

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

### *Výrok auditora*

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice („Družstvo“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2017, výkazu zisku a ztráty a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Družstvu jsou uvedeny na straně 4 v bodu 1. přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice k 31.12.2017 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31.12.2017 v souladu s českými účetními předpisy.

### *Základ pro výrok*

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Družstvu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### *Zpráva o ověření zprávy o vztazích*

Ověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice za rok končící 31. 12. 2017. Za sestavení této zprávy o vztazích je odpovědné představenstvo Družstva. 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. 2017 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

***Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě***

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Družstva.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Družstvu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

***Odpovědnost představenstva Družstva za účetní závěrku***

Představenstvo Družstva odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající 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.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Družstva povinno posoudit, zda je Družstvo schopno nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Družstva nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce

odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Družstva relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Družstva uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Družstva trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Družstva trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Družstvo ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

EKONO – AUDIT, DANĚ, s. r. o.  
J. z Poděbrad 47/3, 415 01 Teplice  
Evidenční číslo auditorské společnosti: 469

Auditor odpovědný za provedení auditu jménem  
auditorské společnosti:

Mgr. Ing. Vladislava Sahulová, evidenční číslo  
1500

Datum zprávy auditora: 27. 4. 2018

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

# VÝROČNÍ ZPRÁVA

2017

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice



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

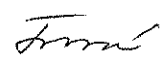
Autoři:

Mgr. Radim Filip Drážďanský	-	část I. (vyjma I.6), část II.2, II.3
Ivana Fährichová	-	část I.6
Andrea Kubíková	-	část II.1, II.5
Ing. Iveta Mandzáková	-	část II.4, III., IV., V, VI

**Zpracováno v Teplicích, dne 27. 4. 2018**

**Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:**

  
**JUDr. Ing. Marek Andrášek LLM**

  
**Jaroslava Tomsová**

# 1. Obsah

I.	VŠEOBECNÁ ČÁST .....	3
I.1.	Úvodní informace .....	3
I.2.	Podklady .....	3
I.3.	Vývoj a charakteristika družstva .....	3
I.4.	Orgány družstva .....	4
I.5.	Správa družstva .....	5
I.6.	Aktivity v oblasti pracovně právních vztahů .....	6
I.7.	Informace o probíhajících soudních sporech ohledně platnosti rozhodnutí shromáždění delegátů .....	7
II.	ČINNOST DRUŽSTVA .....	7
II.1.	Činnost družstva v roce 2017 .....	8
II.2.	Převody jednotek do osobního vlastnictví .....	21
II.3.	Činnost organizačního úseku .....	21
II.4.	Nájemné a dluhy .....	22
II.5.	Činnost družstva v roce 2018 a dalším období .....	24
III.	HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA .....	26
III.1.	Výnosy .....	27
III.2.	Náklady .....	29
IV.	STAV MAJETKU DRUŽSTVA .....	31
IV.1.	Aktiva .....	31
IV.2.	Pasiva .....	33
V.	VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ A NÁVRH NA JEHO ROZDĚLENÍ .....	36
VI.	ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2017 .....	37
VII.	ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA ROK 2017 .....	38

# I. VŠEOBECNÁ ČÁST

## I.1. Úvodní informace

<b>Firma:</b>	<b>Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice</b>
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.sbdmír.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.2. 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 2017.

Výroční zpráva o stavu majetku a hospodaření Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice za rok 2017 byla zpracována na základě podkladů z ekonomického úseku, zejména hlavní knihy a účetní závěrky, tj.:

- Rozvaha v plném rozsahu k 31. 12. 2017
- Výkaz zisků a ztrát v plném rozsahu k 31. 12. 2017
- Příloha k účetní závěrce k 31. 12. 2017

## I.3. Vývoj a charakteristika družstva

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

V roce 2017 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 2017 celkem 201 bytů a 3 garáže.

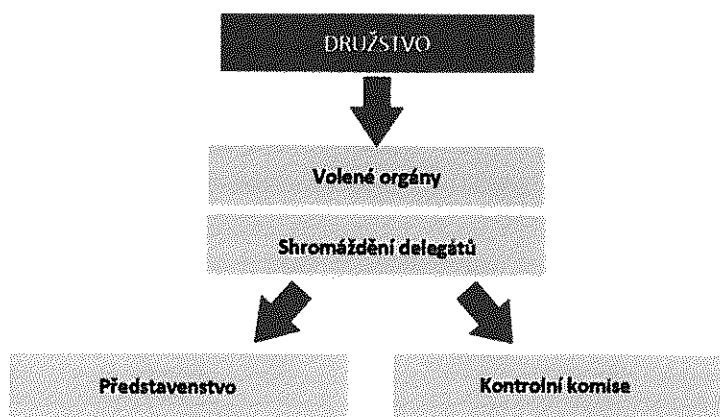
Rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Počet bytů ve správě	8058	8058	8058	8058	8058	8058	8058
z toho ve vlastnictví družstva	7859	7859	7859	7859	7857	7857	7857
z toho vklad města	2230	2230	2230	2230	2230	2230	2230
Počet vlastních bytů v cizí správě	6	6	6	6	6	6	6
Počet garáží ve správě	427	427	427	427	427	427	427
z toho ve vlastnictví družstva	425	425	425	425	424	424	424
Počet vlastních garáží v cizí správě	1	1	1	1	1	1	1

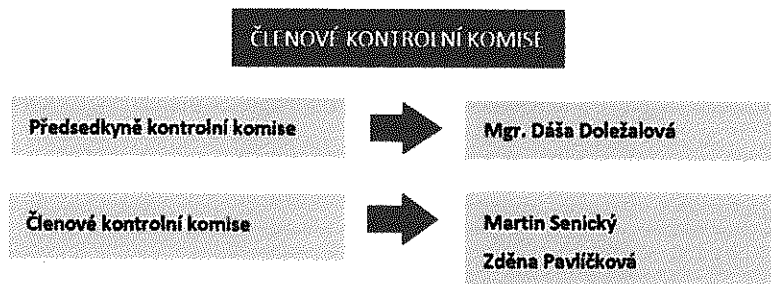
#### I.4. Orgány družstva

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.

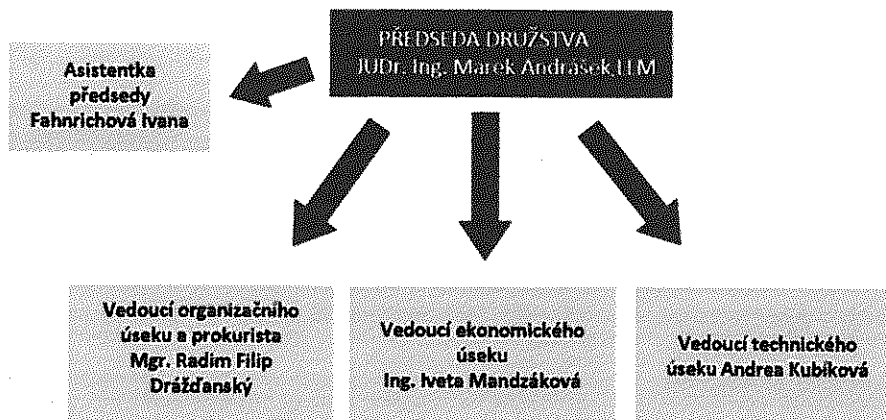




## I.5. Správa družstva

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. K 31. 12. 2017 čítala správa družstva 29 zaměstnanců. Organizačně je rozdělena na 3 základní úseky. V čele úseků stojí vedoucí, kteří spolu s předsedou družstva tvoří vedení správy družstva.



## I.6. Aktivity v oblasti pracovně právních vztahů

Ve správě družstva bylo k 31. 12. 2017 zaměstnáno celkem 29 pracovníků, z toho bylo 24 žen a 5 mužů.

V průběhu roku 2017 nedošlo na technickém úseku a na úseku předsedy k žádným změnám.

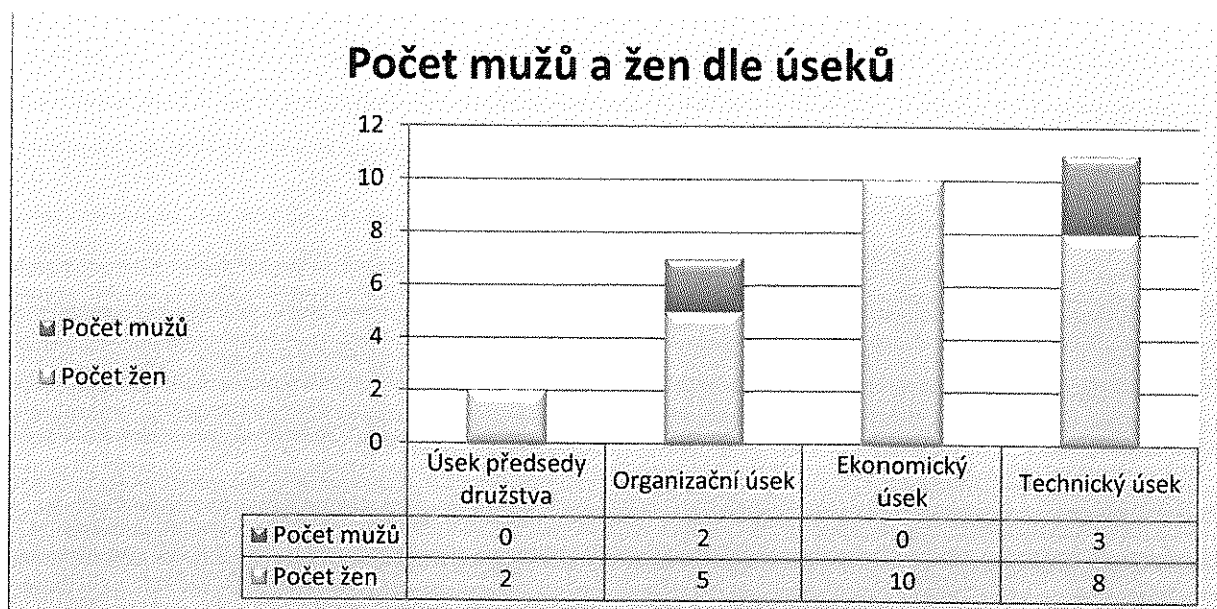
Ke změně došlo na ekonomickém úseku, kdy chtěla ukončit pracovní poměr zaměstnankyně na pozici účetní – nájemné, které byla nabídnuta pozice v úseku organizace a řízení – obsluha telefonní ústředny a spisová evidence. Na uvolněnou pracovní pozici účetní - nájemné byla přijata nová zaměstnankyně.

