidelné preventivní požární prohlídky objektů. V průběhu roku 2015 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 8 058 bytových jednotek a 427 garáží. Většina našich objektů je již dnes po náročné komplexní opravě a tím výrazně stoupla 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, hasicích 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 ALLIANZ a.s. se sídlem v Praze pojišťovacím makléřem I. P. trust a.s. Most. Jen v roce 2015 vyplatila pojišťovna družstvu celkovou částku ve výši 1 307 373,- Kč. Z toho 354 280,- Kč za poškozené nemovitosti vichřicí a požárem – jednalo se o 25 škodných událostí, dále bylo vyplaceno 66 354,- Kč za krádeže hydrantů, hasicích přístrojů a klempířských prvků, celkem se jednalo o 19 škodných událostí a dále byla vyplacena částka ve výši 150 034,- Kč za poškození nemovitostí způsobených vandalismem – 32 škodných událostí. Z pojištění odpovědnosti byli odškodněni nájemníci bytů v častce 466 698,- Kč (jednalo se o 44 škodných událostí na majetku družstevníků). V neposlední řadě byla pojišťovnou vyplacena družstvu částka ve výši 31 369,- Kč za poškození skleněných výplní dveří, celkem se jednalo o 19 škodných událostí, na strojním pojištění výtahů a elektronice výtahů při vichřici byla vyplacena částka ve výši 238 638,- Kč – jednalo se o 5 škodných událostí.

Další aktivitou družstva byla v roce 2015 údržba pozemků. Jednalo se o okolní pozemky objektů, v převážné míře o zatravněné plochy, dále pak o zpevněné plochy a chodníky. V průběhu roku 2015 zajišťovalo družstvo údržbu těchto pozemků sekáním a kultivací. V zimních měsících byla zajišťována zimní údržba včetně úklidu sněhu. Na údržbu pozemků byly družstvem najaty firmy, které na základě smlouvy o dílo a dle pokynů družstva tyto práce provádí. V roce 2015 byly na údržbu pozemků včetně oprav a materiálu potřebného k jejich údržbě vynaloženy celkové náklady ve výši 2 885 915,- Kč, přičemž z dlouhodobých záloh a rezerv na opravy objektů byly uhrazeny náklady ve výši 498 652,- Kč a z prostředků družstva náklady ve výši 2 387 263,- Kč. Záměrem družstva je tyto pozemky dále kultivovat a ve vybraných lokalitách rozšířit možnost jejich využití.

II.2 Činnost družstva v roce 2016 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 2015 pokračováno v technické a ekonomické přípravě vybraných objektů pro zahájení v roce 2016.

Vše nasvědčuje tomu, že v roce 2016 budou zahájeny opravy pěti objektů s celkem 424 byty. V převážné míře se bude jednat o obnovující nátěry fasád, které budou spojeny s dalšími potřebnými opravami a úpravami typu zateplení ostění, nadpraží a podparapetní části oken. Dále budou prováděny nátěry nebo výměny stávajících zábradlí balkonů a lodžii, opravy podlah balkonů a lodžii, nátěry klempířských prvků, soklů atd. Tyto práce jsou plánovány na objektech v ulici Trnovanská 1286 – 1288, Trnovanská 1289 - 1291, Trnovanská 1292 - 1296, Trnovanská 1297 – 1301 a v ulici Duchcovská 2370 – 2371.

Rekonstrukce elektroinstalace bude v roce 2016 pokračovat na objektech v Teplicích, v ulici Svojsíkova 2394 - 2395, v ulici U Divadla 2992, v ulici Přítkovská 1650 a v ulici Doubravická 1663. I v roce 2016 budeme pokračovat v instalacích přepětových ochran. Tato zařízení dokáží spolehlivě eliminovat přepětí v síti nízkého napětí a ochránit tak elektronická zařízení výtahů, ale i elektronická zařízení v bytových jednotkách nájemníků.

Další velmi žádanou úpravou v oblasti elektra je mezi našimi nájemníky úprava vstupů do objektů pomocí přístupových čipových systémů. Na počátek příštího roku jsou plánovány realizace u objektů v Teplicích, v ulici Edisonova 1641 - 1642, Trnovanská 1297 – 1301, Přítkovská 1645 – 1646 a v Krupce v ulici Jabloňová 211 – 215 a mnoho dalších.

Ojedinelou akcí, která je plánována na počátek dubna 2016, je vestavba výtahu do čtyřpodlažního domu v ulici Vančurova 2768 v Teplicích, jehož realizace měla být původně dokončena v prosinci, ale byla přesunuta na duben roku 2016. Důvodem byla možnost získání finanční dotace od Ministerstva pro místní rozvoj (dále jen MMR), které vyhlásilo dotační titul pod názvem „Bytové domy bez bariér pro rok 2016“. V rámci tohoto programu je možné získat na výstavbu výtahu až 50 % nákladů na realizaci (jedná se o uznatelné výdaje např. na stavební práce nutné k instalaci nového výtahu a jeho pořízení). V současné době probíhá lhůta pro posuzování a vyhodnocování nabídek. Pokud by se dotaci podařilo získat, došlo by k výraznému zlepšení financování výstavby výtahu a minimálnímu zatížení nájemníků.

V průběhu roku 2016 bude družstvo pokračovat v zasklívání lodžii a financování těchto úprav z prostředků družstva. Dalšími objekty, u kterých máme evidovány požadavky nájemníků na toto zasklení, jsou bytové domy v ulici Palackého 2886 – 2887, V Závětrí 1671 – 1672, Duchcovská 2378 – 2379, Přítkovská 1609 – 1610 a Přítkovská 1613 – 1614.

Dále družstvo eviduje požadavky na výměny otopných těles v objektech v ulici Arbesova 1582 – 1583, Trnovanská 1528 – 1535 a Antala Staška 1718 – 1719. Původní otopná tělesa budou nahrazena novými deskovými radiátory, u některých objektů bude provedena i výměna termostatických hlavice a ventilů, případně bude provedena revitalizace ventilu.

Novou akcí je dále výměna vstupních dveří do bytových jednotek včetně výměny zárubní. Zájem o tuto výměnu již projevila celá řada objektů. Mezi průkopníky v těchto výměnách patří objekty v ulici Unčínská 1666 a Doubravická 1658 – 1659, jejichž realizace je plánována na počátek roku 2016.

Zcela výjimečnou akcí svého druhu, je výstavba balkonů na objektu v ulici Doubravická 1660 – 1662, 1655. Přestože se podařilo v průběhu roku 2015 získat pro akci všechna potřebná povolení, rozhodlo družstvo o posunu akce na březen 2016.

Důvodem byla obava z nepříznivých klimatických podmínek, které by měly negativní vliv na postup rekonstrukce a zatížení nájemníků bytových jednotek, ve kterých bude docházet ke zpřístupnění místností za účelem vybudování vstupního otvoru pro nově osazený balkon o rozměrech 5,8 x 1,36 m. Pro nájemníky bytových jednotek, u nichž bude balkon nově zbudován, to znamená zvýšení užitné plochy bytu, zvýšení komfortu bydlení a celkové zhodnocení bytových jednotek. Stávající panelový dům současně získá i moderní a atraktivní vzhled.

V roce 2016 bude dále družstvo pokračovat v úpravách interiérů panelových domů, jako je malování společných prostor, výměna podlahových krytin, výměna madel na zábradlí a opravy suterénních prostor objektů, které byly doposud zanedbávány z důvodu nedostatečného množství finančních prostředků na objektech. Naším cílem je po provedených opravách obvodových pláštů a po výměnách vnitřních instalací zvelebovat i tyto prostory, aby byly vhodně využity.

V průběhu roku 2016 bude družstvo pokračovat v opravách chodníků a přístupových cest k objektům. V ulici Unčínská, za bytovými objekty 1553, 1554, 1555 a za č. p. 1549 – 1551 je uvažována oprava zadních chodníků podél objektů, jejichž povrch je dnes již nevyhovující.

Dále družstvo připravuje úpravu pozemku za bytovým objektem Karla Čapka 2525 – 2527. Záměrem družstva, po dohodě s delegátem objektu, je úprava chodníků v tomto prostoru a sadové úpravy celého prostranství tak, aby tuto plochu mohli nájemníci bytového domu využívat k relaxaci. Realizace této akce je směřována na jarní měsíce roku 2016.

Koncem roku 2016, současně s ročními odečty bude pokračováno ve výměnách elektronických indikátorů topných nákladů, kterým končí životnost po deseti letech provozu. Tyto měřiče budou nahrazeny elektronickými indikátory od firmy Metra, typ E-ITN 30.2 s rádiovým odečtem. V roce 2016 se bude výměna týkat třiceti osmi objektů, a celkem bude vyměněno 6 193 ks indikátorů.

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

Všechny objekty našeho družstva jsou již zatepleny, jsou vyměněna okna za plastová, vyměněny vstupní dveře do objektů, a proto pokračuje družstvo v provádění dalších, byť drobnějších kroků, vedoucím k úsporám energií. Mezi tato opatření patří zejména doregulování otopných soustav. Zde se jedná o objekty, kdy byla v letech minulých provedena regulace na jednotlivých radiátorech, ale vzhledem k nedostatku finančních prostředků nebyla provedena regulace vstupů do objektu a jednotlivých stoupaček. Odborně provedenou regulací dojde k optimálnímu provozu otopné soustavy a odstraní se nežádoucí hluk způsobený provozem.

V dalších letech budeme přistupovat k výměnám termostatických hlavice a ventilů (z nichž většina byla osazena v roce 1995 a dnes již nejsou plně funkční) nebo k jejich revitalizaci. Revitalizace termostatických ventilů spočívá ve výměně kuželky, kdy kovové tělo ventilu zůstane zachováno a provede se výměna ovládacího prvku, který zaručí optimální funkci ventilu. Z realizací z předchozích let máme ověřeno, že správným a účinným vyregulováním otopné soustavy dojde k úspoře tepla o dalších cca 10 – 15%, což jistě při dnešních cenách energií není zanedbatelné.

V oblasti obnovitelných zdrojů energie se naše družstvo dlouhodobě zabývá snižováním nákladů na ohřev TV, které činí podstatnou část nákladů za užívání bytů. Intenzivně jednáme s dodavateli těchto médií a snažíme se v rámci objektů družstva maximálně tyto náklady snížit a optimalizovat.

V předchozích letech jsme na celé řadě objektů provedli montáž tepelných čerpadel, které slouží jak k ohřevu TV, tak i k vytápění. Není vyloučeno, že pokud to legislativní, finanční a prostorové podmínky objektů dovolí, bude družstvo v těchto realizacích pokračovat i v dalších letech.

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 pravidelně zúčastňuje státních programů na úspory paliv a energií a aplikuje požadavky těchto programů v praxi.

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

Družstvo v oblasti výzkumu a vývoje neprovozuje žádnou činnost.

II.5. Převody jednotek do osobního vlastnictví

K 31. 12. 2015 bylo dosud v souladu se zákonem 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů uskutečněno celkem 236 převodů bytových jednotek a 14 převodů nebytových jednotek (garáží) do vlastnictví. Z toho vlastníci z pěti objektů s celkem 29 bytovými jednotkami a 10 nebytovými jednotkami se rozhodli pro vlastní správu. Dále pak v minulých letech vložili vlastníci zpět do družstva jako nepeněžitý vklad do základního kapitálu družstva 6 bytových jednotek a 1 nebytovou jednotku.

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 společenství vlastníků jednotek (SVJ) jako právnická osoba.

II.6. Činnost organizačního úseku

Za rok 2015 bylo organizačním úsekem zrealizováno 469 převodů družstevního podílu, dále bylo vydáno 1969 souhlasů s uzavřením dohody o podnájmu.

Organizační úsek řešil 64 úmrtí individuálních členů (jednoho z manželů) a minimálně i stejný počet úmrtí jednoho ze členů společných.

V neposlední řadě organizační úsek zajišťuje využití a pronájem patnácti nebytových prostor. V průběhu roku 2015 byl sice ukončen nájem některých prostor, ale v blízké časové návaznosti se podařilo zajistit nové nájemce a tím plně využívat nebytové prostory. Ke konci roku 2015 byly s výjimkou jednoho všechny nebytové prostory obsazeny. Organizační úsek dále zajišťuje i pronájem 127 parkovacích míst.

Organizační úsek také řeší různorodé stížnosti členů družstva na porušování stanov, domovního řádu a občanského zákoníku.

V roce 2015 bylo v rámci činnosti organizačního úseku podáno 26 žalob na vyklizení bytu, 1 žaloba o zaplacení peněžité částky a mimosoudní dohodou byly vyklizeny 2 bytové jednotky, sice pro neplacení nájemného.

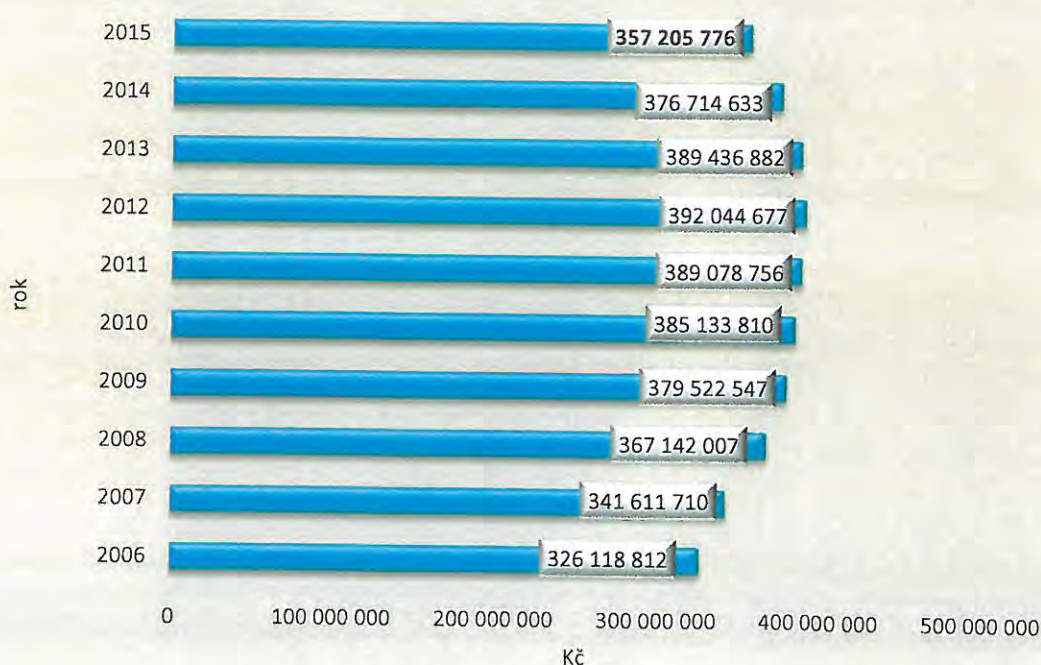
Za účelem udržení platební kázně bylo uděleno 95 výstrah před vyloučením z družstva, 32 členů bylo z družstva vyloučeno a 51 členů obdrželo výstrahu před vyloučením z družstva, když důvodem udělení výstrahy bylo přenechání bytu třetí osobě do podnájmu bez souhlasu družstva. Z počtu 6 členů v insolvenční přihlásilo družstvo své pohledávky za dlužníky k uspokojení do insolvenčního řízení.