K dalším změnám došlo na úseku organizace a řízení, kdy zaměstnankyně v oddělení členské evidenci odešla na mateřskou dovolenou. I tato pozice byla obsazena zaměstnankyní z jiné pracovní pozice a na její pozici byla převedena zaměstnankyně z ekonomického úseku. Byla zrušena pracovní pozice správce počítačové sítě z důvodu snížení stavu pracovníků za účelem zvýšení efektivnosti práce a se zaměstnancem byl ukončen pracovní poměr výpovědí. K 31. 7. 2017 ukončila pracovní poměr dohodou zaměstnankyně z pozice odborný asistent v administrativě organizačního úseku a odborný referent členských a bytových záležitostí. Na tuto pozici byl přijat nový zaměstnanec. Z důvodu zvýšené administrativy v souvislosti s implementací nařízení EU – GDPR byla přijata nová zaměstnankyně na dobu určitou.

Složení jednotlivých odborných úseků:

Úsek	Počet zaměstnanců	Počet žen	Počet mužů
Úsek předsedy družstva	2	2	0
Organizační úsek	7	5	2
Ekonomický úsek	10	10	0
Technický úsek	10	7	3





Ani v roce 2018 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. Přirozené úbytky zaměstnanců (odchod do starobního důchodu, výpověď apod.) se bude vedení družstva snažit řešit dalším zefektivněním práce.

#### I.7. Informace o probíhajících soudních sporech ohledně platnosti rozhodnutí shromáždění delegátů

K návrhu dvou družstevníků probíhají dva soudní spory o neplatnost některých rozhodnutí shromáždění delegátů. Sice konkrétně jde o schválení stanov, neschválení změny volebního a jednacího řádu a neschválení rozhodnutí o převodu družstevních garáží do osobního vlastnictví na shromáždění delegátů konaném dne 9. 6. 2015 (spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 61 Cm 206/2015). Dále byla napadena platnost volby členů představenstva a kontrolní komise proběhlé na shromáždění delegátů konaném dne 29. 3. 2016 a platnost změny stanov a změny zásad odměňování členů orgánů družstva přijatých na shromáždění delegátů konaném dne 17. 5. 2016 (spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 18 Cm 43/2016). Ve druhém ze zmíněných sporů soud návrhu nepravomocně vyhověl. Napadená rozhodnutí se netýkají hospodaření družstva, ale pouze procesních aspektů jeho fungování.

## II. ČINNOST DRUŽSTVA

Hlavní činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví bytových domů, bytů, rodinných domků, garáží, objektů s nebytovými prostory a jejich správě i provozu. Opravy a údržbu zajišťovalo družstvo v roce 2017 dodavatelským způsobem včetně realizace komplexních oprav objektů.

## II.1 Činnost družstva v roce 2017

Počátek roku 2017 byl ve znamení příprav na provedení komplexních oprav, respektive příprav pro realizace obnovujících nátěrů fasád, opravy nebo výměny lodžiových zábradlí, výměny parapetních plechů a dalších navazujících oprav vedoucích ke zlepšení celkového stavu objektů. V roce 2017 bylo tímto způsobem řešeno celkem šest objektů. Všechny objekty se podařilo v roce 2017 dokončit. Na další dva objekty v ulici Trnovanská 1275 – 1279 a 1297 – 1301 byl proveden výběr zhotovitele s termínem realizace na počátku roku 2018. Seznam dokončených objektů v roce 2017, rozsah provedených prací a celkové náklady jsou uvedeny v následující tabulce.

### Realizace komplexních oprav objektů v roce 2017 (zahájené i ukončené objekty)

č. obj.	adresa obj.	počet b.j.	konstr. soustava	počet podlaží *	rozsah opravy	termín realizace	celkové fakturované náklady včetně DPH
632	Alejni 2757, Teplice	104	T 08 BU	13NP+1PP	Oprava štítů objektu – omytí fasády, obnovující fasádní nátěr, výměna parapetních plechů oken, nová povrchová úprava ostění oken , nová keramická dlažba na chodbových lodžích (nové celé podlahové souvrství), zábradlí chodbových lodžii - demontáž, opískování, nazinkování a nátěr zábradlí, oprava části okapového chodníčku a soklu	27.2.- 2.6.2017	1 353 556 Kč
508	Trnovanská 1270-1274, Teplice	115	T 08 B	8NP+1TP	Oprava předního průčelí s lodžiemí a nátěr zadního průčelí, rekonstrukce lodžiových stropních panelů, provaření styků lodžiových stropních panelů, oprava bočních a zadních stěn lodžii vč. nového fasádního nátěru, lokální oprava keramické dlažby na lodžích, rekonstrukce zábradlí (opískování, nazinkování), výměna parapetů (přední i zadní průčelí), montáž nových klempířských prvků na čelech lodžii	10.7.- 3.12.2017	8 046 266 Kč
621	Antonína Sochora 1303-1305	69	T 08 B	8NP+1TP	Oprava předního průčelí s lodžiemí, rekonstrukce lodžiových stropních panelů, provaření styků lodžiových stropních panelů, oprava bočních a zadních stěn lodžii vč. nového fasádního nátěru, lokální oprava keramické dlažby na lodžích, výměna zábradlí (v 1.a 2.N.P s deskami Cetris), výměna parapetů v lodžích, montáž nových klempířských prvků na čelech lodžii	17.5.- 24.10.2017	4 723 902 Kč

622	Antonína Sochora 1306-1308	69	T 08 B	8NP+1TP	Oprava předního průčelí s lodžemi, rekonstrukce lodžiových stropních panelů, provaření styků lodžiových stropních panelů, oprava bočních a zadních stěn lodžii vč. nového fasádního nátěru, lokální oprava keramické dlažby na lodžích, výměna zábradlí (v 1.a 2.N.P s deskami Cetris), výměna parapetů v lodžích, montáž nových klempířských prvků na čelech lodžii	12.7. - 17.11.2018	4 399 171 Kč
623	Antonína Sochora 1309 - 1311	69	T 08 B	8NP+1TP	Oprava předního průčelí s lodžemi, rekonstrukce lodžiových stropních panelů, provaření styků lodžiových stropních panelů, oprava bočních a zadních stěn lodžii vč. nového fasádního nátěru, kompletní výměna keramické dlažby na lodžích, (vč.nového souvrství), výměna zábradlí (v 1.a 2.N.P s deskami Cetris), výměna parapetů v lodžích, montáž nových klempířských prvků na čelech lodžii	9.6. - 30.10.2017	5 353 771 Kč
131	Alejni 2758	104	T 08 BU	13NP+1PP	Oprava štítů objektu – omytí fasády, obnovující fasádní nátěr, výměna parapetních plechů oken, nová povrchová úprava ostění oken , nová keramická dlažba na chodbových lodžích (nové celé podlahové souvrství), výměna zábradlí chodbových lodžii za nové žárově zinkované, celková oprava přístavku (býv.hydrofor), zhotovení části nového okapového chodníčku na S4	11.7. - 30.11.2017	1 883 743 Kč
	celkem	530					25 760 409 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 opravy bytových objektů v Teplicích ,  
ulice Antonína Sochora 1303-1311*





Během roku 2017 byly realizovány stavební práce na opravách schodišť do objektů, byla opravena celá řada okapových chodníků, proběhly úpravy vstupů do objektů včetně výměn vstupních dveří a dlažeb, byla osazena nová madla na zábradlí ve společných prostorách objektů, byly provedeny výměny oken ve sklepních prostorách objektů a ve střešních nástavbách, byly provedeny opravy střešních nástaveb výtahů, byly vyměněny střešní poklapy, zatepleny stropy v suterénních prostorách objektů atd.

### Stavební práce

C. obj.	Adresa objektu	Název (popis) akce	Cena včetně DPH
405	Kollárova 575 - 578	Rekonstrukce dlažeb na podestách a mezipodestách	719 484,00 Kč
405	Kollárova 575 - 578	Výměna madel na zábradlí	105 491,00 Kč
408	Kollárova 581	Výměna dveří - vestibulová za nové plastové	24 129,00 Kč
721	Duchcovská 2382	Výměna dveří společných prostor v 1 PP	46 154,00 Kč
222	Sídliště 569 - 570	Montáž OSB desek na dveře ke sklepním kójm	88 665,00 Kč
407	Kollárova 580	Výměna dlažby na vstupní podestě, nátěr sch. stupňů protiskluz	29 651,00 Kč
156	Arbesova 1580 - 1581	Rekonstrukce vstupního schodiště	225 861,00 Kč
110	Opavská 2625	Oprava atikového panelu	136 850,00 Kč

110	Opavská 2625	Oprava okapového chodníčku	85 631,00 Kč
110	Opavská 2625	Výměna madel na zábradlí	41 538,00 Kč
612	Novoveská 3090 - 3093	Výměna madel na zábradlí	62 790,00 Kč
124, 125, 126, 127	Nedbalova 1827 - 1828 Fibichova 1825 - 1826 U Červeného kostela 1829 - 30 Scheinerova 1831 1833	Úprava vnitrobloku	1 009 635,00 Kč
129	Přítkovská 1652	Výměna schránek	33 212,00 Kč
129	Přítkovská 1652	Výměna vstupních dveří za hliníkové	40 538,00 Kč
130	Přítkovská 1651	Výměna vstupních dveří za hliníkové	40 735,00 Kč
510	Trnovanská 1292-6	oprava strojoven výtahů	263 844,00 Kč
511	Trnovanská 1297 - 1301	oprava strojoven výtahů	263 864,00 Kč
514	Trnovanská 1286-8	oprava strojoven výtahů	188 214,00 Kč
515	Trnovanská 1289-1291	oprava strojoven výtahů	188 214,00 Kč
332	Habrová 3096 - 3097	Výměna oken ve strojovnách za plastová	28 719,00 Kč
523	Kosmonautů 1544 - 1545	Oprava okapového chodníčku	112 262,00 Kč
626	Opavská 2626	Pokládka PVC na podestách a schod. ramenech	106 855,00 Kč
629	Opavská 2624	Úprava bočního vstupu	81 782,00 Kč
634	U Divadla 2992	Pokládka PVC na schod. ramenech	42 103,00 Kč
304	Doubravická 1685-7	výměna předních vstupních dveří, montáž stříšek na zadní vstupy	429 052,00 Kč
883	Vančurova 2771	Pokládka dlažby na vstupní schodiště	40 928,00 Kč
304	Doubravická 1685-7	dlažby vestibuly	187 047,00 Kč
<b>Celkem</b>			<b>4 623 248,00 Kč</b>

V roce 2017 jsme pokračovali v plánovaných opravách výtahů spočívajících zejména ve výměnách věnců, kladek, lan, trakčních kol a dalších zařízení, které již dožívaly, nebo byly zdrojem častých poruch.