II.7. Nájemné a dluhy

Družstvo již po mnoho let účinně pracuje na snižování dlužného nájemného. Opatření, která družstvo přijala a již dlouhodobě praktikuje, např. uzavírání dohod o uznání dluhu a splácení dlužné částky, 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 ukazují jako stále účinná. Družstvu se daří dlouhodobě udržet hladinu dluhů na nájemném v přijatelné výši. Procentuálně vyjádřený podíl předpisu nájemného a dlužného nájemného se již řadu let drží okolo jednoho procenta.

V porovnání s předchozím obdobím došlo v roce 2015 k celkovému poklesu předpisu nájemného. Snížení předpisu nájemného jsme zaznamenali již v roce 2013. Hlavním důvodem tohoto stavu je skutečnost, že se družstvu podařilo dokončit u celého bytového fondu velké opravy (komplexní opravy, výtahy, okna, zateplení), které měly v minulosti za následek zvyšování předpisu nájemného, a to v položce dlouhodobá záloha na opravy, popř. rezerva na opravy. Rovněž dochází k doplacení dříve poskytnutých úvěrů a vnitrodružstevních půjček na opravy většího rozsahu.

Roční předpis nájmu



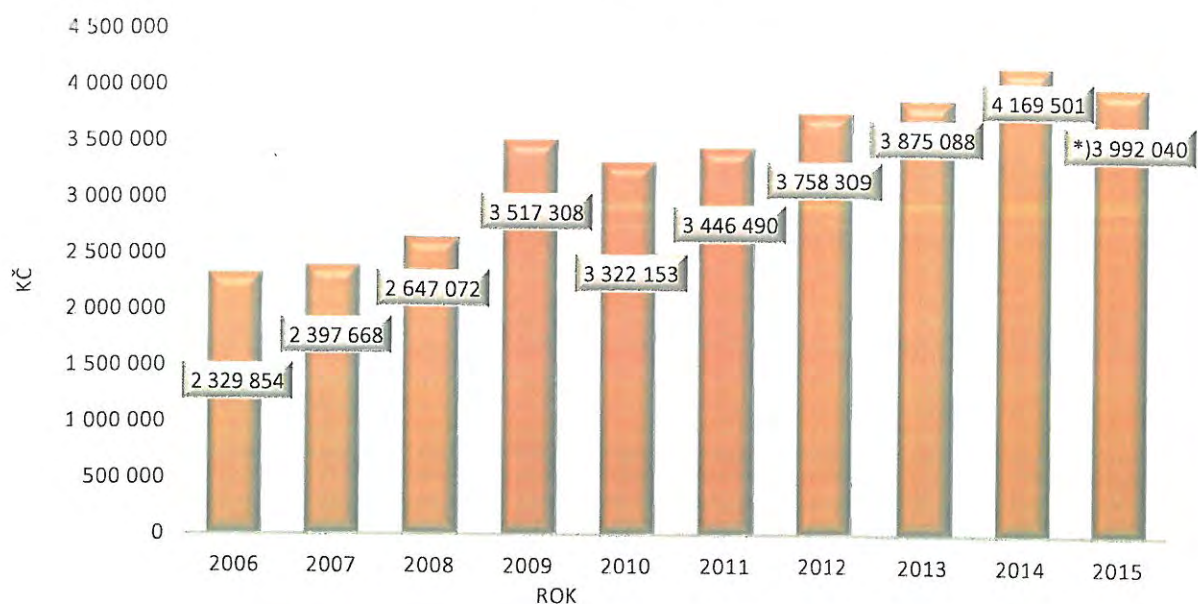
V níže uvedené tabulce je uveden meziroční nárůst/ pokles předpisu nájemného:

rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
nárůst v %	5,31	4,75	7,47	3,37	1,48	1,02	0,76	-0,67	-3,27	-5,18

Podíl dlužného nájemného na ročním předpisu nájemného:

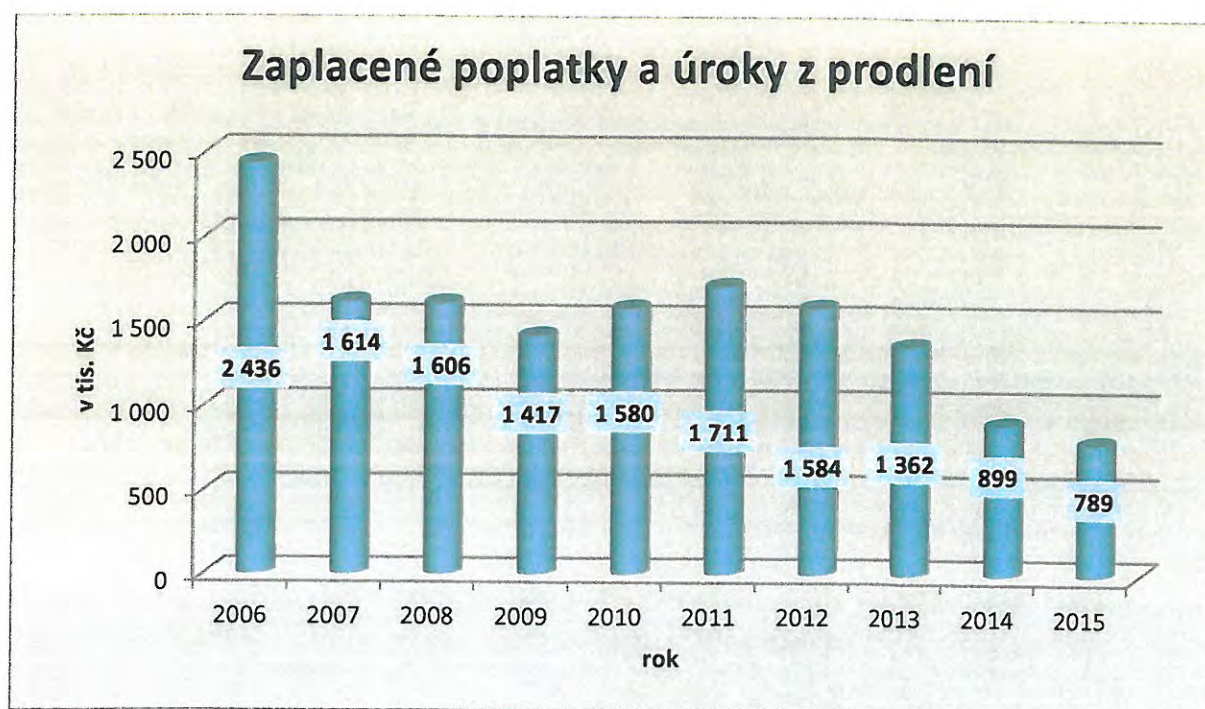
rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
podíl v %	0,71	0,70	0,72	0,93	0,86	0,89	0,96	1,00	1,11	1,12

Dluh na nájmu



*) Pozn.: Do 5.ého ledna 2016 bylo uhrazeno 223 tis. Kč.

V roce 2015 se na dlužném nájmném v nemalé míře podílely i dluhy z titulu úmrtí nájemníků – individuálních členů družstva, kde probíhaly a dosud nebyly ukončeny dědická řízení. Stav dlužného nájmného u těchto případů byl k 31. 12. 2015 ve výši 594 tis. Kč.



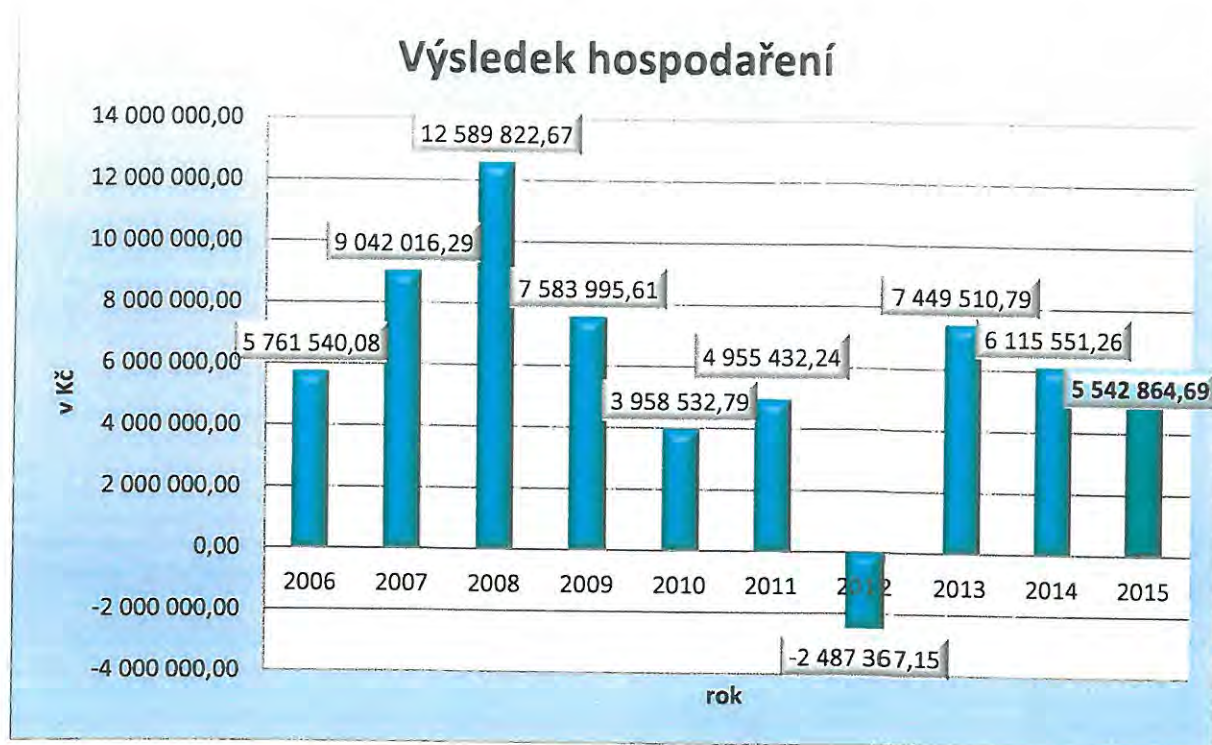
V souvislosti s dlužným nájemným a úhradami spojenými s užíváním bytů má majitel nárok na úhradu poplatku nebo úroku z prodlení. Výši těchto sankcí upravují příslušné zákony, nařízení vlády a stanovy družstva. Pro dluhy vzniklé do konce roku 2013 se poplatky z prodlení stanoví dle dříve platných předpisů, tzn., že pro nájemné včetně úhrad spojených s užíváním bytu se poplatek z prodlení stanoví ve výši 2,5 promile z dlužné částky denně, nejméně však 25 Kč za měsíc. Od roku 2014 dochází ke změně ve způsobu stanovení a výpočtu výše poplatků a úroků z prodlení. Pro dluhy vzniklé od r. 2014 se stanoví úrok z prodlení ve výši roční sazby REPO+8%, a to u nájemného a poplatek z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10 Kč za měsíc, a to v případě dluhu na úhradách spojených s užíváním bytu (služby). V roce 2015 upravují výši sankce stanovy družstva, a to ve výši 1 promile denně z dlužné částky nájemného a záloh na plnění spojená s užíváním bytu či nebytového prostoru, nejméně však 10 Kč za měsíc.

III. ROZBOR HOSPODAŘENÍ

Celkové výnosy družstva dosáhly v roce 2015 výše	134 280 475,30 Kč
Celkové náklady družstva dosáhly v roce 2015 výše	128 737 610,61 Kč
Daň z příjmu právnických osob za rok 2015	0,00 Kč
Celkový hospodářský výsledek po zdanění činí	5 542 864,69 Kč
z toho:	
střediska bytového hospodaření	2 710,86 Kč
střediska ostatního hospodaření	5 540 153,83 Kč

Součástí celkových výnosů a nákladů družstva jsou i vnitropodnikové výnosy a náklady ve výši 16 914 724,00 Kč. Vnitropodnikové výnosy a náklady pouze převádí příjmy a výdaje uvnitř střediskového hospodaření.

Daň z příjmů za rok 2015 je nulová, neboť družstvo uplatnilo za rok 2015 daňovou ztrátu, vytvořenou v minulých obdobích. Daňová ztráta vznikla v letech 2011 až 2013, kdy nájemné družstevních bytů a garáží nebylo z hlediska daní osvobozené a družstvo tak mohlo uplatnit daňové odpisy domů. Možnost uplatnit za rok 2015 i předchozí rok 2014 daňovou ztrátu vznikla zejména změnou daňového zákona, tj. opětovným zavedením osvobození nájemného z družstevních bytů a nebytových prostorů.



III.1 Výnosy

Družstvo dosáhlo v roce 2015 celkových výnosů 134 280 tis. Kč, z toho výnosy středisek ostatního hospodaření činily 42 768 tis. Kč a výnosy středisek bytového hospodaření 91 512 tis. Kč.

Z převážné části jsou výnosy družstva ovlivněny zúčtováním dlouhodobé zálohy na opravy, což představuje částku 43 153 tis. Kč, která je o 3 977 tis. Kč nižší než v r. 2014.

V roce 2015 probíhaly většinou střední opravy domů jako např.: opravy elektrorozvodů ve společných prostorách domů, výměny lina a pokládka dlažeb na chodbách bytových objektů, malování chodeb a sklepů, výměny odpadního potrubí a vody, chemické čištění topného systému, regulace otopné soustavy, opravy strojoven výtahů apod. Z velkých akcí lze zmínit dokončení opravy 3 bytových domů v Teplicích v ulici Edisonova, Duchcovská a Alejní v celkové výši cca 8,5 mil. Kč.

Tržby za pronájem nebytových prostor činily za rok 2015 6 052 tis. Kč. Z toho výnosy z pronájmu nebytových prostor v objektu v Teplicích, v Alejní ulici č. 2784-6, 2788-9, 2792-5 činily 1 407 tis. Kč. Tržby z ostatních pronájmů, tj. z pronájmu reklamních ploch, střeš, komor a haly v areálu družstva v Gagarinově ulici představují finanční přínos ve výši 3 315 tis. Kč. Za pronájem nebytových prostor v objektu v Teplicích, v ulici U Divadla č. 2992, družstvo získalo výnos ve výši 546 tis. Kč. Tržby za pronájmy parkovacích míst na upravených pozemcích družstva představovaly v r. 2015 částku 553 tis. Kč a příjmy za pronájem vybudovaných garáží v ul. Alšova, Skupova a Souběžná činily v letošním roce 231 tis. Kč.

Zaplacené úroky a poplatky z prodlení z nájemného představovaly v r. 2015 příjem pro družstvo ve výši 795 tis. Kč, což je o 104 tis. Kč méně než v roce minulém. Neuhrazené poplatky a úroky z prodlení z nájemného se snížily, a to z 2 194 tis. Kč na 1 148 tis. Kč. Důvodem snížení byl mimo úhrad také odpis nedobytných pohledávek z titulu poplatku/úroku z prodlení u nájemníků, u kterých byla zastavena exekuce z důvodu nemajetnosti. Vzhledem k reálnému obrazu výsledku hospodaření družstva byla vytvořena opravná položka ve výši předepsaných, avšak neuhrazených poplatků a úroků z prodlení, tj. ve výši 1 148 tis. Kč.

Celková výše provozních výnosů činila 12 613 tis. Kč. Z toho manipulační poplatky za převody členských práv a povinností a za povolení podnájmů představují částku ve výši 8 333 tis. Kč. Další poplatky za úkony pro družstevníky (např. vyhotovení duplikátů nájemních smluv, stavební povolení, poplatky za kontaktní adresy atd.) představují ve výnosech částku 225 tis. Kč.

V provozních výnosech družstva je také promítnuta podpora ve formě tzv. "zeleného bonusu" poskytovaného na výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů. V našem případě se jedná o výrobu elektřiny s využitím slunečního záření. Celková výše této podpory za rok 2015 činila 2 690 tis. Kč. Další 781 tis. Kč získalo družstvo za prodej přebytků elektřiny vyrobené ve fotovoltaických elektrárnách, firmě ARMEX ENERGY, a.s.

Úhrady od pojišťovny za pojistné události se ve výnosech družstva promítly částkou 1 045 tis. Kč. Z toho úhrady za škody způsobené živly (vichřice, blesk, požár, voda) činily ve výnosech 639 tis. Kč. Přičemž v r. 2015 došlo k nejvíce škodám v důsledku vichřice, a to u 12-ti objektů kde vyčíslená škoda činila 223 tis. Kč. Dalšími pojistnými událostmi způsobenými živly byly škody v důsledku úderu blesku, vytopení a požáru.

Úhrady od pojišťovny za škody vzniklé poškozením z důvodu vandalismu a krádeží byly v r. 2015 ve výši 406 tis. Kč. I nadále zůstává co do počtu nejvíce pojistných událostí z důvodu vandalismu. Nejčastěji se jedná o poškození skleněných výplní vchodových dveří a poškození fasád domů. Celková výše pojistného plnění byla u těchto škod 245 tis. Kč.

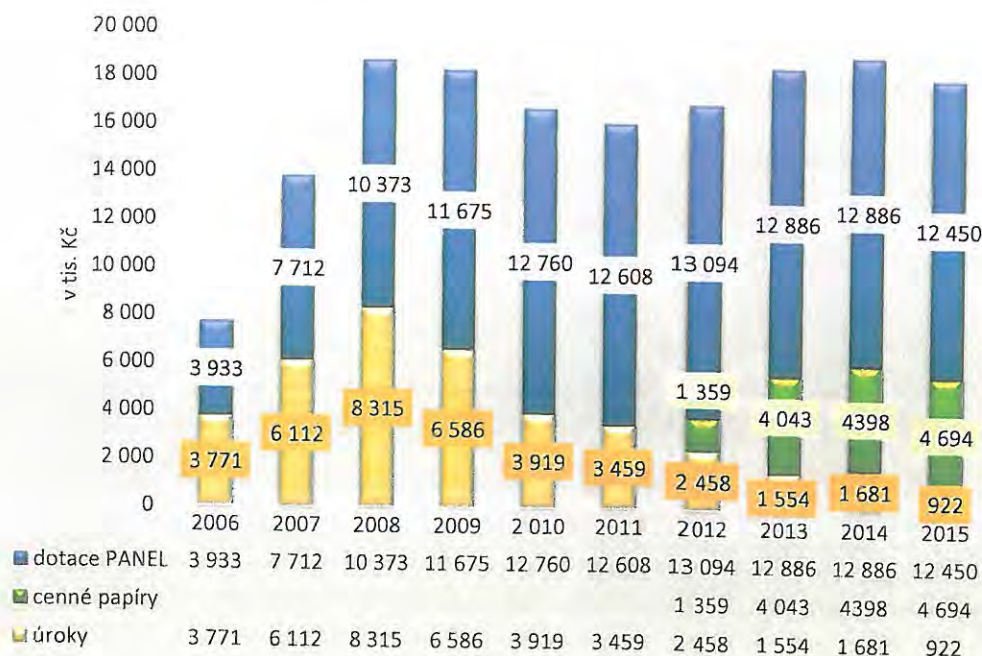
Finanční výnosy v roce 2015 klesly o 648 tis. Kč a představují částku ve výši 18 439 tis. Kč. Z toho činí úroky z běžného účtu, spořicího účtu a termínovaných vkladů 922 tis. Kč, což je o 759 tis. Kč méně než v r. 2014. Z důvodu optimalizace výnosů z finančních prostředků, které slouží k zajištění závazků družstva za poskytnuté úvěry od ČSOB, uzavřelo družstvo již v r. 2012 smlouvu o obhospodařování cenných papírů a prostřednictvím ČSOB Asset Management a.s., členem skupiny ČSOB obchoduje s cennými papíry. Struktura portfolia jsou dluhopisy, které nesmí mít v den nákupu dané emise horší rating než je úroveň BBB, což značí střední stupeň investičního rizika. Tyto cenné papíry družstvo nedrží až do jejich splatnosti, ale jsou určeny k obchodování. Výnosy z finančního majetku představují v r. 2015 částku 4 694 tis. Kč, což je o 296 tis. Kč více než v loňském roce.

Finanční výnosy i v letošním roce významně ovlivnila státní dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů v rámci programu PANEL a NOVÝ PANEL.

Od roku 2004 do konce roku 2011, kdy Státní fond rozvoje bydlení poskytoval tento typ dotace, družstvo uzavřelo se Státním fondem rozvoje bydlení zastoupeným ČMZRB a.s. Praha celkem 100 smluv o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů. V roce 2015 se tyto dotace projeví ve výnosech družstva celkovou částkou 12 450 tis. Kč a v loňském roce to bylo 12 812 tis. Kč. Banka sleduje, zda nedojde k vyšší výplatě dotace na úroky, než jsou skutečně uhrazené úroky bance, která úvěr poskytla. Pokud k tomuto dojde, ČMZRB a.s. Praha pozastaví výplatu dotace, a to do doby než

je opět vyplacená dotace nižší nebo rovna uhrazeným úrokům. V roce 2015 došlo k této situaci u šesti objektů, a proto je objem dotace v r. 2015 nižší než v roce předchozím.

Finanční výnosy



Od roku 2013 nese tento program název PANEL 2013+ a došlo také ke změně ve formě poskytování dotace. Dotace se v rámci programu PANEL 2013+ již neposkytovala na úhradu úroků k úvěrům poskytnutým bankami na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů, ale Státní fond rozvoje bydlení (SFRB) poskytuje v rámci tohoto programu zvýhodněné úvěry. Naše družstvo uzavřelo se SFRB smlouvu na jeden úvěr, týkající se bytového domu v Teplicích, ul. Křížkovského 2500 -2503. Úroková sazba u tohoto úvěru je pevná po celou dobu splácení a vzhledem k tomu, že splatnost úvěru byla dohodnuta do 10 let, tak výše této úrokové sazby činí 0,88 % p. a..

Vnitropodnikové výnosy v r. 2015 byly ve výši 16 915 tis. Kč, což je o 314 tis. Kč méně než v r. 2014. Ve výši vnitropodnikových výnosů jsou promítnuty příspěvky na správu družstva, a to v částce 14 344 tis. Kč, což je o 17 tis. Kč méně než v minulém období a náhrada ztráty na úrocích u vnitrodružstevních „půjček“ ve výši 2 571 tis. Kč, což je o 297 tis. Kč méně než v r. 2014.

III.2 Náklady

V roce 2015 vynaložilo družstvo celkové náklady ve výši 128 738 tis. Kč. Celková spotřeba materiálu činila 1 262 tis. Kč, což je o 159 tis. Kč méně než vloni. Z toho spotřeba režijního materiálu (např. kancelářské potřeby, posypová sůl, klíče, žárovky) činila 319 tis. Kč a je v přibližně stejné výši jako v r. 2014.

Nákupy drobného dlouhodobého majetku představovaly v r. 2015 částku 741 tis. Kč. Na nebytová střediska připadá celkový náklad ve výši 366 tis. Kč, z toho nákup počítačového a programového vybavení činil 250 tis. Kč. Nákupy na bytové domy (držáky na kola, mříže, nájezdy pro kočárky apod.) činily 375 tis. Kč, což je o 130 tis. Kč méně než za uplynulé období.

Náklady na elektrickou energii představovaly částku 143 tis. Kč, což je v porovnání s rokem minulým úspora o 55 tis. Kč. Na výši těchto nákladů se příznivě podílí provoz fotovoltaické elektrárny, kterou družstvo vybudovalo na střeše správní budovy a která byla zprovozněna v r. 2010. Družstvo zde využívá takzv. „zelený bonus“. Rovněž u vytápění došlo k úspoře nákladů, a to o 63 tis. Kč, náklady na vytápění (správní budova) činily 60 tis. Kč.

V r. 2015 představovaly náklady vynaložené na opravy a udržování objektů v majetku družstva částku 51 462 tis. Kč, což je o 10 564 tis. Kč méně než v minulém období. Z toho náklady na opravy a údržbu bytových domů, bytů a nebytových prostor činily 50 214 tis. Kč.

V nákladech na opravy a údržbu se v r. 2015 se významně promítly tyto opravy: obnovující nátěr fasád bytových domů včetně oprav, popř. výměny zábradlí u lodžii a balkonů, opravy elektrorozvodů ve společných prostorech, malování společných prostor, výměny lina a pokládka dlažeb ve společných prostorech, výměny odpadního potrubí a vody, chemické čištění topného systému, regulace otopné soustavy, opravy strojoven výtahů atd. .



Cestovné činilo v roce 2015 297 tis. Kč. Náklady na reprezentaci (tj. občerstvení) představují částku 52 tis. Kč. Tyto položky jsou v souhrnu na obdobné úrovni jako v uplynulých letech.

Za ostatní služby družstvo uhradilo částku 16 862 tis. Kč, což je o 160 tis. Kč méně než v roce 2014. Z této částky byly uhrazeny např. paušál za servis vodoměrů u veškerého bytového fondu, digitalizace projektové dokumentace, znalecké posudky a revize, deratizace, poštovní poplatky,

telefony, internet, audity, služby programátora, zabezpečení ostrahy provozního areálu družstva, údržba pozemků apod. . Z toho údržba pozemků představovala v nákladech družstva částku 2 684 tis. Kč. Střediska ostatního hospodaření se na tomto nákladu podílejí 81,4 % a střediska bytová 18,6 %. Z toho údržba pozemků, kterou hradí střediska ostatního hospodaření, představovala v těchto nákladech částku 2 455 tis. Kč, což je o 270 tis. Kč méně než vloni a v nákladech bytového hospodaření došlo k úspoře o 79 tis. Kč a celková částka zde byla 499 tis. Kč.

Na mzdové náklady družstvo vynaložilo 10 509 tis. Kč, což je o přibližně 7,6% méně než v roce 2014. Odměny členům orgánů družstva dosáhly výše 4 633 tis. Kč, z toho odměny delegátů samospráv 2 291 tis. Kč. Náklady na sociální a zdravotní pojištění činily celkem 4 580 tis. Kč.

Zákonné sociální náklady, což jsou náklady z hlediska daně z příjmů uznatelné a tvoří je úrazové pojištění, příspěvek na stravování a příspěvek pro zaměstnance na penzijní připojištění byly v celkové výši 769 tis. Kč, z toho příspěvky na stravování ve výši 327 tis. Kč. Ostatní sociální náklady byly ve výši 530 tis. Kč.

Daň z nemovitosti představuje v nákladech družstva částku 3 509 tis. Kč a daň silniční byla v r. 2015 ve výši 34 tis. Kč.

Ostatní provozní náklady družstva činily 2 980 tis. Kč. Z toho náklady na pojištění majetku družstva byly ve výši 1 802 tis. Kč. Neuplatněný odpočet DPH představuje v nákladech družstva částku 681 tis. Kč. Náklady na prázdné byty a prostory byly ve výši 111 tis. Kč. Účetní odpisy majetku byly v roce 2015 ve výši 3 872 tis. Kč.

V roce 2015 byla ve prospěch nákladů zrušena a částečně stornována účetní opravná položka, která byla v minulém období vytvořena k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku z prodlení, a to ve výši 2 194 tis. Kč. Nová opravná položka byla na vrub nákladů vytvořena k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku z prodlení dle stavu k 31. 12. 2015, a to v částce 1 148 tis. Kč.

Na vrub nákladů byla v roce 2015 vytvořena ostatní rezerva na opravy a údržbu bytových domů vložených do majetku družstva od města Teplice, a to ve výši 12 720 tis. Kč, což je o cca 55% méně než v roce 2014. Důvodem tak velkého snížení je především to, že tvorba ostatní rezervy na opravy byla jen do poloviny roku 2015, poté se již ostatní rezerva na opravy netvoří, neboť družstvo přistoupilo i u těchto domů k tvorbě dlouhodobé zálohy na opravy a investice. Ostatní rezerva na opravy bude již pouze čerpána, a to až do jejího úplného umoření.

Čerpání ostatní rezervy v roce 2015 bylo ve prospěch nákladů průočtováno ve výši 18 570 tis. Kč, což je o 6 863 tis. Kč méně než v r. 2014.

Dokončení velkých oprav bytových domů (např. zateplení, výměna oken a výtahů) má za následek i celkové snížení tvorby finančních prostředků, neboť tvorba dlouhodobé zálohy na opravy a investice, popř. rezervy na opravy vychází z plánovaných nákladů na budoucí opravy, údržbu a investice.

V r. 2015 ve prospěch nákladů ve výši 173 tis. Kč byla rozpuštěna část rezervy na opravy hmotného majetku ve smyslu zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zajištění základu daně z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Tato rezerva byla použita ke krytí nákladů na opravu kotelny včetně výměny bojlerů. Zbývající část rezervy bude v roce následujícím použita na opravu hlavního vstupu do administrativní budovy družstva.

Celkové finanční náklady klesly v porovnání s předchozím rokem o 514 tis. Kč a představovaly tak částku 15 668 tis. Kč. Nákladové úroky klesly o 1 531 tis. Kč a dosáhly výše 10 589 tis. Kč. Z toho úroky z poskytnutých investičních úvěrů na bytovou výstavbu činily 277 tis. Kč. Úroky z hypotečních a účelových úvěrů poskytnutých na komplexní opravy domů zaznamenaly v r. 2015 pokles o 1 501 tis. Kč a byly ve výši 10 312 tis. Kč.

Snížení nákladů na úroky souvisí s postupným snižováním úvěrového zatížení družstva a snižováním úroků u bankovních ústavů.

Finanční náklady vzniklé z finančních operací, z přecenění finančního majetku a náklady z derivátových operací představují částku 4 338 tis. Kč.

Ostatní finanční náklady, což jsou poplatky peněžním ústavům za vedení účtů a úvěrů a kurzové ztráty představovaly v nákladech částku 741 tis. Kč.

IV. STAV MAJETKU DRUŽSTVA

IV.1 Aktiva

K 31. 12. 2015 činila **celková hodnota majetku** družstva 3 176 072 tis. Kč.

Hodnota dlouhodobého majetku ke stejnému období činila 2 220 151 tis. Kč a snížila se ve srovnání s rokem 2014 o 1 363 tis. Kč.