V průběhu celého roku 2017 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. V současné době družstvo spravuje celkem 281 výtahů.

V souvislosti se zvýšením ochrany elektronických zařízení v objektech jsme i v roce 2017 pokračovali s montáží přepětových ochranných elektronických zařízení. Tato zařízení dokáží spolehlivě eliminovat přepětí v síti nízkého napětí. V roce 2017 jsme těmito komponenty vybavili šestnáct objektů s celkovými náklady ve výši cca 1 308 709,- Kč.

### Montáž přepětových ochranných objektů

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	Náklady včetně DPH
412	Jabloňova	211-215	72	121 379,00 Kč
411	Kollárova	598-602	72	121 379,00 Kč
612	Novoveská	3089-92	48	99 620,00 Kč
402	Masarykova	565-6	24	50 866,00 Kč
541	Třešňová	206-7	30	50 866,00 Kč
418	Jabloňova	216-9	54	101 734,00 Kč
407	Kollárova	580	24	25 433,00 Kč
410	Komenského	589-592	96	101 737,00 Kč
421	Šeříkova	231-3	42	76 340,00 Kč
422	Šeříkova	234-6	42	76 340,00 Kč
420	Šeříkova	228-230	42	76 340,00 Kč
405	Kollárova	515-8	54	101 736,00 Kč
406	Kollárova	579	24	25 456,00 Kč
408	Kollárova	581	24	25 456,00 Kč
419	Jabloňova	220-3	54	101 827,00 Kč
302	V Závěťří	1677-80	68	152 200,00 Kč
<b>Celkem</b>			<b>770</b>	<b>1 308 709,00 Kč</b>

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 dvou objektech v Teplicích a týkala se 116 bytových jednotek.

## Rekonstrukce rozvodů elektro

č. objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	celkové náklady vč. DPH	popis provedených prací
612	Novoveská	3090-3	48	1 187 744,00 Kč	Reko vč. JOP, byt. jističů, domácích telefonů a přepětových ochran.
302	V Závětří	1677-80	68	1 610 028,00 Kč	Reko vč. JOP, byt. jističů, zvonkový rozvod + domácí telefony, zvonková tabla, montáž ochrany proti přepětí.
<b>Celkem</b>			<b>116</b>	<b>2 797 772,00 Kč</b>	

Úpravy osvětlení na společných chodbách byly provedeny celkem u pěti objektů, u objektu v ulici Skupova byla provedena úprava osvětlení ve sklepních prostorách objektu. V některých objektech byla použita LED svítidla s analogovým senzorem (analogový senzor snímá teplotu pohybujícího se předmětu), v některých objektech LED svítidla s frekvenčním senzorem (frekvenční senzor snímá jakýkoliv pohyb).

U devíti objektů proběhla rekonstrukce zvonků a domácích telefonů. V některých případech byly vyměněny celé rozvody, nové domácí telefony a zvonková tabla. U třech objektů v ulici Moskevské nám., Duchcovská a Habrová, byly osazeny videotelefony. U některých objektů byly funkční telefony a tabla ponechána z důvodu úspory finančních prostředků a byla provedena pouze výměna stoupacích rozvodů.

## Úpravy osvětlení pomocí čidel

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	Náklady včetně DPH
613	Skupova	1255 - 1257	36	26 352,00 Kč
155	Arbesova	1582 - 1583	48	120 826,00 Kč
528	Edisonova	1641 - 1642	48	70 585,00 Kč
324	Javorová	3032 - 3033	46	77 565,00 Kč
517	kpt. Jaroše	1618 - 1620	64	112 651,00 Kč
<b>Celkem</b>			<b>242</b>	<b>407 979,00 Kč</b>

## Rekonstrukce zvonků a domácích telefonů

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	Náklady včetně DPH
132	Čsl. Dobrovolců	2779	24	79 635,00 Kč
654	Moskevské nám.	2171	24	161 871,00 Kč
721	Duchcovská	2382	28	247 504,00 Kč
412	Jabloňova	211 -215	72	50 131,00 Kč
422	Šeříkova	234 - 236	42	20 709,00 Kč
304	Doubravická	1685-7	54	73 337,00 Kč
129	Přítkovská	1652	40	102 255,00 Kč
331	Habrová	3085 - 3086	22	206 570,00 Kč
324	Javorová	3032 - 3033	46	126 691,00 Kč
<b>Celkem</b>			<b>352</b>	<b>1 068 703,00 Kč</b>

Zájem mezi našimi objekty evidujeme v požadavcích na montáže čipového přístupového systému na hlavní i vedlejší vstupy do domů. V loňském roce byly tímto systémem osazeny čtyři objekty.

## Montáž čipového přístupového systému

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	Náklady včetně DPH
304	Doubravická	1685-7	54	197 400,00 Kč
332	Habrová	3096 - 97	46	137 219,00 Kč
309	Doubravická	1658-9	16	11 694,00 Kč
512	Trnovanská	1332-4	69	228 879,00 Kč
<b>Celkem</b>			<b>185</b>	<b>575 192,00 Kč</b>

V souladu s plánem oprav družstvo v roce 2017 provádělo práce související s úpravou vytápění objektů, měřením a regulací objektů, výměnou poměrových rozdělovačů topných nákladů, čištěním a údržbou bojlerů, izolací rozvodů vody atd. Velice intenzivně probíhaly revitalizace ventilů ÚT a výměny termostatických hlavíc. V průběhu roku 2017 byly provedeny veškeré větší opravy dle plánu. Jednalo se např. o výměnu stoupacího a ležatého vedení kanalizace, výměnu ventilů na stoupacím vedení vody atd.

## Vyregulování otopné soustavy, výměna hlavic

č. obj.	adresa	č. p.	celkové náklady vč. DPH	popis provedených prací
112	Jugoslávská	2534-5	233 950,00 Kč	Montáž stoup. regul. vent. + regulace vstupu UT do objektu
100	Slovenská	2650	135 430,00 Kč	Výměna rad. vent. vč. hlavic, montáž stoup. regul. vent. + regulace vstupu UT do objektu
101	Slovenská	2647-9	424 240,00 Kč	Výměna rad. vent. vč. hlavic, montáž stoup. regul. vent. + regulace vstupu UT do objektu
102	Slovenská	2644-6	424 490,00 Kč	Výměna rad. vent. vč. hlavic, montáž stoup. regul. vent. + regulace vstupu UT do objektu
192	kpt. Jaroše		492 700,00 Kč	Montáž stoup. regul. vent. + regulace vstupu UT do objektu
163	Májová	1474-6	245 900,00 Kč	Výměna rad. vent. vč. hlavic.
717	Zrenjaninská	293-4	211 000,00 Kč	Výměna rad. vent. vč. hlavic, montáž stoup. regul. vent. + regulace vstupu UT do objektu
741	Zrenjaninská	345-7	485 700,00 Kč	Revitalizace rad. vent. vč. hlavic, montáž stoup. regul. vent. + regulace vstupu UT do objektu
<b>celkem</b>			<b>2 653 410,00 Kč</b>	

## Revitalizace ventilů ÚT a výměna termostatických hlavic

číslo objektu	adresa	č. p.	počet b.j.	Náklady včetně DPH
110	Opavská	2625	30	78 800,00 Kč
141	Vančurova	2768	11	48 000,00 Kč
197	Krušnohorská	1665	20	55 700,00 Kč
192	kpt. Jaroše	1621-4	80	235 000,00 Kč
512	Trnovanská	1332-4	69	197 400,00 Kč
507	Antala Staška	1712-3	46	124 260,00 Kč
504	Antala Staška	1706-7	46	128 715,00 Kč
505	Antala Staška	1708-9	46	129 370,00 Kč
112	Jugoslávská	2534-5	19	64 900,00 Kč
891	Raisova	2573	11	34 900,00 Kč
<b>Celkem</b>			<b>378</b>	<b>1 097 045,00 Kč</b>

## Rekonstrukce SV + TV + odpady

č. objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	celkové náklady vč. DPH	popis provedených prací
655	Moskevské nám.	2173	24	222 270,00 Kč	Výměna stoup. TV + cirkulace a odpadní stoupačky
891	Raisova	2573	11	72 970,00 Kč	Výměna odpadních stoupaček
502	Unčínská	1554	40	450 120,00 Kč	Výměna stoup. SV+TV
165	Unčínská	1509-11	24	242 500,00 Kč	Výměna odpadních stoup.
606	Javorová	3028-9	46	278 710,00 Kč	Výměna tlakových hadiček v jádře za PPR plast.
<b>celkem</b>			<b>145</b>	<b>1 266 570,00 Kč</b>	

Koncem roku 2017, současně s ročními odečty, byla na třinácti 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 2017 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 2 309 indikátorů. Náklady za výměnu těchto indikátorů činily částku 849 712,- Kč.

V roce 2017 byla provedena i výměna 2028 ks rádiových vodoměrů, které též umožňují dálkový odečet.

### Objekty, u kterých byla v roce 2017 provedena výměna rozdělovačů topných nákladů za elektronické (s dálkovým odečtem)

obj.č.	ulice	č.p.	Počet E-ITN	Náklady včetně DPH
124	Fibichova	1825-1826	206	75 808,00 Kč
135	Přítkovská	1650	151	55 568,00 Kč
196	Unčínská	1666	150	55 200,00 Kč
507	A. Staška	1712-1713	142	52 256,00 Kč
509	Trnovanská	1275-1279	389	143 152,00 Kč
525	Přítkovská	1611-1612	174	64 032,00 Kč
527	A. Staška	1716-1717	142	52 256,00 Kč
601	A. Staška	1718-1719	142	52 256,00 Kč
602	A. Staška	1720-1721	150	55 200,00 Kč
626	Opavská	2613	27	9 936,00 Kč
628	Opavská	2617-2619	117	43 056,00 Kč
631	Alejni	2754	260	95 680,00 Kč
632	Alejni	2757	259	95 312,00 Kč
<b>CELKEM</b>			<b>2309</b>	<b>849 712,00 Kč</b>

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 2017 čištění provedeno na sedmi objektech celkovým nákladem 581 500,- Kč a bylo tak vyčištěno 871 ks radiátorových těles.

### Chemické čištění ÚT (vyčištění topného systému)

číslo objektu	adresa	č.p.	počet radiátorových těles	celkové náklady vč. DPH
156	Arbesova	1580-1	174	113 100,00 Kč
512	Trnovanská	1332-4	234	152 100,00 Kč
529	Edisonova	1643-4	157	113 100,00 Kč
165	Unčínská	1509-11	120	78 000,00 Kč
608	Libušina	2348-9	74	48 400,00 Kč
883	Vančurova	2770	43	27 950,00 Kč
112	Jugoslávská	2534-5	69	48 850,00 Kč
<b>Celkem</b>			<b>871</b>	<b>581 500,00 Kč</b>

V roce 2017 jsme prováděli chemické čištění rozvodů TV na sedmi objektech. Celkem byly vyčištěny rozvody u 871 bytů. Náklady na vyčištění rozvodů TV představovaly částku 581 500,- Kč.

### Chemické čištění rozvodů teplé vody

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	celkové náklady vč. DPH
303	Doubravická	1681-1682	34	98 056,00 Kč
304	Doubravická	1685, 1686, 1687	54	155 736,00 Kč
604	Doubravická	1683-1684	34	98 056,00 Kč
309	Doubravická	1658-1659	16	46 144,00 Kč
310	V Závětří	1653-1654	16	46 144,00 Kč
311	V Závětří	1668, 1669, 1670	54	155 736,00 Kč
312	V Závětří	1671-1672	46	132 664,00 Kč
520	V Závětří	1673, 1674	36	103 824,00 Kč
126	U Červeného kostela	1829-1830	46	132 664,00 Kč
128	Scheinerova	1835	23	132 664,00 Kč
127	Scheinerova	1831, 1832, 1833	69	132 664,00 Kč
125	Nedbalova	1827-1828	46	66 332,00 Kč
124	Fibichova	1825-1826	46	198 996,00 Kč
<b>Celkem</b>			<b>520</b>	<b>1 499 680,00 Kč</b>

I v roce 2017 jsme na základě požadavku nájemníků pokračovali v zasklívání bytových lodží. V roce 2017 projevil zájem o tento druh úpravy šest objektů. Náklady na zasklení lodží u těchto objektů představovaly částku 4 696 651,- Kč.

## Zasklení bytových lodžii

číslo objektu	adresa	č.p.	počet zasklených lodžii	Systém zasklení	Náklady včetně DPH
601	Antala Staška	1718 - 1719	24	LUMON 5	736 262,00 Kč
155	Arbesova	1582 - 1583	26	LUMON 5	1 009 323,00 Kč
157	Arbesova	1578 - 1579	29	LUMON 5	1 040 553,00 Kč
329	Habrová	3081 - 3082	13	LUMON 5	529 881,00 Kč
330	Habrová	3083 - 3084	15	LUMON 5	566 542,00 Kč
525	Přítkovská	1611 - 1612	28	Alu Vista	814 090,00 Kč
<b>Celkem</b>			<b>135</b>		<b>4 696 651,00 Kč</b>

V roce 2017 přetrvával zájem nájemníků o výměnu dveří do bytových jednotek. Tyto výměny proběhly v osmi objektech. Celkem bylo vyměněno 295 dveří s celkovým nákladem 6 063 586,- Kč.

## Výměna vstupních dveří do bytových jednotek

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	počet vyměněných dveří	Náklady včetně DPH
637	J. Hory	2767	11	9 bytových/ 8 do spíží	234 042,00 Kč
516	kpt. Jaroše	1616 - 1617	48	46	1 213 526,00 Kč
517	kpt. Jaroše	1618- 1620	64	58	1 168 584,00 Kč
192	kpt. Jaroše	1621 - 1624	80	77	1 674 383,00 Kč
141	Vančurova	2768	11	11	244 031,00 Kč
885	Vančurova	2776	13	13	284 573,00 Kč
321	Javorová	3025 - 3027	68	63	1 081 672,00 Kč
651	Raisova	2574	11	10	162 775,00 Kč
<b>Celkem</b>			<b>306</b>	<b>295</b>	<b>6 063 586,00 Kč</b>

Výměna otopných těles pokračovala na objektech v ulici Antala Staška. Na těchto objektech jsou z doby výstavby osazena plechová otopná tělesa, která jsou již na hranici životnosti. V roce 2017 bylo vyměněno 400 otopných těles ve 138 bytových jednotkách.

## Výměna otopných těles

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	počet otopných těles	typ otopných těles	Náklady včetně DPH
504	Antala Staška	1706-7	46	135	Henrad-Renorad	434 575,00 Kč
505	Antala Staška	1708-9	46	125	Henrad-Renorad	384 886,00 Kč
507	Antala Staška	1712-3	46	140	Henrad-Renorad	445 563,00 Kč
<b>Celkem</b>			<b>138</b>	<b>400</b>		<b>1 265 024,00 Kč</b>

V hojně míře byly také prováděny úpravy interiérů, které spočívaly ve většině případů ve výmalbě objektů, výměně původních podlahových krytin - PVC a dlažeb, nátěrech zábradlí atd.

## Malby společných prostor, nátěry podlah

číslo objektu	adresa	č. p.	Popis provedených prací	Náklady včetně DPH
617	Štúrova	1261 - 1264	Nátěr podlah v 1 PP - hlavní chodby	48 961,00 Kč
615	Štúrova	1249 - 1251	Nátěr podlah 1 PP kočárkárna, díla	18 975,00 Kč
721	Duchcovská	2382	Nátěr podlah v 1 PP	60 318,00 Kč
507	Antala Staška	1712 - 1713	Nátěr podlah v 1 PP	59 126,00 Kč
633	Alejni	2784 - 2787	Výmalba 1PP, 1NP	85 661,00 Kč
614	Štúrova	1249 - 1251	Nátěr zábradlí a dveří v 1PP	61 065,00 Kč
615	Štúrova	1249 - 1251	Nátěr zábradlí a dveří v 1PP	61 065,00 Kč
541	Třešňová	206 - 207	Nátěr podlah v 1PP	43 321,00 Kč
221	Sídlíště	567 - 568	Nátěr podlah v 1PP	78 936,00 Kč
222	Sídlíště	569 - 570	Nátěr podlah v 1PP	98 567,00 Kč
637	J. Hory	2767	Malby společných prostor po výměně bytových dveří	34 356,00 Kč
654	Moskevské nám.	2171	Malby společných prostor	114 235,00 Kč
172	Jankovcova	2871-2	Malba společné chodby vč. sokiů	114 770,00 Kč
196	Unčinská	1666	Malba společné chodby vč. sokiů	164 007,00 Kč
309	Doubravická	1658-9	Malba společné chodby vč. sokiů	54 565,00 Kč
604	Doubravická	1283-4	Malba vestibulů předních i zadních vstupů	39 437,00 Kč
603	Březová	3088 - 3089	Nátěr podlah v 1PP	107 055,00 Kč
612	Novoveská	3090 - 3093	Malba společné chodby vč. sokiů	251 781,00 Kč
634	U Divadla	2992	Malba společné chodby vč. sokiů	212 906,00 Kč
130	Přítkovská	1651	Nátěr podlah v 1PP	20 240,00 Kč
141	Vančurova	2768	Výmalba 1PP	31 408,00 Kč
143	Vančurova	2769	1. etapa - výmalba 1PP + nátěr podlah + pokládka PVC v sušárnách	50 426,00 Kč
328	Habrová	3103 - 3104	Nátěr podlah v 1PP	72 403,00 Kč
332	Habrová	3096 - 3097	Nátěr podlah v 1PP	68 667,00 Kč
<b>Celkem</b>				<b>1 952 251,00 Kč</b>

V rámci běžné údržby a oprav bytového fondu byly prováděny lokální opravy střech, úpravy odvětrání, a mnoho dalších oprav souvisejících s provozem a běžným chodem objektů.

V roce 2017 jsme zahájili opravy střešních pláštěů, které spočívají ve výměně hydroizolační vrstvy střešního pláště, které jsou vlivem působení klimatických podmínek ve stádiu degradace. Jedná se o střechy, které byly opravovány v letech 1999 - 2003. V roce 2017 byly opraveny dvě střechy na věžových domech v Teplicích, v ulici Maršovská 1457 a 1512 celkovým nákladem 816 456,- Kč.

## Rekonstrukce střešního pláště

číslo objektu	adresa objektu	název (popis) akce	cena včetně DPH
166	Maršovská 1457	folie PROTAN tl. 1,5 mm	485 488,00 Kč
167	Maršovská 1512	folie DEKPLAN tl. 1,5 mm	330 968,00 Kč
<b>Celkem</b>			<b>816 456,00 Kč</b>

V průběhu roku bylo nahlášeno mnoho pojistných událostí, 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. Průběžně byly prováděny opravy a vyklizení společných a sklepních prostor objektů. Dle harmonogramu bylo zajišťováno provádění pravidelných revizí domovních plynovodů, elektroinstalací, hromosvodových soustav a komínových těles, byly prováděny pravidelné preventivní požární prohlídky objektů. V průběhu roku 2017 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 Kooperativa a.s. se sídlem v Praze pojišťovacím makléřem I.P. trust a.s. Most. Jen v roce 2017 vyplatila pojišťovna družstvu celkovou částku ve výši 1 438 691,- Kč. Z toho 151 957,- Kč za poškozené nemovitosti vichřicí – jednalo se o 11 škodních událostí, dále bylo vyplaceno 19 431,- Kč za krádeže hydrantů, hasicích přístrojů a klempířských prvků, celkem se jednalo o 4 škodní události a dále byla vyplacena částka ve výši 134 657,- Kč za poškození nemovitostí způsobených vandalismem – 22 škodních událostí. Škody způsobené vodovodními haváriemi byly ve výši 97 308,- Kč, jednalo se o celkem 11 škodních událostí. Z pojištění odpovědnosti byli odškodněni nájemníci bytů v částce 655 977,- Kč (jednalo se o 50 škodních událostí na majetku družstevníků). V neposlední řadě byla pojišťovnou vyplacena družstvu částka ve výši 53 419,- Kč za poškození skleněných výplní dveří, celkem se jednalo o 27 škodních událostí. Z rizika přepětí byla vyplacena částka 279 794,- Kč a jednalo se o 5 škodních událostí. Jedna škoda vznikla nárazem vozidla a poškodila parkovací sklopky, výše škody činila částku 19 384,- Kč. V roce 2017 byla pojišťovnou vyplacena za škody na poškození fasády ptactvem částka ve výši 26 764,- Kč, jednalo se o 6 škodních událostí.

Další aktivitou družstva byla v roce 2017 údržba pozemků. Jednalo se o okolní pozemky objektů, v převážné míře o zatravněné plochy, dále pak o zpevněné plochy a chodníky. V průběhu roku 2017 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 2017 byly na údržbu pozemků včetně oprav a materiálu potřebného k jejich údržbě vynaloženy celkové náklady ve výši 3 035 177,- Kč, přičemž z dlouhodobých záloh a rezerv na opravy objektů byly uhrazeny náklady ve výši 435 050,- Kč a z prostředků družstva náklady ve výši 2 600 127,- Kč. Záměrem družstva je tyto pozemky dále kultivovat a ve vybraných lokalitách rozšířit možnost jejich využití.