Celková hodnota dlouhodobého hmotného majetku byla o 1 582 tis. Kč nižší než v loňském roce. U staveb pro bydlení došlo ke zvýšení hodnoty majetku družstva o 5 016 tis. Kč, a to v důsledku technického zhodnocení bytových objektů, a to zejména komplexní výměny výtahů (po jejich doplacení) a zasklení lodžii u bytového objektu.

Ke snížení majetku družstva došlo v souvislosti s převody bytů a garáže do vlastnictví fyzických osob, prodejem nepotřebného majetku a dále v souvislosti s účetními odpisy majetku.

V roce 2015 byl stav nedokončených investic ve výši 7 984 tis. Kč, což je v porovnání s minulým rokem o 1 981 tis. Kč méně. Na snížení stavu nedokončených investic se podílí dokončené investiční akce opravy a modernizace u bytových domů a zejména pak komplexní výměny výtahů, které se splácí dodavatelské firmě. V roce 2015 se na celkovém snížení objemu nedokončených investic výtahy podílely částkou 2 128 tis. Kč.

Samostatné movité věci vykazují k 31.12.2015 zůstatek ve výši 311 tis. Kč.

Do dlouhodobého finančního majetku se promítlo zakoupení hypotečních zástavních listů, které družstvo pořídilo v r. 2014 z důvodu optimalizace výnosů z volných finančních prostředků. Ke konci roku 2015 byl stav tohoto majetku 41 138 tis. Kč. Jedná se o hypoteční zástavní listy emitované Hypoteční bankou, a.s., jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů, popřípadě náhradním krytím podle zákona o dluhopisech. Tyto hypoteční zástavní listy jsou splatné v roce 2018.

Oběžná aktiva se dle stavu k 31. 12. 2015 snížila o 29 283 tis. Kč a dosáhla celkové hodnoty 949 482 tis. Kč.

Ke snížení došlo především u dlouhodobých pohledávek družstva, které tvoří půjčky a úvěry na opravy a technické zhodnocení bytových objektů a ke konci roku 2015 byly ve výši 400 377 Kč, což je o 62 940 tis. Kč méně než v roce 2014. Snižování dlouhodobých pohledávek souvisí se snižováním úvěrového zatížení družstva.

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů jsou na přibližně stejné úrovni jako vloni a jejich stav k 31. 12. 2015 byl 202 332 tis. Kč. U poskytnutých záloh došlo ke snížení o 7 540 tis. Kč. Na bankovních účtech, kde byl k 31. 12. 2015 stav 270 036 tis. Kč, došlo ke zvýšení o 41 250 tis. Kč.

Krátkodobý finanční majetek v podobě cenných papírů vykazuje ke konci r. 2015 zůstatek ve výši 61 072 tis. Kč.

Celková finanční situace družstva umožnila zajištění jeho likvidity, tj. včasného hrazení všech finančních závazků během celého roku 2015.

Celková hodnota časového rozlišení k 31. 12. 2015 činila 6 439 tis. Kč, což je o 5 205 tis. Kč více než v r. 2014. Na zvýšení hodnoty časového rozlišení v porovnání s r. 2014 se především podílejí nedokončené komplexní opravy družstevních objektů v roce 2015. Opravy u těchto objektů byly zahájeny v roce 2015, avšak do konce roku nebyly dokončeny, jednalo se o 2 domy v Teplicích v ulici Duchcovská a 1 dům v ulici Edisonova.

IV.2 Pasiva

Vlastní kapitál k 31. 12. 2015 dosáhl hodnoty 2 230 686 tis. Kč a navýšil se tak o 8 629 tis. Kč v porovnání s rokem 2014.

Základní kapitál, který je tvořen vklady členů družstva, činil 1 142 978 tis. Kč a oproti roku předchozímu se snížil o 496 tis. Kč. Na snížení základního kapitálu měl vliv především převod dvou bytů a jedné garáže do vlastnictví fyzických osob.

Kapitálové fondy se zvýšily o 3 581 tis. Kč na 958 892 tis. Kč. Zvýšení kapitálových fondů souvisí s technickým zhodnocením domů.

Fondy tvořené ze zisku se zvýšily o 6 116 tis. Kč a byly ve výši 123 273 tis. Kč. Ke zvýšení došlo u nedělitelného fondu, kam byl přidělen zisk ve výši 2 116 tis. Kč. Stav nedělitelného fondu k 31. 12. 2015 činí 70 973 tis. Kč. Ke zvýšení došlo také u fondu družstevních pozemků, garáží a komunikací, a to o část zisku z roku 2014 ve výši 4 000 tis. Kč. Tento fond tak vykazuje zůstatek k 31. 12. 2015 ve výši 52 063 tis. Kč. Statutární fond je ke stejnému datu ve výši 237 tis. Kč.

Cizí zdroje klesly o 25 816 tis. Kč a činily v roce 2015 932 095 tis. Kč.

U dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a investice u bytových domů postavených v družstevní bytové výstavbě, došlo ke zvýšení o 30 927 tis. Kč a tato záloha vykazuje stav ke konci účetního období ve výši 217 759 tis. Kč. Přičemž v roce 2015 bylo z dlouhodobé zálohy na opravy čerpáno celkem 45 579 tis. Kč na opravy, údržbu a investice bytového fondu družstva. Rezerva na opravy a údržbu bytového fondu u domů, které nebyly postaveny v družstevní bytové výstavbě, vykazuje k 31. 12. 2015 stav ve výši 54 663 tis. Kč, což je o 4 732 tis. Kč méně než

v r. 2014 a použití této rezervy v roce 2015 bylo ve výši 21 756 tis. Kč. V důsledku zastavené tvorby rezervy na opravy by mělo v následujících letech docházet už jen ke snižování zůstatku až do jeho úplného vyčerpání.

Jiné dlouhodobé závazky, ve kterých jsou promítnuty splátky za nové výtahy firmě Výtahy Vaněrka s.r.o., se snížily o 769 tis. Kč a jsou ve výši 376 tis. Kč.

Krátkodobé závazky se zvýšily o 6 801 tis. Kč na částku 245 700 tis. Kč. Ke zvýšení krátkodobých závazků došlo především u přijatých dodavatelských faktur před koncem roku 2015.

Bankovní úvěry tvoří významnou součást financování velkých komplexních oprav bytových domů. U bankovních úvěrů, které vykazovaly k 31. 12. 2015 stav ve výši 413 356 tis. Kč, byl zaznamenán pokles, a to o 57 192 tis. Kč v porovnání se stavem k 31. 12. 2014. Z toho úvěry na družstevní bytovou výstavbu představují nesplacený zůstatek k 31. 12. 2015 ve výši 26 047 tis. Kč a splátky těchto úvěrů za rok 2015 činily 2 144 tis. Kč. Úvěry na komplexní opravy představují zůstatek k 31. 12. 2015 ve výši 387 309 tis. Kč a splátky těchto úvěrů v r. 2015 činily 55 049 tis. Kč.



V r. 2015 i 2014 družstvo nežádalo o nové úvěry v bankách a veškeré opravy financovalo z vlastních finančních prostředků.

V. VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ A NÁVRH NA JEHO ROZDĚLENÍ

V.1 Výsledek hospodaření za rok 2015

Účetnictví SBD "Mír" Teplice vykázalo za rok 2015 zisk ve výši

5 542 864,69 Kč

Střediska bytového hospodaření

Výsledek hospodaření vznikl u bytového střediska z důvodu odlišné výše nájemného u „nedružstevního“ bytu, které bylo stanoveno vyšší než u bytů družstevních.

2 710,86 Kč

Střediska ostatního hospodaření

Střediska ostatního hospodaření (nebytová střediska) vykázala celkový zisk ve výši

5 540 153,83 Kč

V.2 Návrh na rozdělení VH za rok 2015

Zisk ve výši 2 710,86 Kč, který vznikl u bytového střediska přidělit do statutárního fondu tohoto střediska.

Zisk ve výši 5 540 153,83 Kč přidělit do fondů družstva takto:

- ❖ do nedělitelného fondu družstva (účet 422) přidělit zisk ve výši

2 540 153,83 Kč

- ❖ do fondu družstevních pozemků (účet 427) přidělit zisk ve výši.

3 000 000 Kč

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO "MÍR" TEPLICE

VI. ÚČETNÍ VÝKAZY



ROZVAHA

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

Teplice

415 01

k. **3 1 . 1 2 . 2 0 1 5**

Od: **1.1.2015** Do: **31.12.2015**

v tisících Kč

IČ	0	0	0	3	5	3	5	1
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2014)
	AKTIVA CELKEM	001	+3 208 019	-31 947	+3 176 072	+3 201 513
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek	003	+2 250 704	-30 553	+2 220 151	+2 221 514
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	+2 309	-1 508	+801	+890
B.I.1.	Zřizovací výdaje	005				
B.I.2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
B.I.3.	Software	007	+2 309	-1 508	+801	+890
B.I.4.	Ocenitelná práva	008				
B.I.5.	Goodwill	009				
B.I.6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B.I.7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
B.I.8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	+2 207 257	-29 045	+2 178 212	+2 179 794
B.II.1.	Pozemky	014	+95 856		+95 856	+95 901
B.II.2.	Stavby	015	+2 098 970	-25 009	+2 073 961	+2 073 404
B.II.3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	016	+4 347	-4 036	+311	+524
B.II.4.	Pěstiteleské celky trvalých porostů	017				
B.II.5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	018				
B.II.6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019				
B.II.7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	+7 984		+7 984	+9 965
B.II.8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	+100		+100	
B.II.9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	023	+41 138		+41 138	+40 830
B.III.1.	Podíly - ovládaná osoba	024				
B.III.2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				
B.III.3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	+41 138		+41 138	+40 830
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	027				
B.III.5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028				
B.III.6.	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				
B.III.7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				

Ověřila dne:

20. 04. 2016

Mgr. Ing. Vladislava Šahulová

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2014)
C.	Oběžná aktiva	031	+950 876	-1 394	+949 482	+978 765
C.I.	Zásoby	032	+3		+3	+3
C.I.1.	Materiál	033	+3		+3	+3
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	034				
C.I.3.	Výrobky	035				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	036				
C.I.5.	Zboží	037				
C.I.6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038				
C.II.	Dlouhodobé pohledávky	039	+400 377		+400 377	+463 317
C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040				
C.II.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041				
C.II.3.	Pohledávky - podstatný vliv	042				
C.II.4.	Pohledávky za společníky	043				
C.II.5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044				
C.II.6.	Dohadné účty aktivní	045				
C.II.7.	Jiné pohledávky	046	+400 377		+400 377	+463 317
C.II.8.	Odložená daňová pohledávka	047				
C.III.	Krátkodobé pohledávky	048	+219 208	-1 394	+217 814	+223 585
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	+203 726	-1 394	+202 332	+200 381
C.III.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050				
C.III.3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				
C.III.4.	Pohledávky za společníky	052				
C.III.5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				
C.III.6.	Stát - daňové pohledávky	054				+40
C.III.7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	+14 939		+14 939	+22 479
C.III.8.	Dohadné účty aktivní	056	+543		+543	+685
C.III.9.	Jiné pohledávky	057				
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	+331 288		+331 288	+291 860
C.IV.1.	Peníze	059	+180		+180	+237
C.IV.2.	Účty v bankách	060	+270 036		+270 036	+228 786
C.IV.3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061	+61 072		+61 072	+62 837
C.IV.4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D.I.	Časové rozlišení	063	+6 439		+6 439	+1 234
D.I.1.	Náklady příštích období	064	+6 018		+6 018	+587
D.I.2.	Komplexní náklady příštích období	065				
D.I.3.	Příjmy příštích období	066	+421		+421	+647

Ověřila dne:
20. 04. 2016
 Mgr. Ing. Vladislava Sahuľová

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto (Rok 2014)
	PASIVA CELKEM	001	+3 176 072	+3 201 513
A.	Vlastní kapitál	002	+2 230 686	+2 222 057
A.I.	Základní kapitál	003	+1 142 978	+1 143 474
A.I.1.	Základní kapitál	004	+1 142 978	+1 143 474
A.I.2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	005		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	006		
A.II.	Kapitálové fondy	007	+958 892	+955 311
A.II.1.	Ážio	008		
A.II.2.	Ostatní kapitálové fondy	009	+958 892	+955 311
A.II.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	010		
A.II.4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	011		
A.II.5.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací	012		
A.II.6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	013		
A.III.	Fondy ze zisku	014	+123 273	+117 157
A.III.1.	Rezervní fond	015	+70 973	+68 857
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	016	+52 300	+48 300
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	017		
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	018		
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let	019		
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	020		
A.V.1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	+5 543	+6 115
A.V.2.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)	021a		
B.	Cizí zdroje	022	+932 095	+957 911
B.I.	Rezervy	023	+54 904	+59 809
B.I.1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	024	+241	+414
B.I.2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	025		
B.I.3.	Rezerva na daň z příjmů	026		
B.I.4.	Ostatní rezervy	027	+54 663	+59 395
B.II.	Dlouhodobé závazky	028	+218 135	+188 655
B.II.1.	Závazky z obchodních vztahů	029		
B.II.2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	030		
B.II.3.	Závazky - podstatný vliv	031		
B.II.4.	Závazky ke společníkům	032		+678
B.II.5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	033	+217 759	+186 832
B.II.6.	Vydané dluhopisy	034		
B.II.7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	035		
B.II.8.	Dohadné účty pasivní	036		
B.II.9.	Jiné závazky	037	+376	+1 145
B.II.10.	Odložený daňový závazek	038		


Ověřila dne:

20. 04. 2016

Mgr. Ing. Vladislava Saňulová

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto (Rok 2014)
B.III.	Krátkodobé závazky	039	+245 700	+238 899
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	040	+9 638	+2 345
B.III.2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	041		
B.III.3.	Závazky - podstatný vliv	042		
B.III.4.	Závazky ke společníkům	043		
B.III.5.	Závazky k zaměstnancům	044	+813	+796
B.III.6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	045	+452	+409
B.III.7.	Stát - daňové závazky a dotace	046	+829	+1 179
B.III.8.	Krátkodobé přijaté zálohy	047	+233 712	+232 512
B.III.9.	Vydané dluhopisy	048		
B.III.10.	Dohadné účty pasivní	049		
B.III.11.	Jiné závazky	050	+256	+1 658
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	051	+413 356	+470 548
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	052	+413 356	+470 548
B.IV.2.	Krátkodobé bankovní úvěry	053		
B.IV.3.	Krátkodobé finanční výpomoci	054		
C.I.	Časové rozlišení	055	+13 291	+21 545
C.I.1.	Výdaje příštích období	056	+13 291	+21 545
C.I.2.	Výnosy příštích období	057		

Ověřila dne:
20. 04. 2016
 Mgr. Ing. Vladislava Sahuľová

Sestaveno dne: 12. 4. 2016	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma družstvo účetní jednotky:	JUDr. Ing. Marek Andrášek, Jaroslava Tomšová
Předmět podnikání: Správa a údržba bytů a nebytových prostor	
Pozn.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