V průběhu měsíce dubna 2017 byla v lokalitě domů Fibichova, Nedbalova, Scheinerova a U Červeného kostela ukončena akce „Úprava vnitrobloku. V rámci akce byly provedeny opravy chodníků, opravy přístupů k jednotlivým objektům, vybourány dnes již zbytečné betonové plochy. Dále byl osazen nový herní prvek – dřevěný domeček se skluzavkou včetně dopadové plochy. Celkové náklady akce činily částku 1 009 635,- Kč. Úprava vnitrobloku tak přinesla nájemníkům okolních domů pohodlný vstup do objektů, příjemný výhled do zeleně, místo pro relaxaci a prostor pro hraní dětí.

Novou stavbou, kterou jsme na pozemcích v okolí našich domů v roce 2017 zrealizovali, byla výstavba chodníku na pozemku p.č. 1525/1, k.ú. Teplice – Trnovany u bytového objektu J. Koziny 1376. Chodník tak komunikačně propojil bytový dům J. Koziny s ulicí Nedbalova. Celkové náklady na realizaci této stavby činily částku 67 858,- Kč.

## **II.2. Převody jednotek do osobního vlastnictví**

K 31. 12. 2017 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.3. Činnost organizačního úseku**

Za rok 2017 bylo organizačním úsekem zrealizováno 449 převodů družstevního podílu, dále bylo vydáno 2109 souhlasů s uzavřením dohody o podnájmu.

Organizační úsek řešil 53 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. Ke konci roku 2017 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 2017 bylo v rámci činnosti organizačního úseku podáno 6 žalob na vyklizení bytu, 2 žaloby o zaplacení peněžitě částky, 12 exekučních návrhů a pro neplacení nájemného bylo vyklizeno 17 bytových jednotek.

Za účelem udržení platební kázně bylo uděleno 120 výstrah před vyloučením z družstva a 8 členů bylo z družstva vyloučeno.

Z důvodu přenechání bytu (garáže) třetí osobě do podnájmu bez souhlasu družstva byla 3 členům udělena výstraha před vyloučením z družstva.

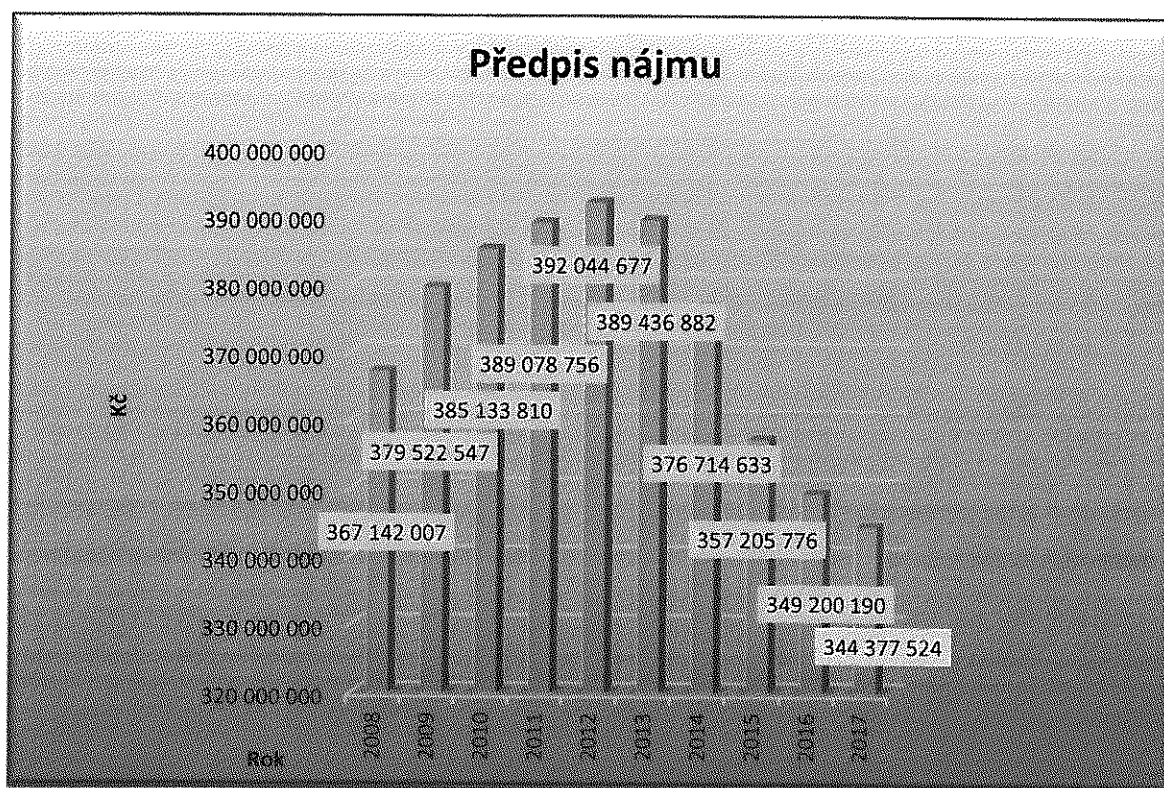
Pro závadné jednání, které narušovalo harmonické prostředí v bytových domech, bylo uděleno 9 výstrah před vyloučením z družstva a 1 člen byl z družstva vyloučen.

U jednoho člena v insolvenční přihlásilo družstvo svoji pohledávku za dlužníkem k uspokojení do insolvenčního řízení.

## II.4. Nájemné a dluhy

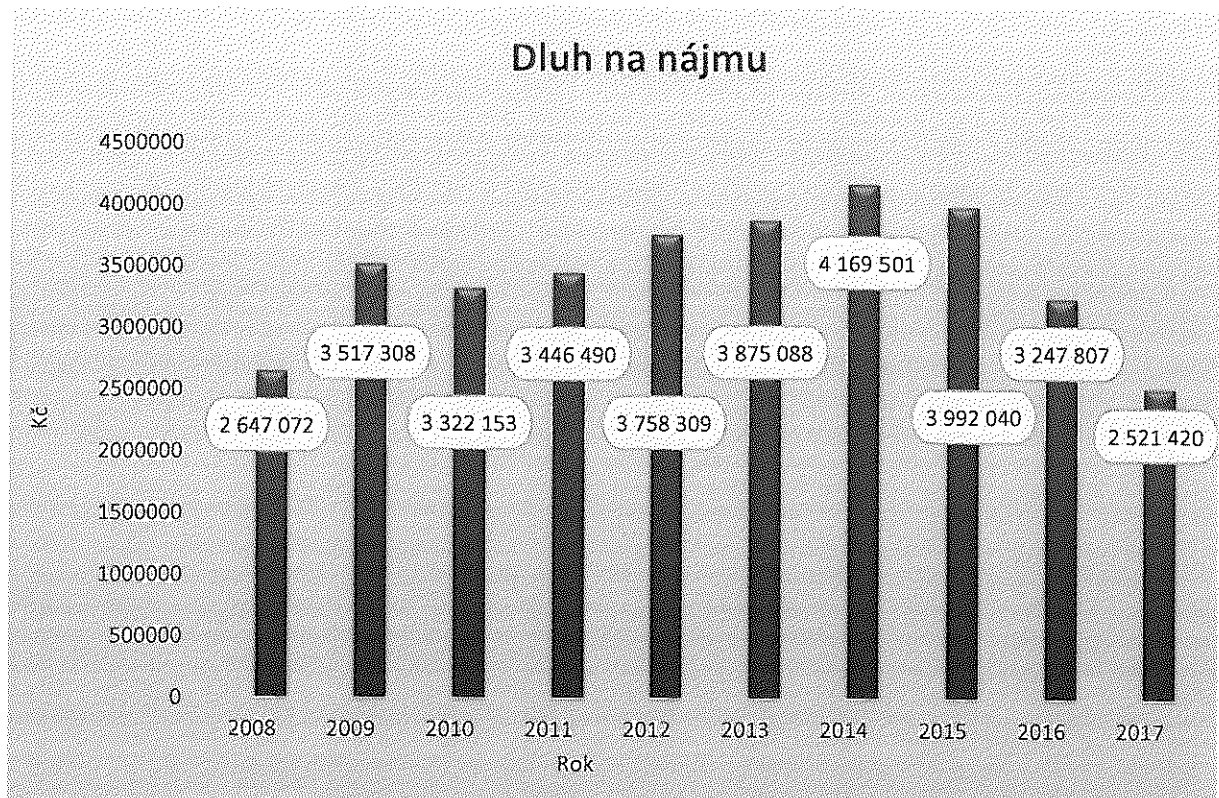
Družstvu se daří dlouhodobě udržet hladinu dluhů na nájemném v přijatelné výši. Procentuálně vyjádřený podíl předpisu nájemného a dlužného nájemného se již řadu let drží okolo jednoho procenta.

Již pátým rokem dochází k celkovému poklesu předpisu nájemného. V porovnání s předchozím obdobím došlo v roce 2017 k celkovému poklesu předpisu nájemného o cca 4,8 mil. Kč. Hlavním důvodem tohoto snížení v roce 2017 bylo poskytnutí slevy z poplatku na správu ve výši cca 3,5 mil. Kč. Další příčinou tohoto trendu je to, 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. Nemalý vliv na snižování nájemného má rovněž doplacení dříve poskytnutých úvěrů a vnitrodružstevních půjček na opravy většího rozsahu.



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

rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
+Nárůst/ -pokles v %	7,47	3,37	1,48	1,02	0,76	-0,67	-3,27	-5,18	-2,24	-1,38

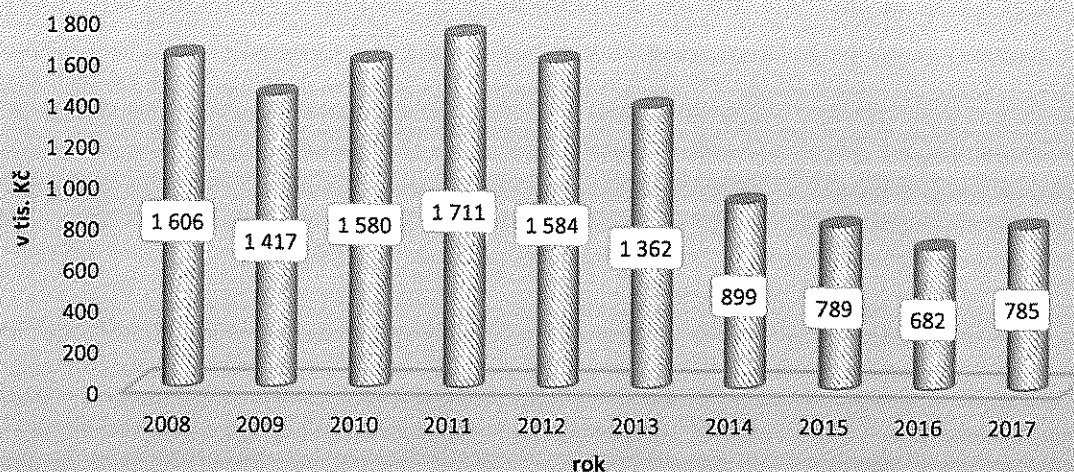


*\*)Pozn.: Do 5 - tého ledna 2018 bylo uhrazeno 200,6 tis. Kč.*

V roce 2017 se na dlužném nájmném v nemalé míře podílely i dluhy z titulu úmrtí nájemníků – individuálních členů družstva, kde probíhala a dosud nebyla ukončena dědická řízení. Stav dlužného nájmného u těchto případů byl k 31. 12. 2017 ve výši 469 tis. Kč.



## ZAPLACENÉ POPLATKY A ÚROKY Z PRODLENÍ



V souvislosti s dlužným nájemným a úhrad spojených 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 od r. 2014 se stanoví úrok z prodlení ve výši roční sazby REPO+8%, a to u nájemného a poplatků 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). Od roku 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. 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.

### II.5 Činnost družstva v roce 2018 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 2017 pokračováno v technické a ekonomické přípravě vybraných objektů pro zahájení v roce 2018.

Vše nasvědčuje tomu, že v roce 2018 budou zahájeny opravy pěti objektů s celkem 362 byty. V převážné míře se bude jednat o obnovující nátěry fasád, které budou spojeny s dalšími potřebnými opravami a úpravami jako jsou oprava ostění, nadpraží a podparapetní části oken. Dále budou prováděny opravy nebo výměny stávajících zábradlí lodžii, opravy podlah lodžii, výměny klempířských prvků, opravy soklů atd. Tyto práce jsou plánovány na objektech v ulici Trnovanská 1282 - 1285, 1280 - 1281 a 1297 - 1301, v ulici Březová 3088 - 3089, v ulici Doubravická 1663 a v ulici Zrenjaninská 351 - 353.

Rekonstrukce elektroinstalace bude v roce 2018 pokračovat na objektech v Teplicích, v ulici Přítkovská 1651, V Závětří 1673 - 1674 a v ulici Javorová 3034 - 3035. I v roce 2018 budeme

pokračovat v instalacích přepětových ochran na objektech v Teplicích, v lokalitě sídliště Nová Ves. Tato zařízení dokáží spolehlivě eliminovat přepětí v síti nízkého napětí a ochránit tak elektronická zařízení výtahů, ale i elektronická zařízení v bytových jednotkách nájemníků.

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 Kosmonautů 1541 - 1543, Přítkovská 1609 - 1610, Javorová 3038 - 3039 a v ulici V Závěťří 1671 - 1672.

V průběhu roku 2018 bude družstvo pokračovat v zasklívání lodžii a financování těchto zasklení z prostředků družstva. Dalšími objekty, u kterých evidujeme požadavky nájemníků na zasklení, jsou bytové domy v Teplicích, v ulici Gagarinova 1424 a Přítkovská 1645 - 1646.

Rok 2018 bude rokem, ve kterém budou opravovány dožívající střešní pláště. Jedná se o střechy, které byly opraveny v letech 1999 až 2003. Střešní krytina, ve většině případů měkčené PVC, je již vlivem povětrnostních podmínek poškozena a nelze ji již opravovat.

Na rok 2018 máme v plánu výměnu hydroizolační vrstvy na celkem pěti objektech v Teplicích, v ulici Karla Čapka, Havířská, Alejní, Krušnohorská a v ulici Unčínská. Současně s výměnou hydroizolační vrstvy bude provedena výměna oplechování, budou opraveny střešní nástavby a odvětrání.

V průběhu roku budou realizovány opravy vstupních schodišť do objektů, opravy okapových chodníků a přístupů do objektů. U objektu v ulici Maršovská 1520 v Teplicích je plánováno zbudování bezbariérového přístupu do objektu. V současné době je hlavní vstup do objektu na východním průčelí po předloženém schodišti, vedlejší vstup do budovy je v západním průčelí do 1.PP, po vyrovnávacím schodišti zapuštěném do terénu. Hlavní vstup do objektu bude zachován, nová rampa bude sloužit jako vedlejší vchod pro přístup osob s omezenou schopností pohybu. Rampu bude tvořit ocelová konstrukce s průchozí šířkou 1,5 m, úprava povrchu rampy bude provedena žárovým zinkováním. Podlahu budou tvořit pororošty v protiskluzném provedení. Rampa bude osazena bezpečnostním zábradlím.

Co se týká výtahů, má družstvo všechny své výtahy již vyměněny. V průběhu roku budou probíhat opravy výtahů, budou odstraňovány běžné provozní závady a vandalismus. Zajímavou akcí je plánovaná vestavba dvou kusů výtahů na objektu v Krupce v ulici Masarykova 565 - 566. Dům se nachází v mírném svahu. Hlavní vstupy do objektu jsou v severním průčelí z úrovně upraveného terénu na mezipodestu schodiště mezi 1.PP a 1.NP. Jeden vedlejší vstup, společný pro obě sekce, je v jižním průčelí z úrovně terénu do 1.PP. V současné době je přístup do vyšších pater objektu možný pouze po stávajícím schodišti což je zejména pro hůře se pohybující osoby velice náročné. Navržené trakční výtahy o nosnosti 450 kg (6 osob) budou vestavbou do stávajícího prostoru hlavního schodiště budovy. Komunikačně výtahy propojí všechna nadzemní podlaží budovy. Nově vybudované výtahy budou mít nástupní stanice v každém nadzemním podlaží objektu. Nájemníci bytových jednotek tak budou moci vstoupit do výtahu, jakmile vyjdou z bytové jednotky. Kabina výtahů bude průchozí - osazena dveřmi na obou protilehlých stranách. Tato varianta umožňuje nájemníkům vystoupit z kabiny výtahu a vyjít z objektu hlavním vstupem nebo zadním vchodem. Objekt se tak stane zcela bezbariérovým.

V oblasti topení je na rok 2018 plánováno čištění otopných soustav u cca pěti objektů a to v ulici Rooseveltovo náměstí, Jaselská, Svojsíkova a Buzulucká. Celkem bude vyčištěno 484 ks otopných těles. Dále budeme pokračovat v revitalizacích ventilů ÚT a ve výměnách

termostatických hlavíc. Tato akce je plánována u cca čtyřiceti objektů. U jedenácti objektů je současně plánováno i vyregulování otopné soustavy.

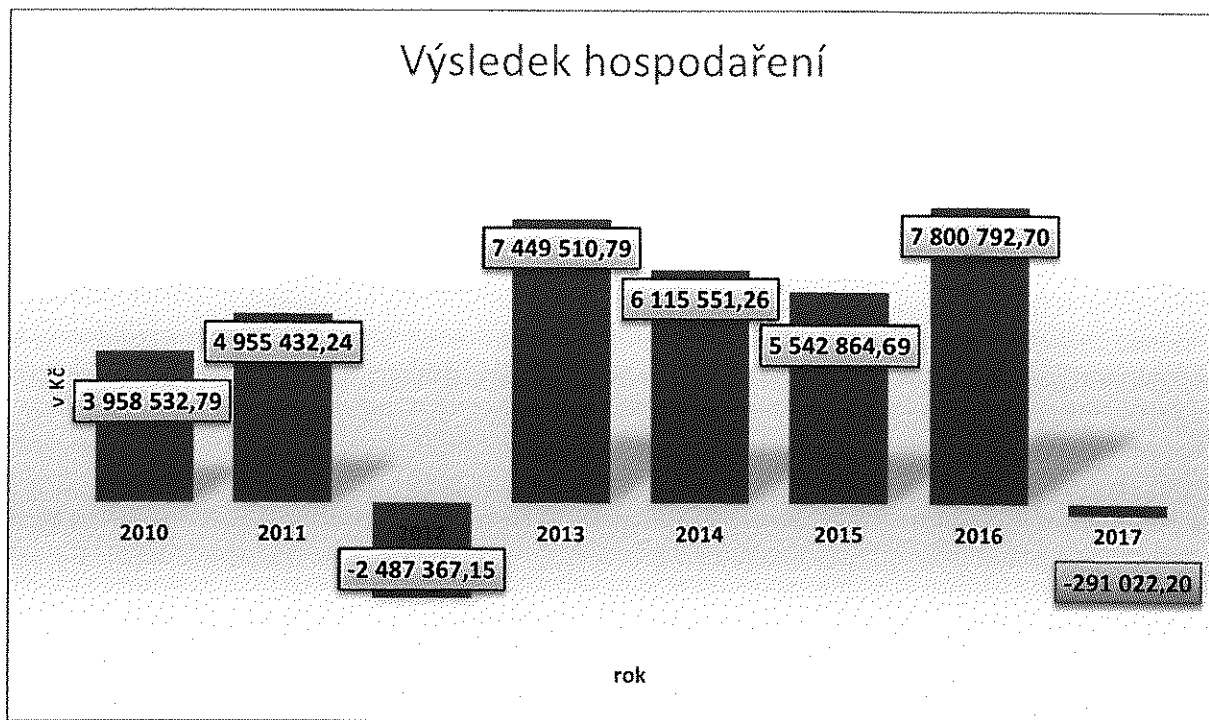
Koncem roku 2018, společně s ročními odečty bude pokračováno ve výměnách elektronických indikátorů topných nákladů, kterým končí životnost po deseti letech provozu. Tyto měřiče budou nahrazeny elektronickými indikátory od firmy Metra, typ E-ITN 30.2 s rádiovým odečtem. V roce 2018 se bude výměna týkat pěti objektů, a celkem bude vyměněno 983 ks indikátorů.

V roce 2018 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 plášťů a po výměnách vnitřních instalací zvelebovat i tyto prostory, aby byly důstojné kvalitního bydlení.

### **III. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA**

Celkové výnosy družstva dosáhly v roce 2017 výše	120 372 962,36 Kč
Celkové náklady družstva (bez daně) dosáhly v roce 2017 výše	119 997 104,56 Kč
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním činí</b>	<b>375 857,80 Kč</b>
z toho:	
střediska bytového hospodaření	24 933,54 Kč
střediska ostatního hospodaření	350 924,26 Kč
<b>Daň z příjmu právnických osob za rok 2017</b>	<b>666 880,00 Kč</b>
<b>Celkový výsledek hospodaření po zdanění činí</b>	<b>- 291 022,20 Kč</b>

Součástí celkových výnosů a nákladů družstva jsou i vnitropodnikové výnosy a náklady ve výši 13 051 tis. Kč. Vnitropodnikové výnosy a náklady pouze převádí příjmy a výdaje uvnitř střediskového hospodaření.