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

Teplice

415 01

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 5

Od: 1.1.2015 Do: 31.12.2015

v tisících Kč

IČ 0 0 0 3 5 3 5 1

otisk podacího razítka

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2014)
I.	Tržby za prodej zboží	001		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	002		
+	Obchodní marže	003		
II.	Výkony	004	+85 611	+115 627
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	+85 611	+115 627
II.2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	006		
II.3.	Aktivace	007		
B.	Vykonová spotřeba	008	+70 137	+81 134
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	009	+1 465	+1 742
B.2.	Služby	010	+68 672	+79 392
+	Přidaná hodnota	011	+15 474	+34 493
C.	Osobní náklady součet	012	+21 022	+21 517
C.1.	Mzdové náklady	013	+10 509	+11 312
C.2.	Odměny členům orgánů obchodní korporace	014	+4 633	+4 233
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015	+4 580	+4 641
C.4.	Sociální náklady	016	+1 300	+1 331
D.	Daně a poplatky	017	+3 552	+3 550
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	+3 872	+3 893
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	019	+43	
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	020	+43	
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	021		
F.	Zůstatková cena prod. dlouhodobého majetku a materiálu	022	+368	
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	023	+368	
F.2.	Prodaný materiál	024		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	025	-6 673	+3 288
IV.	Ostatní provozní výnosy	026	+13 273	+61 301
H.	Ostatní provozní náklady	027	+3 878	+60 336
V.	Převod provozních výnosů	028		
I.	Převod provozních nákladů	029		
*	* Provozní výsledek hospodaření	030	+2 771	+3 210



Ověřila dne:

20. 04. 2016

Mgr. Ing. Vladislava Sahuřová

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2014)
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	031		
J.	J. Prodané cenné papíry a podíly	032		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	033	+371	+117
VII.1.	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	034		
VII.2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	035	+371	+117
VII.3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	036		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	037	+1 682	+2 154
K	Náklady z finančního majetku	038	+1 967	+1 776
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	039	+3 012	+2 244
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	040	+2 371	+1 509
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	041		
X.	Výnosové úroky	042	+923	+1 681
N.	Nákladové úroky	043	+10 589	+12 120
XI.	Ostatní finanční výnosy	044	+12 452	+12 891
O.	Ostatní finanční náklady	045	+741	+777
XII.	Převod finančních výnosů	046		
P.	Převod finančních nákladů	047		
*	Finanční výsledek hospodaření	048	+2 772	+2 905
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	049		
Q.1.	splatná	050		
Q.2.	odložená	051		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	052	+5 543	+6 115
XIII.	Mimořádné výnosy	053		
R.	Mimořádné náklady	054		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	055		
S.1.	splatná	056		
S.2.	odložená	057		
*	Mimořádný výsledek hospodaření	058		
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	059		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	060	+5 543	+6 115
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	061	+5 543	+6 115

Ověřila dne:
20. 04. 2016
 Mgr. Ing. Vladislava Sahúlová

Sestaveno dne: 12. 4. 2016	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma družstvo účetní jednotky:	JUDr. Ing. Marek Andrášek, Jaroslava Tomsová
Předmět podnikání: Správa a údržba bytů a nebytových prostor	 
Pozn.:	

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

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

Teplice

415 01

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 5

Od: 1.1.2015 Do: 31.12.2015

v tisících Kč

IČ 0 0 0 3 5 3 5 1

otisk podacího razítka

Označ.	VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2014)
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku úč. období	001	+291 860	+265 811
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)				
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	002	+5 543	+6 115
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	003	+7 911	+18 400
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umožňování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	004	+3 872	+3 893
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv	005	-5 952	+4 068
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	006	+325	+0
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-) (s výjimkou investičních spol. a fondů)	007	+0	+0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou kapitalizovaných úroků) (+) Vyúčtované výnosové úroky (-)	008	+9 666	+10 439
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	009		
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z + A.1.)	010	+13 454	+24 515
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	011	+92 580	+61 353
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozišení a dohadných účtů aktivních	012	+64 553	+149 004
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozišení a dlouhodobých účtů pasivních	013	+28 027	-87 650
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	014	+0	-1
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	015		
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami (A*+ A.2.)	016	+106 034	+85 868
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	017	-10 589	-12 120
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)	018	+923	+1 681
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá období (-)	019		
A.6.	Mimořádný výsledek hospodaření	020		
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	021		
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A**+ A.3.+ A.4.+ A.5.+ A.6.+ A.7.)	022	+96 368	+75 429

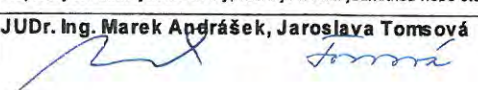
Ověřila dne:

20. 04. 2016

Mgr. Ing. Vladislava Saňulová

Označ.	VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2014)
Peněžní toky z investiční činnosti				
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	023	-8 992	-44 801
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	024	+43	+0
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	025		
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1.+ B.2.+ B.3)	026	-8 949	-44 801
Peněžní toky z finančních činností				
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a ekvivalenty	027	-57 192	-44 589
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	028	+9 201	+40 010
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emisního ážia, ev. rezervních fondů včetně složených záloh na toto zvýšení (+)	029		
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	030		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	031	+9 201	+40 010
C.2.4.	Úhrada ztráty společnický (+)	032		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	033		
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v. o. s. a komplementáři u k. s. (-)	034		
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+ C.2.)	035	-47 991	-4 579
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***)	036	+39 428	+26 049
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	037	+331 288	+291 860

Ověřila dne:
20. 04. 2016
 Mgr. Ing. Vladislava Sahulová

Sestaveno dne: 12. 4. 2016	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma družstvo účetní jednotky:	JUDr. Ing. Marek Andrášek, Jaroslava Tomsová
Předmět podnikání: Správa a údržba bytů a nebytových prostor	
Pozn.:	

Účetní jednotka Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2015

OBSAH

1. POPIS DRUŽSTVA.....	4
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	5
3. ÚČETNÍ METODY	5
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	5
b) Dlouhodobý hmotný majetek (DHM).....	6
c) Finanční majetek.....	6
d) Zásoby	7
e) Pohledávky	7
f) Deriváty.....	7
g) Vlastní kapitál.....	7
h) Cizí zdroje	8
i) Devizové operace	8
j) Použití odhadů	8
k) Účtování výnosů a nákladů.....	8
l) Daň z příjmů.....	8
m) Dotace.....	9
n) Následné události	9
o) Změny způsobů účtování vybraných účetních případů	9
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK.....	10
a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	10
b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	10
c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	16
5. ZÁSoby	16
6. POHLEDÁVKY	16
7. OPRAVNÉ POLOŽKY.....	17
8. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	17
9. OSTATNÍ AKTIVA.....	18
10. VLASTNÍ KAPITÁL	19
11. REZERVY	20
12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	21
13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	21
14. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	21
15. OSTATNÍ PASIVA.....	25
16. DAŇ Z PŘÍJMŮ	25
17. MAJETEK, ZÁVAZKY A POHLEDÁVKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	25
18. VÝNOSY	26
19. OSOBNÍ NÁKLADY	27

20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH.....	27
21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....	27
22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	28

1. POPIS DRUŽSTVA

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice (dále jen „družstvo“) je bytovým družstvem, které vzniklo dne 9. 12. 1970 a sídlí v Teplicích, Gagarinova 1558, identifikační číslo 00035351. Hlavním předmětem činnosti je zajišťování provozu bytových a nebytových objektů ve vlastnictví družstva a ve vlastnictví jiných osob včetně zabezpečování služeb souvisejících s užíváním bytů a nebytových prostor.

V roce 2015 nebyly provedeny žádné významné změny v zápisu do obchodního rejstříku.

Osoby podílející se 20 a více procenty na základním kapitálu:

Město Teplice, IČ 00266621 27,42%

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2015:

Představenstvo

Předseda:	JUDr. Ing. Marek Andrášek
Místopředseda:	Jaroslava Tomsová
Místopředseda:	Ing. Václav Sláma
Člen:	Ing. Svatava Hakrová
Člen:	Ing. Miroslav Kubů
Člen:	Mgr. Petr Štych
Člen:	Libuše Navrátilová
Člen:	Zdeněk Neudert
Člen:	Roman Schlöser

Kontrolní komise

Předseda:	Martin Senický
Místopředseda:	Miroslav Vašta
Člen:	Lucie Reichenbachová

Družstvo má následující organizační strukturu:

Volené orgány družstva:

Shromáždění delegátů družstva

Představenstvo družstva

Kontrolní komise

Správa družstva:

Úsek předsedy

Úsek organizační

Úsek ekonomický

Úsek technický

Družstvo nemá organizační složku v zahraničí.

Družstvo nemá majetkovou či smluvní spoluúčasť v jiných společnostech.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2015 a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které družstvo používalo, při sestavení účetní závěrky za rok 2015 jsou následující:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 60 tis. Kč v roce 2015 je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Dlouhodobým nehmotným majetkem v družstvu je nakoupený software.

Odpisy

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

Odpisový plán dlouhodobého nehmotného majetku je sestavován individuálně dle doby předpokládané použitelnosti.

Odpis se stanoví s přesností na celé měsíce a účtuje se každý měsíc počínaje následujícím měsícem po dni, v němž byl majetek zařazen do evidence. Výše odpisu se zaokrouhuje na celé Kč nahoru.

b) Dlouhodobý hmotný majetek (DHM)

Způsoby ocenění

DHM úplatně pořízený	V pořizovací ceně
DHM vytvořený ve vlastní režii	Ve vlastních nákladech
DHM získaný darem (zákonný bezúplatný převod pozemků)	V účetní hodnotě evidované u původního majitele (dle stanoviska MF ČR)
DHM získaný vkladem do základního kapitálu	V účetní hodnotě evidované u původního majitele, popř. dle znaleckého posudku (dle „Stanov“)
DHM v ostatních případech bezúplatného nabytí	V reprodukční pořizovací ceně stanovené na základě znaleckého posudku

Dlouhodobý hmotný majetek získaný bezúplatně se účtuje ve prospěch účtu ostatních kapitálových fondů (*u neodpisovaného majetku*) / oprávek (*u odpisovaného majetku*), vyjma vkladu do základního kapitálu.

Ocenění dlouhodobého hmotného majetku se snižuje o dotace ze státního rozpočtu.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

Odpisování

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku stanovené odpisovým plánem. Odpisy a odpisový plán upravuje vnitrodružstevní směrnice.

Družstvo neodpisuje podle vyhl. č. 500/2002 Sb. v platném znění, §56 odst. 7 bytové domy, družstevní garáže, plošné stavby a zpevněné plochy, jenž neslouží k podnikání.

c) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech, cenniny a cenné papíry k obchodování.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří hypoteční zástavní listy.

Cenné papíry k obchodování jsou cenné papíry držené za účelem provádění transakcí na finančním trhu s cílem dosahovat zisk z cenových rozdílů v krátkodobém horizontu.

Cenné papíry se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a náklady s pořízením související, např. poplatky a provize makléřům a burzám. U dluhových cenných papírů se účtuje o úrokovém výnosu ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos je součástí ocenění příslušného cenného papíru.

K 31. 12. se jednotlivé složky finančního majetku přeceňují níže uvedeným způsobem:

- Cenné papíry k obchodování reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do nákladů nebo výnosů.
- Cenné papíry držené do splatnosti se přeceňují o rozdíl mezi pořizovací cenou a aktuální hodnotou. Tento rozdíl se rozlišuje dle věcné a časové souvislosti do nákladů nebo výnosů.

Reálná hodnota představuje tržní hodnotu, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze.

d) Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceněny pořizovacími cenami. Pořizovací cena zásob zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů s pořízením souvisejících (náklady na přepravu, clo, provize atd.). Výdej ze skladu zásob je účtován ve skutečných pořizovacích cenách.

e) Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

f) Deriváty

Deriváty se prvotně oceňují jmenovitou hodnotou (*v případě nakoupených derivátů pořizovací cenou*). V příložené rozvaze jsou deriváty vykázány jako součást jiných krátkodobých/dlouhodobých pohledávek, resp. závazků.

K rozvahovému dni se deriváty přeceňují na reálnou hodnotu. Změny reálných hodnot derivátů určených k obchodování se účtují do finančních nákladů, resp. výnosů.

g) Vlastní kapitál

Základní kapitál družstva se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku krajského soudu, takzv. zapisovaný kapitál a ve výši nezapisované. Nezapisovaný základní kapitál družstva tvoří základní a další členské vklady. Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny peněžitými či nepeněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu, přijatými dary (státní pozemky) apod. Ke snížení vlastního kapitálu dochází zejména v souvislosti s bezúplatným či úplatným převodem jednotek a pozemků do vlastnictví jiných osob. Ke zvýšení vlastního kapitálu dochází zejména v souvislosti s technickým zhodnocením objektů.

Družstvo vytváří dle stanov nedělitelný fond. Tento fond se zvyšuje/snižuje dle rozhodnutí shromáždění delegátů o zisk/ztrátu. Fond lze doplnit přidělem i z jiných fondů ze zisku.

Podle stanov družstvo vytváří další fond ze zisku, a to fond družstevních pozemků.

h) Cizí zdroje

Družstvo vytváří zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách. Do 30. 6. 2015 vytvářelo ostatní rezervu na opravy a údržbu u některých bytových středisek.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. V položce dlouhodobé přijaté zálohy jsou dlouhodobé zálohy na opravy a investice u bytových středisek.

Úvěry se vykazují ve jmenovité hodnotě. Úvěry poskytnuté družstvu jsou vykazovány jako dlouhodobé úvěry.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů. Rozdělují se na krátkodobé a dlouhodobé.

i) Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách (*ve kurzu platném ke dni jejich vzniku*) a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k 31. 12. vyhlášeným Českou národní bankou.

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku s výjimkou dlouhodobého finančního majetku.

j) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení družstva používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení družstva stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

k) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

l) Daň z příjmů

Družstvo dosahuje osvobozených příjmů (zákon č. 586/1992 Sb. §19) i zdaňovaných příjmů. Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého

o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady, nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.), osvobozené výnosy a náklady. Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary, rezerva na likvidaci odpadu FVE, apod.), odčitatelné položky (daňová ztráta) a slevy na dani z příjmů.

m) Dotace

Dotace je zaúčtována v okamžiku jejího přijetí či nezpochybnitelného nároku na přijetí. Dotace přijatá na úhradu nákladů se účtuje do provozních nebo finančních výnosů. Dotace přijatá na pořízení dlouhodobého majetku včetně technického zhodnocení snižuje pořizovací cenu nebo vlastní náklady na pořízení.

n) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

o) Změny způsobů účtování vybraných účetních případů

Společnost provedla následující změny v účtování:

1. Účtování předepsaných splátek úvěrů

V minulých letech byly předepsané splátky úvěrů účtovány do účtové třídy 6 - výnosy, na účet 602. S platností, od 1. 1. 2015 jsou tyto předepsané splátky účtovány do účtové třídy 3 - zúčtovací vztahy, na účet 324.

2. Účtování uhrazených splátek úvěrů

V minulých letech byly uhrazené splátky úvěrů účtovány do účtové třídy 5 - náklady, na účet 548. S platností, od 1. 1. 2015 jsou tyto zaplacené splátky účtovány do účtové třídy 3 - zúčtovací vztahy, na účet 378.