### III.1 Výnosy

Družstvo dosáhlo v roce 2017 celkových výnosů 120 373 tis. Kč, z toho výnosy středisek bytového hospodaření 85 684 tis. Kč a výnosy středisek ostatního hospodaření činily 34 689 tis. Kč.

Výnosy bytových středisek jsou z převážné většiny tvořeny tzv. provozními výnosy, zejména zúčtováním dlouhodobé zálohy na opravy a dotacemi na úroky tzv. PANEL. Výnosy nebytových středisek plynou zejména z příspěvku na správu, z poplatků za administrativní úkony a pronájmu nebytových prostor.

Celková výše provozních výnosů činila v r. 2017 celkem 66 138 tis. Kč. Zúčtování dlouhodobé zálohy na opravy je o 4 694 tis. Kč nižší než v r. 2016 a představuje částku 54 519 tis. Kč.

Tržby za pronájem nebytových prostor činily za rok 2017 5 806 tis. Kč.

Zaplacené úroky a poplatky z prodlení z nájmeného představovaly v r. 2017 příjem pro družstvo ve výši 785 tis. Kč a úroky z prodlení z neuhrazených faktur činily 688 tis. Kč.

Manipulační poplatky za převody členských práv a povinností a za povolení podnájmů představují částku ve výši 7 944 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 2017 činila 2 335 tis. Kč. Za prodej přebytků elektřiny vyrobené ve fotovoltaických elektrárnách, firmě ARMEX ENERGY, a.s. získalo družstvo 659 tis. Kč.

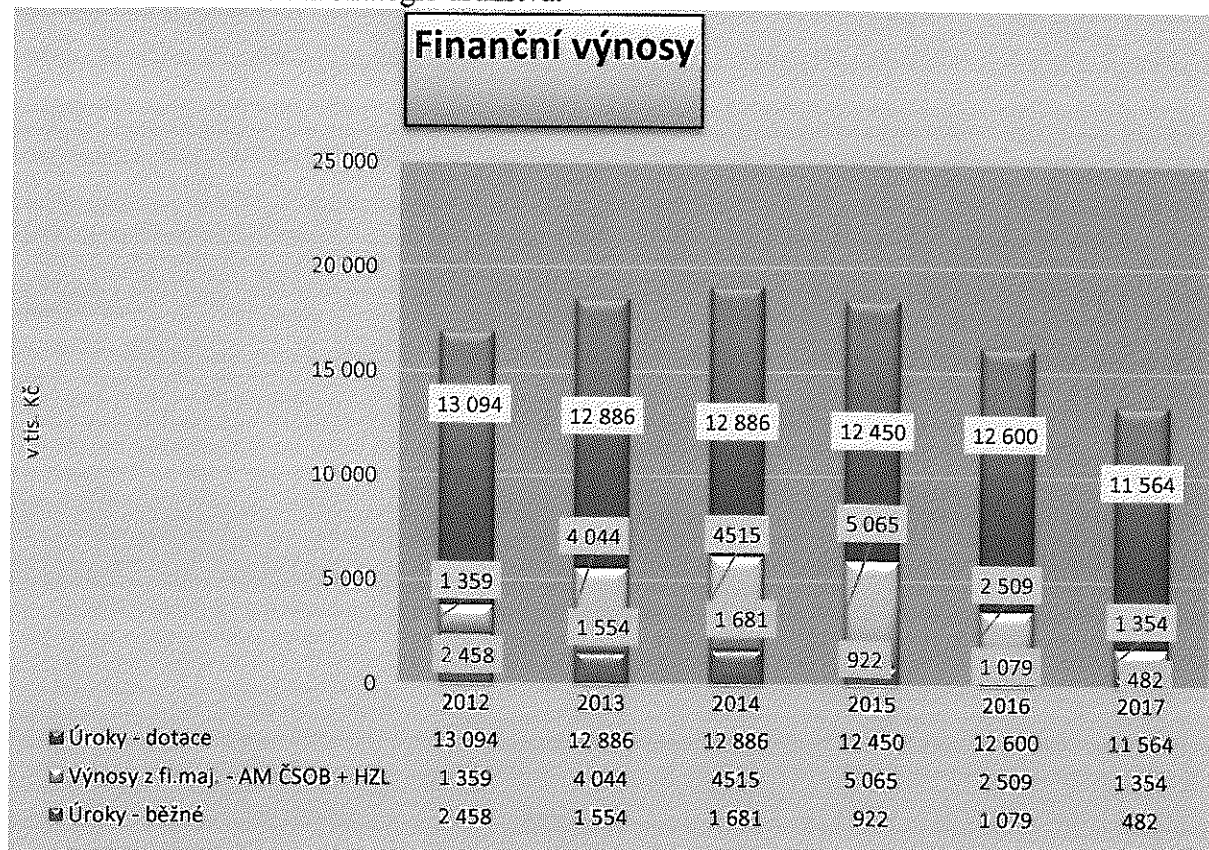
Úhrady od pojišťovny za pojistné události se ve výnosech družstva promítly částkou 866 tis. Kč. Z toho úhrady za škody způsobené živly (blesk, voda, vichřice) činily ve výnosech 585 tis. Kč. Úhrady od pojišťovny za škody vzniklé poškozením z důvodu vandalizmu a krádeží byly v r. 2017 ve výši 281 tis. Kč. I nadále zůstává co do počtu nejvíce pojistných událostí z důvodu vandalizmu. Nejčastěji se jedná o poškození skleněných výplní vchodových dveří a poškození fasád domů.



Finanční výnosy v roce 2017 klesly o 4 399 tis. Kč a představují částku ve výši 13 400 tis. Kč. K poklesu došlo u výnosů z úroků na běžném účtu, spořicího účtu a termínovaných vkladech, a to o 597 tis. Kč, což bylo z důvodu nižšího úročení ze strany bankovních ústavů a skončením výhodného termínovaného spořicího účtu u J+T banky. Celková výše úroků tak dosáhla hodnoty 482 tis. Kč. Nárůst výnosů je u hypotečních zástavních listů, a to o 296 tis. Kč na hodnotu 771 tis. Kč.

Z důvodu optimalizace výnosů z volných finančních prostředků má družstvo uzavřenou smlouvu o obhospodařování cenných papírů a prostřednictvím ČSOB Asset Management a.s., členem skupiny ČSOB obchoduje s cennými papíry. V rámci investiční strategie družstva je nastavena struktura portfolia tak, aby investičními instrumenty byly zejména dluhopisy, které musí mít v den nákupu dané emise rating investičního stupně, dále to jsou zabezpečené investice (do 10%), akciové instrumenty (do 10%) a ostatní investiční instrumenty (do 5%). Tyto cenné papíry nejsou drženy až do jejich splatnosti, ale jsou určeny k obchodování.

Obchody realizuje již zmíněná investiční skupina ČSOB Asset Management a.s. Výnosy z tohoto finančního majetku představují v r. 2017 částku 583 tis. Kč, což je o 1 450 tis. Kč méně než v loňském roce. Nižší výnos je odrazem stavu na trhu s cennými papíry a celkové konzervativní investiční strategie družstva.



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.

V rozmezí let 2004 až 2011 uzavřelo naše družstvo 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 2017 se tyto dotace projevily ve výnosech družstva celkovou částkou 11 564 tis. Kč a v loňském roce to bylo 12 600 tis. Kč. Banka monitoruje, zda výplatou dotace nedojde k tomu, že by vyplacená

dotace převýšila skutečně uhrazené úroky bance, která úvěr poskytla. Pokud by k tomu mělo dojít, ČMZRB a.s. Praha pozastaví výplatu dotace, a to do doby než je opět vyplacená dotace nižší nebo rovna uhrazeným úrokům. V roce 2017 došlo k této situaci u celkem šestnácti objektů, z toho u jednoho objektu nebyla vyplacena žádná dotace a u patnácti objektů byla vyplacena dotace v poloviční výši. 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) poskytl našemu družstvu v rámci tohoto programu zvýhodněný úvěr. 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. 2017 byly ve výši 13 051 tis. Kč, což je o 3 751 tis. Kč méně než v r. 2016. K výraznému poklesu došlo především u příspěvku na správu družstva, a to o 3 517 tis. Kč, což souvisí s poskytnutou slevou z nájemného ve výši 3 měsíčních příspěvků na správu u nájemců družstevních jednotek.

### III.2 Náklady

V roce 2017 vynaložilo družstvo celkové náklady ve výši 119 997 tis. Kč bez daně z příjmu právnických osob. Náklady včetně této daně byly ve výši 120 664 tis. Kč.

Největší položkou v nákladech jsou náklady vynaložené na opravy a údržbu bytových domů. V roce 2017 představovaly náklady vynaložené na opravy a udržování objektů v majetku družstva částku 68 116 tis. Kč, což je o 1 849 tis. Kč méně než v roce 2016. Z toho náklady na opravy a údržbu bytových domů, bytů a nebytových prostor činily 67 540 tis. Kč.

Celková spotřeba materiálu činila 862 tis. Kč a je na přibližně stejné úrovni jako v minulém roce. Nákupy na bytové domy (držáky na kola, mříže, informační vitríny, nájezdy pro kočárky, klíče, žárovky apod.) činily 385 tis. Kč.



Náklady na energie (elektřina, plyn, teplo) představovaly částku 362 tis. Kč.

Cestovné činilo v roce 2017 280 tis. Kč. Náklady na reprezentaci (tj. občerstvení) představují částku 35 tis. Kč. Tyto položky jsou v souhrnu na obdobné úrovni jako v uplynulých letech.

Za ostatní služby družstvo uhradilo částku 15 512 tis. Kč. Z této částky byly uhrazeny např. paušál za servis vodoměrů u veškerého bytového fondu, 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 2 753 tis. Kč. Střediska ostatního hospodaření se na tomto nákladu podílejí 84 % a střediska bytová 16 %. Z toho údržba pozemků, kterou hradí střediska ostatního hospodaření, představovala v těchto nákladech částku 2 319 tis. Kč a v nákladech bytového hospodaření činí tato položka 434 tis. Kč.

Na mzdové náklady zaměstnanců družstvo vynaložilo 10 922 tis. Kč, což je o přibližně 4,1% více než v roce 2016. Odměny členům orgánů družstva dosáhly výše 5 704 tis. Kč, z toho odměny delegátů samospráv 3 145 tis. Kč. Náklady na sociální a zdravotní pojištění činily celkem 5 051 tis. Kč.