3. Ukončení tvorby ostatní rezervy na opravy

S platností, od 1. 7. 2015 byla ukončena tvorba ostatní rezervy na opravy a započata tvorba dlouhodobé zálohy na opravy u bytových středisek, které byly získány vkladem od SMMT.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný zůstatek
Software	2 309	0	0	2 309
Celkem 2015	2 309	0	0	2 309
Celkem 2014	1 419	890	0	2 309

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace, vyřazení	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	1 419					
Celkem 2015	1 419	89		1 508		801
Celkem 2014	1 419			1 419		0

Souhrnná výše drobného nehmotného majetku neuvedeného v rozvaze činila k 31. 12. 2015 a 31. 12. 2014 v pořizovacích cenách 371 tis. Kč a 292 tis. Kč. Majetek je vedený v podrozvahové evidenci.

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný zůstatek
Pozemky	95 901	9	54	95 856
Stavby	2 094 937	5 198	1 165	2 098 970
Stroje, přístroje a zařízení	1 369			1 369
Dopravní prostředky	2 916			2 916
Inventář	62			62
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	9 965	147	2 128	7 984
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	140	40	100
Celkem 2015	2 205 150	5 494	3 387	2 207 257
Celkem 2014	2 194 270	18 933	8 053	2 205 150

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace, vyřazení	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky						95 856
Stavby	21 532	3 936	459	25 009		2 073 961
Stroje, přístroje a zařízení	1 142	118		1 260		109
Dopravní prostředky	2 628	88		2 716		200
Inventář	52	8		60		2
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek						7984
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek						100
Celkem 2015	25 354	4 150	459	29 045		2 178 212
Celkem 2014	14 304	11 052		25 356		2 179 794

K 31. 12. 2015 a 31. 12. 2014 souhrnná výše drobného hmotného majetku neuvedeného v rozvaze činila v pořizovacích cenách 5 128 tis. Kč a 4 645 tis. Kč. Majetek je vedený v podrozvahové evidenci.

Majetek vedený v operativní evidenci byl k 31. 12. 2015 a 31. 12. 2014 ve výši 246 tis. Kč a 211 tis. Kč.

Níže uvedený majetek (bytové domy) je zastaven bankám na krytí úvěru:

Investiční úvěr na družstevní bytovou výstavbu – domy v Teplicích

Objekt	Ulice	Čp.	Hodnota majetku v Kč	Zástavní právo pro	Účel úvěru	Splatnost úvěru do
110	Opavská	2625	9 201 663,00	MF ČR	DBV	31.12.2022
124	Fibichova	1825-6	17 297 722,00	MF ČR	DBV	30.6.2031
125	Nedbalova	1827-8	17 192 195,00	MF ČR	DBV	30.6.2031
126	U Červ.kostela	1829-30	17 448 684,00	MF ČR	DBV	30.6.2031
127	Scheinerova	1831-3	26 295 145,00	MF ČR	DBV	30.6.2031
128	Scheinerova	1835	8 114 245,00	MF ČR	DBV	30.6.2031
321	Javorová	3025-7	19 239 552,00	MF ČR	DBV	30.6.2021
323	Javorová	3030-1	14 312 667,00	MF ČR	DBV	30.6.2021
324	Javorová	3032-3	14 699 716,00	MF ČR	DBV	30.6.2021
325	Javorová	3034-5	15 835 082,00	MF ČR	DBV	31.12.2030
326	Javorová	3036-7	15 032 310,00	MF ČR	DBV	31.12.2030
328	Habrová	3103-4	20 540 124,00	MF ČR	DBV	30.6.2032
329	Habrová	3081-2	8 499 424,00	MF ČR	DBV	31.12.2031
330	Habrová	3083-4	8 245 138,00	MF ČR	DBV	30.6.2030

331	Habrová	3085-6	9 349 965,00	MF ČR	DBV	31.12.2031
332	Habrová	3096-7	18 340 809,00	MF ČR	DBV	31.12.2031
333	Habrová	3098-9	26 333 472,00	MF ČR	DBV	31.12.2031
334	Habrová	3101-2	19 699 371,00	MF ČR	DBV	31.12.2031
504	Ant. Staška	1706-7	12 247 092,00	MF ČR	DBV	30.6.2018
505	Ant. Staška	1708-9	11 498 131,00	MF ČR	DBV	30.6.2018
506	Ant. Staška	1710-11	12 052 468,00	MF ČR	DBV	30.6.2018
507	Ant. Staška	1712-13	11 525 623,00	MF ČR	DBV	30.6.2018
526	Ant. Staška	1715-14	14 437 333,00	MF ČR	DBV	31.12.2017
527	Ant. Staška	1716-17	13 725 652,00	MF ČR	DBV	31.12.2017

Účelové úvěry (od ČSOB a KB) a hypoteční úvěry (od HB) 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	12 952 626,00	HB	VPV+zatep.	3.11.2018
622	Sochorova	1306-8	12 952 626,00	HB	VPV+zatep.	3.11.2018
623	Sochorova	1309-11	12 952 628,00	HB	VPV+zatep.	3.11.2018
624	Duchcovská	2370-1	9 488 525,00	HB	VPV+zatep.	20.1.2020
625	Duchcovská	2378-9	6 610 459,00	HB	VPV+zatep.	20.1.2020
741	Zrenjaninská	345-7	7 947 944,00	HB	VPV+zatep.	20.2.2020
618	Svojsíkova	2342-4	4 712 653,00	HB	VPV+zatep.	20.4.2020
619	Svojsíkova	2345-7	4 908 508,00	HB	VPV+zatep.	20.4.2020
605,721	Duchcovská	2382-3	9 562 857,00	HB	VPV+zatep.	20.3.2020
608	Libušina	2348-9	4 016 309,00	HB	VPV+zatep.	20.7.2020
610	Libušina	2355-6	4 766 038,00	HB	VPV+zatep.	20.11.2020
611	Libušina	2357-8	4 713 297,00	HB	VPV+zatep.	20.7.2020
633	Alejní 2783-5,2786,2788-9,2792-5		55 293 082,00	HB	VPV+zatep.	30.1.2017
632	Alejní	2757	19 404 738,00	HB	VPV+zatep.	30.1.2017
629	Opavská	2624	7 374 631,00	HB	VPV+zatep.	20.9.2017
613	Skupova	1255-7	5 047 965,00	HB	VPV+zatep.	31.7.2017
817	Jaselská	416-8	3 920 192,00	HB	VPV+zatep.	20.9.2017
651,891	Raisova	2573-4	4 025 880,00	HB	VPV+zatep.	20.9.2017
616	Štúrova	1252-4	4 971 318,00	HB	VPV+zatep.	5.8.2017
617	Štúrova	1261-4	5 688 173,00	HB	VPV+zatep.	3.10.2017
164	Přítkovská	1498-1501	12 051 281,00	ČSOB	VPV+zatep.	30.11.2017
165	Unčínská	1509-1511	3 271 670,00	ČSOB	VPV+zatep.	30.11.2017
522	Kosmonautů	1541-3	10 044 775,00	ČSOB	VPV+zatep.	30.11.2017
523	Kosmonautů	1544-5	7 292 742,00	ČSOB	VPV+zatep.	30.11.2017
111	Jugoslávská	2532-3	3 694 407,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.9.2018
606	Javorová	3028-3029	15 683 057,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.9.2018
129	Přítkovská	1652	11 629 508,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.9.2018
130	Přítkovská	1651	11 688 810,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.9.2018

135	Přítkovská	1650	11 611 310,00	ČSOB	VPV+zatepl.	24.9.2018
526	Antala Staška	1714-1715	14 437 333,00	ČSOB	VPV+zatepl.	24.9.2018
527	Antala Staška	1716-1717	13 725 652,00	ČSOB	VPV+zatepl.	24.9.2018
196	Unčinská	1666	9 713 653,00	ČSOB	VPV+zatepl.	24.2.2020
501	Unčinská	1553	11 960 648,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
502	Unčinská	1554	11 730 700,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
503	Unčinská	1555	12 014 814,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
504	Antala Staška	1706-7	12 247 092,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
505	Antala Staška	1708-9	11 498 131,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
506	Antala Staška	1710-11	12 052 468,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
507	Antala Staška	1712-13	11 525 623,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
607	Javorová	3038-39	16 972 102,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.8.2020
308	Doubravická	1656-57	6 585 658,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.11.2020
162	Haviřská	1441-42	9 778 506,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.11.2020
603	Březová	3088-89	19 286 652,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.11.2020
103	Slovenská	2641-43	5 624 925,00	ČSOB	okna +zatepl.	21.4.2021
323	Javorová	3030-31	14 312 667,00	ČSOB	okna +zatepl.	22.9.2021
329	Habrová	3081-82	8 499 424,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.2.2021
410	Krupka, Komenského	589-595	30 103 819,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.8.2021
418	Krupka, Jabloňová	216-219	17 138 393,00	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	12 114 828,00	ČSOB	kompl.oprava	22.12.2021
156	Arbesova	1580-1	11 074 517,00	ČSOB	kompl.oprava	24.8.2022
157	Arbesova	1578-9	12 549 847,00	ČSOB	kompl.oprava	22.12.2021
302	V Závěťří	1677-1680	20 673 301,00	ČSOB	kompl.oprava	22.12.2021
321	Javorová	3025-7	19 239 552,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2022
405	Krupka, Kollárova	575-8	18 824 167,00	ČSOB	kompl.oprava	24.5.2022
411	Krupka, Kollárova	598-602	21 466 451,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2022
415	Krupka, Jasmínova	238	9 267 895,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2022
419	Krupka, Jabloňová	220-223	18 679 932,00	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	18 340 809,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
421	Krupka, Šeříková	231-233	14 020 743,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
422	Krupka, Šeříková	234-236	14 506 013,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023

326	Javorová	3036-3037	15 032 310,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
612	Novoveská	3090-3093	33 134 155,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
168	Maršovská	1520	10 790 436,00	ČSOB	kompl.oprava	22.2.2023
541	Krupka, Třešňová	206-207	8 786 537,00	ČSOB	kompl.oprava	22.2.2023
542	Krupka, Třešňová	208-210	14 604 299,00	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	2 479 268,00	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	567-570	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	228-230	14 042 860,00	ČSOB	kompl.oprava	23.1.2024
717	Zrenjaninská	293-294	3 952 583,00	ČSOB	kompl.oprava	21.11.2023
333	Habrová	3098-3100	26 333 472,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2024
325	Javorová	3034-3035	15 835 082,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2024
304	Doubravická	1685-1687	14 481 800,00	ČSOB	kompl.oprava	23.1.2024
184	Gagarinova	1431	3 692 823,00	ČSOB	kompl.oprava	23.1.2024
330	Habrová	3083-3084	8 245 138,00	ČSOB	kompl.oprava	25.3.2024
309	Doubravická	1658-1659	6 444 196,00	ČSOB	kompl.oprava	21.6.2023
311	V Závětří	1668-1670	15 915 421,00	ČSOB	kompl.oprava	21.6.2023
312	V Závětří	1671-1672	12 971 207,00	ČSOB	kompl.oprava	21.6.2023
324	Javorová	3032-3033	14 699 716,00	ČSOB	kompl.oprava	20.6.2023
197	Krušnohorská	1665	5 241 648,00	ČSOB	kompl.oprava	21.6.2023
185	Gagarinova	1432	3 994 345,00	ČSOB	kompl.oprava	20.11.2024
186	Gagarinova	1433	3 539 025,00	ČSOB	kompl.oprava	20.11.2024
187	Gagarinova	1434	3 786 541,00	ČSOB	kompl.oprava	20.11.2024
188	Gagarinova	1423	3 642 442,00	ČSOB	kompl.oprava	22.7.2024
646	Gagarinova	1425	4 280 894,00	ČSOB	kompl.oprava	22.7.2024
647	Gagarinova	1426	4 110 684,00	ČSOB	kompl.oprava	22.7.2024
649	Gagarinova	1428	4 316 244,00	ČSOB	kompl.oprava	22.7.2024
127	Scheinerova	1831-3	26 295 145,00	ČSOB	kompl.oprava	18.12.2024
328	Habrová	3103-4	20 540 124,00	ČSOB	kompl.oprava	18.12.2024
412	Krupka, Jabloňová	211-215	23 212 381,00	ČSOB	kompl.oprava	18.12.2024

716	Zrenjaninská	291-2	2 947 138,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
124	Fibichova	1825-6	17 297 722,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
125	Nedbalova	1827-8	17 192 195,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
126	U Červen. kostela	1829-1830	17 448 684,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
128	Scheinerova	1835	8 114 245,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
520	V Závětří	1673-4	10 568 721,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
521	V Závětří	1675-6	10 366 338,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
626	Opavská	2613	2 051 559,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
334	Habrová	3101-2	19 699 371,00	ČSOB	kompl.oprava	27.7.2026
634	U Divadla	2992	17 227 880,00	ČSOB	kompl.oprava	26.5.2025
221	Krupka, Sídlíště	567-8	3 226 960,00	ČSOB	kompl.oprava	23.12.2025
222	Krupka, Sídlíště	569-570	3 225 391,00	ČSOB	kompl.oprava	23.12.2025
132	Čs.Dobrovolců	2779	3 437 955,00	ČSOB	kompl.oprava	23.6.2026
108	Opavská	2657	2 640 521,00	ČSOB	kompl.oprava	22.9.2025
406	Krupka, Kollárova	579	7 610 747,00	ČSOB	kompl.oprava	24.11.2025
121	Roosevelt.nám.	421-3,442	14 990 234,00	ČSOB	kompl.oprava	24.10.2025
644	Potěminova	2243-4	3 162 416,00	ČSOB	kompl.oprava	21.4.2026
641	Šafaříkova	2520	3 191 553,00	ČSOB	kompl.oprava	21.4.2026
640	Šafaříkova	2519	3 077 000,00	ČSOB	kompl.oprava	21.4.2026
636	Josefa Hory	2211	2 744 252,00	ČSOB	kompl.oprava	23.6.2026
645	Škroupova	2380-1	3 152 256,00	ČSOB	kompl.oprava	23.9.2026
731	Svojsíkova	2395	3 281 190,00	ČSOB	kompl.oprava	23.10.2026

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch MF ČR činí : 361 163 583

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch ČSOB činí: 1 105 917 405

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch KB činí: 85 986 602

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch HB (dříve ČMHB) činí: 201 310 449

Dlouhodobý hmotný majetek pořízený vlastní činností:

Ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů a dle výkladů MF ČR je s platností od 1. 4. 2011 považován za dlouhodobý majetek vytvořený vlastní činností i majetek vytvořený na základě dílčích subdodávek, vykazují-li předměty těchto subdodávek jiné podstatné charakteristické znaky než výsledný dlouhodobý majetek.

V r. 2014 nebyl pořízen majetek vlastní činností.

V r. 2015 nebyl pořízen majetek vlastní činností.

Dlouhodobý hmotný majetek, který není ve vlastnictví družstva:

Dle smlouvy o dílo jsou výtahy, které družstvo splácí, až do jejich zaplacení majetkem dodavatele. V účetnictví jsou tyto výtahy evidovány na účtu 042 56 až do doby úplného uhrazení dle smlouvy o dílo.

K 31. 12. 2014 jsme evidovali hodnotu těchto výtahů ve výši:	5 544 tis. Kč
K 31. 12. 2014 jsme evidovali dosud nesplacenou částku za tyto výtahy ve výši:	1 138 tis. Kč
K 31. 12. 2015 jsme evidovali hodnotu těchto výtahů ve výši:	3 416 tis. Kč
K 31. 12. 2015 jsme evidovali dosud nesplacenou částku za tyto výtahy ve výši:	369 tis. Kč

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly k 31. 12. (v tis. Kč):

	2015		2014	
	Tržní hodnota	Výnosy	Tržní hodnota	Výnosy
Česká republika Hypoteční zástavní listy	41 138	371	40 830	117

5. ZÁSoby

Družstvo nepořizuje materiál do zásoby. Zásoby evidované k 31. 12. 2015 jsou nakoupené v dřívějším období a určené k postupnému vydávání až do úplného dočerpání.

6. POHLEDÁVKY

		v tis. Kč	
		2014	2015
Pohledávky po lhůtě splatnosti celkem:		7 577	5 909
z toho	nájemné bytů a garáží	4 169	4 037
	poplatky z prodlení	2 194	1 153
	ostatní pohledávky (např. pronájem nebytových prostor, drobné pohledávky za FO, PO)	1 214	719

Pohledávky po lhůtě splatnosti více jak 180 dní /v tis. Kč/:	2014	2015
Nájem vč. poplatků z prodlení	2 247	1 736
z toho nájem / dluhy vzniklé po úmrtí individ.člena - neukončená dědictví	1 281/529	1 350/594
Truhlářství - Benda	272	272
Pronájmy nebyt.prostor, různé drobné pohl. FO, PO	289	337

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, byly v roce 2015 a 2014 vytvořeny opravné položky, a to k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku a úroku z prodlení v souvislosti s dluhem na nájmem (viz bod 7).

Společnost z důvodu nedobytnosti odepsala do nákladů v roce 2015 pohledávky ve výši 898 tis. Kč. Odpis pohledávky se týkal předepsaných poplatků z prodlení u členů družstva, u nichž byla zrušena exekuce z důvodu nemajetnosti.

K 31. 12. 2015 a 31. 12. 2014 mělo družstvo dlouhodobé pohledávky ve výši 400 377 tis. Kč a 463 317 tis. Kč týkající se předepsaných úvěrů a vnitrodružstevních půjček, a to v souvislosti s opravami a technickým zhodnocením domů. Tyto pohledávky mají lhůtu splatnosti v rozmezí od 1 roku do 10 - ti let a úrokovou sazbu ve výši od 0,88 % do 5,5 %.

Dohadné účty aktivní zahrnují především výnosy z cenných papírů a úhrady od pojišťovny. Jejich výše je stanovena na základě kvalifikovaného odhadu.

7. OPRAVNÉ POLOŽKY

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv (uvedených v bodě 4., 5. a 6.).

Změny na účtech opravných položek (v tis. Kč):

Opravné položky k:	Zůstatek k 31. 12. 2013	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2014	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2015
pohledávkám – zákonné	205			205			205
pohledávkám - ostatní	1 915	2194	1873	2 236	1 147	2 194	1 189

Zákonné opravné položky se tvoří v souladu se zákonem o rezervách a jsou daňově uznatelné.

Družstvo vykazuje v položce Zúčtování opravné položky částky ve výši 2 194 tis. Kč a 1 873 tis. Kč, které jsou ve výši v minulém období vytvořené opravné položky k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku a úroku z prodlení.

8. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K 31. 12. 2015 a 2014 mělo družstvo následující zůstatky účtů (v tis. Kč):

Běžný účet u ČSOB a.s.	53 148	52 906
Běžný účet u ČSOB a.s.	243	209
Běžný účet u ČSOB AM	1 385	541

Běžný účet u UniCredit bank	0	20 529
Běžný účet u KB a.s.	187	154
Spořicí účet u ČSOB a.s.	175 998	135 350
Termínovaný vklad u ČSOB a.s.	7 500	7 500
Termínovaný vklad u KB a.s.	1 310	1 310
Termínovaný vklad u Wüstenrot	0	10 000
Termínovaný vklad u J+T banka	30 000	0
Účty u HB (souhrn úvěrových linek)	265	286

Struktura portfolia v podobě cenných papírů (dluhopisů, fondů) ke konci r. 2015 :

	Stav k 31. 12. 2014 v Kč	Stav k 31. 12. 2015 v Kč
Dluhopisy s plovoucím kupónem	30 972 423,10	41 902 936,82
Dluhopisy do 1 roku	9 454 534,14	0,00
Dluhopisy 1-2 roky	4 495 564,39	7 638 275,34
Dluhopisy nad 2 roky	14 941 827,70	6 829 933,66
Fondy ČSOB/KB	2 973 132,23	4 700 937,05
Mezisoučet	62 837 481,56	61 072 082,87
Cash + depozita (swapy)	-1 077 186,59	1 172 400,45
Celkem	61 760 294,97	62 244 483,32

9. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období zahrnují především náklady na komplexní opravy bytových domů a pojištění a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Příjmy příštích období zahrnují zejména úroky termínovaných vkladů a platbu SIPO a jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší.

10. VLASTNÍ KAPITÁL

Přehled o změnách vlastního kapitálu (v tis. Kč):

	běžné období	minulé období
Vlastní kapitál celkem:	2 230 686	2 222 057
<i>Základní kapitál celkem</i>	1 142 978	1 143 474
Snížení základního kapitál	-24 336	
Zvýšení základního kapitál	23 840	
<u>Z toho:</u>		
nové základní členské vklady	3	
vrácené základní členské vklady	-6	
převod jednotek do vlastnictví	-493	
Celkem pohyb:	-496	
<i>Ostatní kapitál. fondy - ú.413</i>	958 892	955 311
<i>Snížení:</i>		
Snížení - převod bytů do vlastnictví	-267	
<i>Zvýšení:</i>		
Tvorba FDV	3 839	
Úplatné nabytí pozemků	9	
Celkem pohyb:	3 581	
Fondy ze zisku		
<i>Nedělitelný fond</i>	70 973	68 857
Tvorba kapitálových fondů ze zisku	2 116	
Celkem pohyb:	2 116	
<i>Statutární fond</i>	237	237
Celkem pohyb:	0	
<i>Ostatní fondy</i>	52 063	48 063
Zvýšení - tvorba fondu (ze zisku)	4 000	
Celkem pohyb:	4 000	
<i>Nerozdělený zisk minulých let</i>	0	0
Celkem pohyb:	0	
<i>VH běžného účetního období</i>	5 543	6 115
Celkem pohyb na vlastním kapitálu:	8 629	

Základní kapitál společnosti se skládá ze zapisovaného základního kapitálu a nezapisovaného základního kapitálu, který je tvořen ze základních členských vkladů a členských vkladů splacených i předepsaných, peněžních i nepeněžních. Ostatní kapitálové fondy se skládají z fondu družstevní výstavby a pozemků.

	2014	2015	v tis. Kč
Základní kapitál celkem:	1 143 474	1 142 978	
z toho:			
zapisovaný základní kapitál	50	50	
nezapisovaný základní kapitál	1 143 424	1 142 928	
výše členského vkladu v peněžité formě	667 335	689 043	
výše členského vkladu v nepeněžité formě celkem	314 396	314 396	
členský vklad - nesplacený (DBV, TZ)	161 693	139 489	
počet členů družstva	7 688	7 731	

11. REZERVY

Zákonná rezerva

Ve smyslu §7 zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů, ve znění pozdějších předpisů byla v r. 2013 a 2014 vytvořena celková rezerva na opravy hmotného majetku ve výši 414 tis. Kč.

Tato rezerva vycházela z ročního odhadu nákladů na opravy dlouhodobého hmotného majetku a z doby, která uplyne do nadcházející opravy tohoto majetku. Rezerva byla tvořena na opravu hlavního vstupu do administrativní budovy družstva a dále na opravu kotelny, která je také umístěna v administrativní budově družstva. Realizace těchto oprav byla plánována v roce 2015.

V roce 2015 došlo k částečnému čerpání takto vytvořené rezervy, a to v souvislosti s opravou kotelny. Zbývající část rezervy bude použita v roce 2016 na opravu hlavního vstupu.

V tis. Kč

	2015	2014
Počáteční stav k 1.1.:	414	207
Tvorba	0	207
Čerpání	173	
Konečný stav k 31.12.	241	414

Ostatní rezerva

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

Tvorba této rezervy byla ukončena k 30. 6. 2015. Čerpání ostatní rezervy pokračuje až do jejího úplného dočerpání.

V tis. Kč	2015	2014
Počáteční stav k 1.1.:	59 395	55 855
Tvorba z nájemného:	12 720	28 075
Mimořádná tvorba - úvěry a půjčky		1 200
Mimořádná tvorba (tj. plnění od pojišťovny):	396	117
Čerpání na opravy a údržbu:	-18 569	-25 433
Převod na investice:	-3 186	-3 743
Splacené půjčky:	3 907	3 324
Konečný stav k 31.12.:	54 663	59 395

12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé zálohy k 31. 12. 2015 a 31. 12. 2014 byly přijaty na opravy, údržbu a investice u bytových domů v rámci nájemného.

Družstvo vytváří dlouhodobou zálohu na opravy, údržbu a investice u objektů postavených v rámci družstevní bytové výstavby a od 1. 7. 2015 i u bytových domů vložených do majetku družstva městem Teplice. Evidence dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a investice je po střediscích (objektech).

13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2015 a 31. 12. 2014 nemělo družstvo krátkodobé závazky po lhůtě splatnosti.

Krátkodobé přijaté zálohy jsou zálohy na teplo, teplou vodu, studenou vodu, elektrickou energii, výtahy a další zálohové položky nájemného.

14. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Druh úvěru	v Kč		Úroková sazba	Rok splatnosti	
	Stav k 31.12.2015	Stav k 31.12.2014			
investiční úvěry na DBV:	26 046 556,06	28 190 407,77		viz bod 4	
účelové úvěry na KO:	Stav k 31.12.2015	Stav k 31.12.2014		Rok splatnosti	
164 Přítkovská	1498-1501	702 180,00	1 062 180,00	6Mpribor+2,0	2017
165 Unčinská	1509-1511	244 900,00	372 900,00	6Mpribor+2,0	2017
522 Kosmonautů	1541-3	447 902,00	673 902,00	6Mpribor+2,0	2017
523 Kosmonautů	1544-5	381 120,00	573 120,00	6Mpribor+2,0	2017
111 Jugoslávská	2532-3	559 602,94	753 716,11	12M pribor+2,0	2018
606 Javorová	3028-3029	1 129 719,34	1 521 592,49	12M pribor+2,0	2018
129 Přítkovská	1652	1 443 833,33	1 944 713,09	12M pribor+2,0	2018

130	Přítkovská	1651	1 423 575,53	1 917 427,59	12M přibor+2,0	2018
135	Přítkovská	1650	1 400 248,19	1 886 007,87	12M přibor+2,0	2018
526	Antala Staška	1714-1715	1 689 321,25	2 275 363,20	12M přibor+2,0	2018
527	Antala Staška	1716-1717	1 612 385,79	2 171 738,02	12M přibor+2,0	2018
196	Unčinská	1666	2 449 067,96	2 999 647,04	2,82%	2020
501	Unčinská	1553	2 167 660,62	2 606 719,39	2,82%	2020
502	Unčinská	1554	2 128 206,00	2 559 273,26	2,82%	2020
503	Unčinská	1555	2 231 029,18	2 682 923,21	2,82%	2020
504	Antala Staška	1706-7	3 034 724,80	3 649 407,03	2,82%	2020
505	Antala Staška	1708-9	2 853 729,23	3 431 750,87	2,82%	2020
506	Antala Staška	1710-11	2 896 600,16	3 483 305,30	2,82%	2020
507	Antala Staška	1712-13	2 906 648,05	3 495 388,43	2,82%	2020
607	Javorová	3038-39	3 206 487,45	3 844 104,27	2,82%	2020
308	Doubravická	1656-57	1 528 098,62	1 817 145,60	2,72%	2020
162	Haviřská	1441-42	2 301 206,49	2 736 490,37	2,72%	2020
603	Březová	3088-89	2 213 474,98	2 632 164,02	2,72%	2020
418	Jabloňová, Krupka	216-9	3 288 531,08	3 889 290,09	2,75%	2020
628	Opavská	2617-9	2 259 492,45	2 672 263,49	2,75%	2020
627	Opavská	2614-6	2 053 977,52	2 429 204,45	2,75%	2020
329	Habrová	3081-2	2 284 750,84	2 694 982,64	2,75%	2020
103	Slovenská Komenského,	2641-3	2 406 131,32	2 821 061,32	2,75%	2020
410	Krupka	589-595	6 088 027,32	7 074 764,60	2,75%	2021
323	Javorová	3030-1	3 864 397,76	4 481 573,31	2,75%	2021
157	Arbesova	1578-9	3 678 778,68	4 244 899,55	2,60%	2021
302	V Závěťfí	1677-1680	5 873 810,85	6 777 721,43	2,60%	2021
102	Slovenská	2644-6	2 269 467,38	2 618 711,77	2,60%	2021
155	Arbesova	1582-3	3 640 258,36	4 200 451,41	2,60%	2021
415	Jasmínova	238	2 617 812,80	3 014 691,71	2,63%	2022
419	Jabloňová	220-223	3 985 833,88	4 590 114,47	2,63%	2022
321	Javorová	3025-3027	5 729 804,79	6 598 483,64	2,63%	2022
411	Kollárova, Krupka	598-602	6 507 061,74	7 493 578,27	2,63%	2022
161	J. Koziny	1376	6 689 033,39	7 651 078,85	2,63%	2022
405	Kollárova	575-578	5 353 880,06	6 113 990,38	2,63%	2022
422	Šeříková, Krupka	234-236	4 987 220,67	5 635 737,91	2,40%	2023
524	Přítkovská	1609-1610	3 762 407,69	4 251 655,40	2,40%	2023
612	Novoveská	3090-3093	6 303 584,93	7 114 261,41	2,40%	2023
421	Šeříková, Krupka	231-233	4 766 676,19	5 386 514,72	2,40%	2023
332	Habrová	3096-3097	4 619 331,70	5 220 010,19	2,40%	2023
326	Javorová	3036-3037	4 659 909,14	5 265 864,15	2,40%	2023
189	Gagarinova	1424	2 002 559,83	2 253 380,38	2,40%	2023
650	Gagarinova	1429	1 846 390,47	2 077 650,78	2,10%	2023
648	Gagarinova	1427	1 825 786,74	2 054 466,44	2,40%	2023

168	Maršovská	1520	3 984 914,14	4 496 595,15	2,40%	2023
542	Třešňová, Krupka	208-210	4 564 238,72	5 143 834,08	2,40%	2023
156	Arbesova	1580-1581	4 279 291,78	4 864 440,89	2,63%	2022
519	Palackého	2886-2887	1 210 728,59	1 376 283,24	2,63%	2022
518	Palackého	2884-2885	1 402 455,02	1 594 226,34	2,63%	2022
604	Doubravická	1683-1684	2 595 459,53	2 950 361,91	2,63%	2022
712	Buzulucká	303-304	2 135 266,39	2 427 242,08	2,63%	2022
892	F. Šrámka	2583-2584	1 795 970,70	2 042 208,37	2,63%	2022
181	Gagarinova	1436	2 073 593,53	2 333 996,46	2,40%	2023
182	Gagarinova	1438	1 865 969,67	2 100 299,13	2,40%	2023
183	Gagarinova	1430	2 014 586,95	2 267 579,82	2,40%	2023
541	Třešňová, Krupka	206-207	3 109 374,11	3 504 221,73	2,40%	2023
101	Slovenská	2647-2649	3 036 486,38	3 422 654,68	2,10%	2023
172	Jankovcova	2871-2	2 327 624,80	2 624 078,78	2,10%	2023
106	Opavská	2653	1 291 883,21	1 606 449,70	2,10%	2023
638	J. Suka	2504-5	1 697 557,71	1 913 143,87	2,40%	2023
303	Doubravická	1681-2	3 365 049,64	3 794 864,94	2,10%	2023
331	Habrová	3085-6	2 921 850,52	3 292 919,31	2,10%	2023
407	Kollárova, Krupka	580	3 494 920,62	3 898 395,82	1,92%	2023
717	Zrenjaninská	293-4	2 438 286,35	2 725 119,31	1,90%	2023
184	Gagarinova	1431	1 964 467,55	2 191 257,82	1,92%	2024
304	Doubravická	1685-7	5 206 048,66	5 927 946,90	1,92%	2024
325	Javorová	3034-5	6 361 851,59	7 085 604,04	1,92%	2024
330	Habrová	3083-4	3 476 315,26	3 863 767,12	1,92%	2024
333	Habrová	3098-3100	7 610 811,47	8 477 889,89	1,92%	2024
403	Kollárova, Krupka	567-570	6 913 541,56	7 711 683,58	1,92%	2024
408	Kollárova, Krupka	581	3 354 038,52	3 741 249,49	1,92%	2024
420	Šeříková, Krupka	228-230	5 753 646,98	6 417 883,57	1,92%	2024
197	Krušnohorská	1665	1 788 062,29	2 008 921,43	1,90%	2023
311	V Závětří	1668-1670	5 860 461,80	6 584 338,55	1,90%	2023
324	Javorová	3032-3033	6 090 290,16	6 843 641,35	1,90%	2023
312	V Závětří	1671-2	4 897 332,51	5 502 244,73	1,90%	2023
309	Doubravická	1658-9	2 272 150,02	2 552 803,05	1,90%	2023
185	Gagarinova	1432	2 734 474,73	3 007 036,44	2,72%	2024
186	Gagarinova	1433	2 008 033,81	2 208 467,21	2,72%	2024
187	Gagarinova	1434	2 468 766,99	2 714 843,93	2,72%	2024
188	Gagarinova	1423	2 446 698,50	2 699 293,03	2,72%	2024
646	Gagarinova	1425	2 534 191,73	2 795 818,99	2,72%	2024
647	Gagarinova	1426	2 386 762,09	2 633 168,88	2,72%	2024
649	Gagarinova	1428	2 698 498,34	2 978 463,68	2,72%	2024
127	Scheinerova	1831-3	10 394 510,49	11 448 452,03	2,72%	2024
328	Habrová	3103-4	6 444 226,48	7 081 087,63	2,72%	2024

412	Jabloňová, Krupka	211-215	9 869 235,09	10 844 578,39	2,72%	2024
716	Zrenjaninská	291-2	1 954 046,13	2 228 830,03	5,5 %	2024
124	Fibichova	1825-6	7 116 671,16	7 776 876,09	5,5 %	2024
125	Nedbalova U Červeného	1827-8	6 625 731,56	7 284 533,54	5,5 %	2024
126	kostela	1829-1830	6 019 401,22	6 729 698,93	5,5 %	2024
128	Scheinerova	1835	3 930 615,75	4 295 482,87	5,5 %	2024
520	V Závětří	1673-4	2 582 554,38	2 822 186,94	5,5 %	2024
521	V Závětří	1675-6	2 581 185,24	2 820 891,89	5,5 %	2024
626	Opavská	2613	1 852 097,05	2 023 752,02	5,5 %	2024
334	Habrová	3101-2	5 056 109,18	5 483 012,84	2,40%	2026
634	U Divadla	2992	3 689 594,18	4 043 738,90	2,36%	2025
221	Sídliště, Krupka	567-8	1 721 247,99	1 877 417,22	2,36%	2025
222	Sídliště, Krupka	569-570	1 829 837,14	1 995 858,65	2,36%	2025
132	Čs. Dobrovolců	2779	2 233 777,33	2 421 638,50	2,40%	2026
108	Opavská	2657	2 013 475,29	2 181 227,17	2,40%	2025
406	Kollárova, Krupka	579	3 231 004,72	3 521 094,77	2,36%	2025
121	Roosevelt. nám.	421-3,442	8 440 241,59	9 201 418,32	2,36%	2025
640	Šafaříkova	2519	2 976 618,34	3 234 736,18	2,40%	2026
641	Šafaříkova	2520	3 046 753,66	3 310 953,21	2,40%	2026
644	Potěminova	2243-4	1 481 153,99	1 609 592,39	2,40%	2026
636	Josefa Hory	2211	2 464 748,24	2 674 237,48	2,40%	2026
645	Škroupova	2380-1	2 677 453,47	2 895 740,50	2,40%	2026
731	Svojsíkova	2395	2 980 009,92	3 219 697,58	2,40%	2026

			v Kč		v Kč		Rok
hypoteční úvěry na TZ:			Stav k 31.12.2015	Stav k 31.12.2014	Úroková sazba	splatnosti	
621-623	Sochorova	1303-11	1 362 948,42	1 867 674,42	4,39%	2018	
624	Duchcovská	2370-1	417 333,28	515 338,78	2,49%	2020	
625	Duchcovská	2378-9	470 793,56	581 354,06	2,49%	2020	
741	Zrenjaninská	345-7	196 623,54	241 809,84	2,49%	2020	
618	Svojsíkova	2342-4	198 475,72	254 651,92	2,49%	2020	
619	Svojsíkova	2345-7	264 019,18	326 487,66	2,49%	2020	
605,721	Duchcovská	2382-3	575 285,72	757 544,62	2,49%	2020	
608	Libušina	2348-9	361 518,28	448 235,81	2,49%	2020	
610	Libušina	2355-6	492 520,72	583 549,26	2,49%	2020	
611	Libušina	2357-8	470 896,08	564 668,44	2,49%	2020	
633	Alejní	2783-5, 2786, 2788-9, 2792-5	865 919,23	1 639 214,93	12M pribor+ 2,67	2017	
632	Alejní	2757	403 150,39	763 178,49	12M pribor+ 2,67	2017	
629	Opavská	2624	419 343,20	662 665,00	12M pribor+ 2,01	2017	
613	Skupova	1255-7	448 126,35	722 122,45	12M pribor+ 2,01	2017	
817	Jaselská	416-8	259 757,30	410 480,10	12M pribor+ 2,01	2017	

651,891	Raisova	2573-4	223 862,70	353 077,20	12M pribor+ 2,4	2017
616	Štúrova	1252-4	406 383,50	654 856,80	12M pribor+ 2,01	2017
617	Štúrova	1261-4	561 183,90	870 976,00	12M pribor+ 2,01	2017
Úvěr v programu PANEL 2013+						
642	Křížkovského	2500-2503	950 044,84	1 070 611,35	0,88%	2023
Celkem			413 355 633,97	470 548 260,18		

15. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především vyúčtování elektrické energie a ohřevu teplé vody a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

16. DAŇ Z PŘÍJMŮ

V letech 2011 až 2013 vytvořilo družstvo daňovou ztrátu v celkové výši 19 082 tis. Kč. Podle zákona o daních z příjmů může družstvo převést daňovou ztrátu vzniklou od roku 2011 do příštích *pěti let*. V roce 2014 byla uplatněna daňová ztráta z roku 2011 a částečně z roku 2012, a to v celkové výši 6 559 tis. Kč. V roce 2015 byla uplatněna zbývající část daňové ztráty z roku 2012 a částečně z roku 2013, a to v celkové ve výši 5 944 tis. Kč. Zbývající část daňové ztráty ve výši 6 579 tis. Kč bude převedena do dalších let. K možnosti vzniku daňové ztráty došlo zejména změnou daňového zákona v letech 2011 až 2013, tj. zrušením osvobození nájemného z družstevních bytů a garáží. Od roku 2014 je toto osvobození znovu v daňovém zákoně zavedeno.

17. MAJETEK, ZÁVAZKY A POHLEDÁVKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost měla k 31. 12. 2015 a 31. 12. 2014 majetek, závazky a pohledávky, které nejsou vykázány v rozvaze. Jedná se o majetek a tyto závazky a pohledávky, které jsou vedeny v podrozvahové evidenci.

Jedná se o drobný dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek, který je veden v podrozvahové evidenci.

- Drobný dlouhodobý hmotný majetek ve výši

k 31. 12. 2014	4 645 tis. Kč
k 31. 12. 2015	5 128 tis. Kč
- Drobný dlouhodobý nehmotný majetek ve výši

k 31. 12. 2014	292 tis. Kč
k 31. 12. 2015	371 tis. Kč

Dále závazek z daně z přidané hodnoty u majetku vytvořeného vlastní činností, u kterého byl v souladu se zákonem uplatněn při pořizování plný odpočet na vstupu.

- DPH plný odpočet rekonstrukce vily Lipová 853, Teplice ve výši
k 31. 12. 2014 117 tis. Kč
k 31. 12. 2015 117 tis. Kč

Promlčené závazky např. nevyplacené přeplatky z nájemného a vyúčtování ZP nebydlícím apod.

- Odepsané promlčené závazky ve výši
k 31. 12. 2014 334 tis. Kč
k 31. 12. 2015 302 tis. Kč

Promlčené, nedobytné pohledávky z pronájmů nebytových prostor apod.

- Odepsané promlčené pohledávky ve výši
k 31. 12. 2014 1 228 tis. Kč
k 31. 12. 2015 1 219 tis. Kč

18. VÝNOSY

Výnosy z běžné činnosti (v tis. Kč):

Střediska bytového hospodářství: 91 512

Střediska ostatního hospodaření vč. *vnitrovýnosů*: 42 768

Výnosy celkem: 134 280

Ve výnosech družstvo eviduje tyto dotace a finanční podpory (v tis. Kč):

Důvod dotace	Poskytovatel	2015	2014
Oprava a modernizace bytových domů	Státní fond rozvoje bydlení (Program PANEL)	12 450	12 812
Realizace energeticky úsporného projektu	ČSOB a.s. (Program energetických úspor sjednaných mezi bankou a MPO)	0	74
Odborná praxe pro mladé do 30 let v Ústeckém kraji	Úřad práce a Evropský sociální fond – Operační program lidské zdroje a zaměstnanost	115	60
Podpora výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů energie (zelený bonus)	ČR	2 690	2 357

19. OSOBNÍ NÁKLADY

	2015	2014
Počet členů statutárních orgánů, kteří jsou zaměstnanci	0	0,5
Průměrný přepočtený počet ostatních členů vedení	3	3,5
Počet členů kontrolní komise, kteří jsou zaměstnanci	0	0
Průměrný přepočtený počet ostatních zaměstnanců	27,34	28,58
Počet zaměstnanců celkem	30,34	32,08
Osobní náklady zaměstnanců celkem (z ú. 521, z 524, z 527)	15 636	16 473
z toho: řídicích pracovníků	3 787	4 905
Odměny členům statutárních a kontrolních orgánů družstva (z ú. 523)	4 633	4 233
z toho: členům představenstva	2 030	1 631
členům kontrolní komise	312	327

V roce 2015 a 2014 obdrželi členové statutárních a kontrolních orgánů odměny v celkové výši 2 342 tis. Kč a 1 958 tis. Kč.

Zaměstnancům družstva byl poskytnut příspěvek na stravné a penzijní připojištění, a to v souhrnné výši 724 tis. Kč a 734 tis. Kč.

Vedoucím pracovníkům byly poskytnuty osobní automobily i pro soukromé účely.

Členové statutárních a kontrolních orgánů a vedení družstva byli v r. 2015 a 2014 účastni kapitálového životního pojištění v souhrnné výši 483 tis. Kč / rok.

Členové statutárních a kontrolních orgánů byli v r. 2015 a 2014 účastni pojištění odpovědnosti za škodu, a to v souhrnné výši 47 tis. Kč a 52 tis. Kč.

20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2015 a 2014 členové statutárních a kontrolních orgánů a vedoucí pracovníci neobdrželi od družstva žádné zápůjčky.

21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Položka služby představuje zejména náklady na opravy a údržbu u převážně bytových domů, náklady na údržbu pozemků, paušály za vodoměry, poplatek za odpovědnou osobu u plynovodu, revize a kontroly domovních zařízení, poštovní poplatky, poplatky za telefony a internet, deratizace, pohotovosti, audit, služby programátorů atd..

Odměny auditorovi k 31. 12. 15 a 31. 12. 2014 byly ve výši 120 tis. Kč za každý rok.

Ostatní provozní výnosy tvoří manipulační a administrativní poplatky, náhrady od pojišťovny, zelený bonus (podpora FVE), dotace od úřadu práce atd..

Ostatní provozní náklady tvoří pojištění majetku, neuplatněný odpočet DPH, příspěvek SČMBD, účetní odpis nevymahatelných pohledávek, úroky a poplatky z prodlení, náklady na prázdné byty atd.

Ostatní finanční výnosy tvoří především dotace v rámci programu PANEL.

Ostatní finanční náklady tvoří zejména poplatky peněžním ústavům v souvislosti s vedením účtů a obhospodařováním cenných papírů.

22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Po rozvahovém dni se konala 29. 3. 2016 schůze nejvyššího orgánu družstva, tj. shromáždění delegátů, kde proběhla volba členů představenstva družstva a kontrolní komise na funkční období let 2016 – 2021.

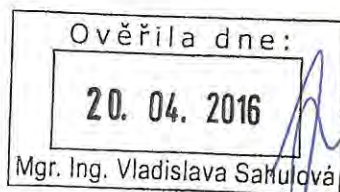
Sestaveno dne: 12. 4. 2016

Jméno a podpis
statutárního orgánu účetní jednotky:



JUDr. Ing. Marek Andrášek,
předseda představenstva

Jaroslava Tomsová,
místopředseda představenstva



Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou
(§82 ZOK)

**Zpráva představenstva Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice
o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a
ostatními ovládanými osobami stejnou ovládající osobou dle ust. § 82 ZOK
za účetní období roku 2015**


Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice není členem žádného podnikatelského seskupení a nemá postavení ovládané ani ovládající osoby ve smyslu § 74 ZOK.

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice mělo k 31. 12. 2015 celkem 7 731 členů. Všem členům družstva bylo předepsáno přiměřené nájemné a všechna poskytnutá plnění byla ve výši obvyklé.

Město Teplice, které má podíl na základním kapitálu družstva ve výši 27,42 %, nemá ve vztahu ke Stavebnímu bytovému družstvu "Mír" Teplice postavení ovládané ani ovládající osoby.

V Teplicích, dne 31. 3. 2016


JUDr. Ing. Marek Andrášek
předseda představenstva
Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice


Jaroslava Tomsová
místopředseda představenstva
Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice

Obdrží (též): kontrolní komise Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice k přezkoumání zprávy o vztazích dle ust. § 83 ZOK

Ověřila dne:
20. 04. 2016
Mgr. Ing. Vladislava Saňulová