Zákonné sociální náklady, které tvoří úrazové pojištění, příspěvek na stravování a příspěvek pro zaměstnance na penzijní připojištění byly v celkové výši 771 tis. Kč. Ostatní sociální náklady byly ve výši 479 tis. Kč.

Daň z nemovitých věcí a z nabytí nemovitých věcí představuje v nákladech družstva částku 3 560 tis. Kč a daň silniční byla v r. 2017 ve výši 33 tis. Kč.

Ostatní provozní náklady družstva činily 3 277 tis. Kč. Z toho náklady na pojištění majetku družstva byly ve výši 2 084 tis. Kč. Neuplatněný odpočet DPH představuje v nákladech družstva částku 618 tis. Kč. Náklady na prázdné byty a prostory byly ve výši 118 tis. Kč. Účetní odpisy majetku byly v roce 2017 ve výši, a to ve výši 3 625 tis. Kč.

Tvorba ostatní rezervy na opravy a údržbu bytových domů, které byly vloženy do majetku družstva městem Teplice, byla ukončena v polovině roku 2015. Od této doby se tvoří pouze rezerva na opravy v bytech v nájmu nečlenů družstva a doplňuje se ostatní rezerva na opravy o plnění z pojišťovny, pokud čerpání proběhlo právě z této rezervy. Na vrub nákladů tak byla v roce 2017 vytvořena ostatní rezerva v celkové výši 151 tis. Kč. U ostatní rezervy na opravy a údržbu bytových domů dochází pouze k čerpání na opravy a údržbu těchto domů, a to až do úplného umoření této rezervy. Čerpání ostatní rezervy na opravy a údržbu v roce 2017 bylo ve prospěch nákladů proučtováno ve výši 22 160 tis. Kč, což je o 2 310 tis. Kč více než v r. 2016.

Ve smyslu zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zajištění základu daně z příjmů, ve znění pozdějších předpisů byla i v r. 2017 tvořena rezerva na opravy hmotného majetku, a to ve výši 409 tis. Kč. Rezerva se tvoří na opravu administrativní budovy družstva, a to na opravu schodiště a dlažby na chodbách budovy a dále na opravu obvodového pláště. Opravy by měly proběhnout v roce 2018 a 2019.

V roce 2017 byla ve prospěch nákladů zrušena účetní opravná položka, která byla v minulém období vytvořena k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku, popř. úroku z prodlení v souvislosti s dlužným nájemným, a to ve výši 1 031 tis. Kč. Nová opravná položka byla na vrub nákladů vytvořena k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku, popř. úroku z prodlení dle stavu k 31. 12. 2017, a to v částce 948 tis. Kč. Současně byla zrušena opravná položka k pohledávce, která byla uhrazena v rámci přistoupení k dluhu, a to v celkové výši 246 tis. Kč.

Nákladové úroky klesly o 1 500 tis. Kč a dosáhly výše 8 505 tis. Kč. Z toho úroky z poskytnutých investičních úvěrů na bytovou výstavbu činily 234 tis. Kč. Úroky z hypotečních a účelových úvěrů poskytnutých na komplexní opravy domů zaznamenaly v r. 2017 pokles o 1 479 tis. Kč a byly ve výši 8 271 tis. Kč. Snížení nákladů na úroky souvisí s postupným snižováním úvěrového zatížení družstva.

Ostatní finanční náklady, které tvoří finanční náklady vzniklé z finančních operací, z přecenění finančního majetku a náklady z derivátových operací představují částku 857 tis. Kč. Dále jsou to poplatky peněžním ústavům a investičním skupinám za vedení účtů, úvěrů, správu portfolia a poplatky spojené s pořízením cenných papírů, které představovaly v nákladech částku 847 tis. Kč.

## IV. STAV MAJETKU DRUŽSTVA

### IV.1 Aktiva

K 31. 12. 2017 činila **celková hodnota majetku** družstva 3 189 946 tis. Kč.

**Hodnota dlouhodobého majetku** ke stejnému období činila 2 337 865 tis. Kč a vzrostla v porovnání s rokem 2016 o 76 674 tis. Kč. Dlouhodobý majetek zahrnuje dlouhodobý nehmotný majetek (software), dlouhodobý hmotný majetek (pozemky, stavby, hmotné movité věci, nedokončený dlouhodobý hmotný majetek) a dlouhodobý finanční majetek (podílové listy, hypoteční zástavní listy)

Celková hodnota dlouhodobého **hmotného** majetku se navýšila o 11 958 tis. Kč v porovnání s loňským rokem a byla tak ve výši 2 205 972 tis. Kč. U staveb pro bydlení došlo ke zvýšení hodnoty majetku družstva o 14 547 tis. Kč, a to v důsledku technického zhodnocení bytových objektů, a to zejména zasklení bytových lodžii, výměna vchodových dveří u bytů a další (kamerový systém, oprava průčelí atd.).

Dále byl pořízen zahradní altán v zahradě u bytového domu v ul. Karla Čapka, herní prvek ve vnitrobloku u bytových objektů v ul. U Červeného kostela, ul. Nedbalova, ul. Fibichova a ul. Scheinerova a rovněž byl pořízen chodník k bytovému domu v ul. Kozinova, a to vše v hodnotě 405 tis. Kč.

Dále družstvo pořídilo zpevněné plochy – parkoviště a přístupový chodník (jeho část) u správní budovy včetně přilehlých pozemků, a to vše v celkové hodnotě 559 tis. Kč.

Družstvo rovněž pořídilo pozemky pod přístupovými rampami u bytových domů na Nové Vsi a dokoupilo menší pozemky v okolí bytového domu v ul. Karla Čapka, to vše v hodnotě 77 tis. Kč.

Ke snížení hodnoty majetku družstva došlo zejména v souvislosti s účetními odpisy hmotného majetku a prodejem osobního vozidla Škoda Octavia.

U nedokončených investic nedošlo k výrazné změně a jejich stav v roce 2017 byl ve výši 4 492 tis. Kč podobně jako v roce 2016, kdy byl tento stav ve výši 4 500 tis. Kč. Ve stavu nedokončených investic figuruje zejména nedokončená rekonstrukce vily Birnbaum.

Dlouhodobý **finanční** majetek tvoří hypoteční zástavní listy, které družstvo pořídilo v r. 2014, 2016 a 2017 z důvodu optimalizace výnosů z volných finančních prostředků. Ke konci roku 2017 byl stav tohoto majetku 91 673 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 a 2021.

V roce 2017 družstvo rovněž za účelem zefektivnění nakládání s volnými finančními prostředky zakoupilo cenné papíry, tzv. podílové listy. Podílové listy (PL) jsou cenné papíry, představující majetkový podíl podílníka na majetku v podílovém fondu (PF). Jedná se o tyto společnosti:

Společnost      Conseq Investment Management a.s.  
Fond                Conseq Private Invest konzervativní portfolio

Společnost      Amundi Czech Republic Asset Management a.s.  
Fond                Amundi Funds II – Global Multi-Asset Target Income

Hodnota těchto podílových listů k 31. 12. 2017 byla ve výši 39 597 tis. Kč.

**Oběžná aktiva** se dle stavu k 31. 12. 2017 snížila o 27 551 tis. Kč a dosáhla celkové hodnoty 849 706 tis. Kč.

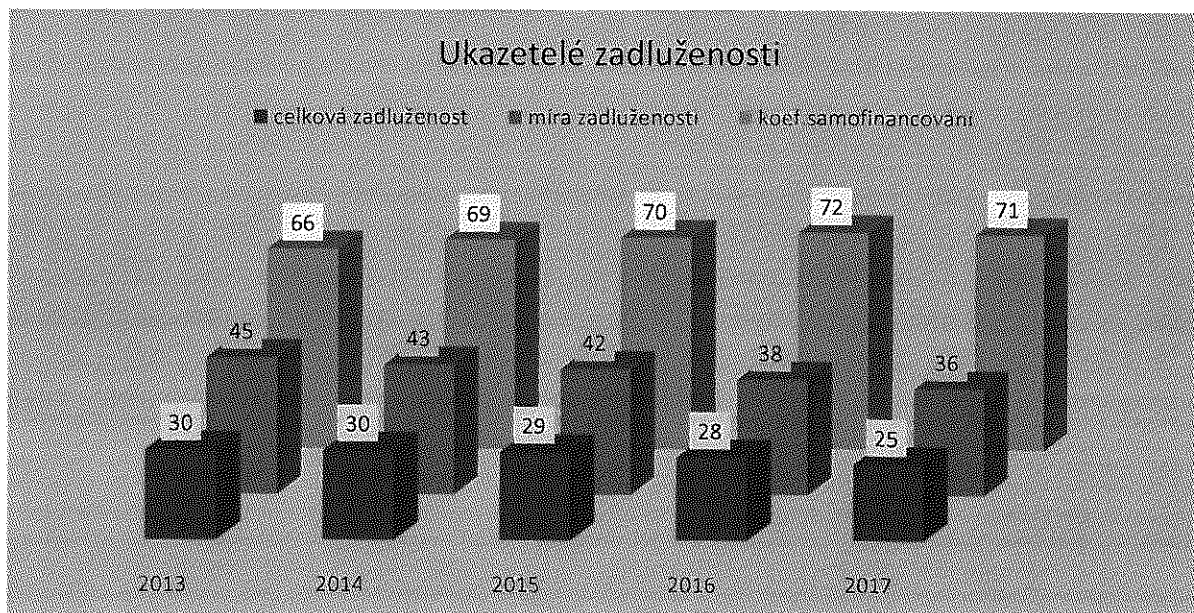
Ke snížení došlo především u dlouhodobých pohledávek družstva, které tvoří půjčky a úvěry na opravy a technické zhodnocení bytových objektů a ke konci roku 2017 byly ve výši 286 273 Kč, což je o 56 657 tis. Kč méně než v roce 2016. Snižování dlouhodobých pohledávek souvisí s pokračujícím snižováním úvěrového zatížení družstva.

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů mírně vzrostly a liší se v porovnání s minulým rokem o 74 tis. Kč, takže jejich stav k 31. 12. 2017 byl 206 169 tis. Kč. Poskytnuté zálohy byly ve výši 101 244 tis. Kč, což je stav v porovnání s minulým obdobím vyšší o 86 097 tis. Kč a souvisí s poskytnutými a dosud nezúčtovanými zálohami na dodávku tepla.

Na bankovních účtech byl k 31. 12. 2017 stav 191 882 tis. Kč.

Krátkodobý finanční majetek v podobě cenných papírů vykazuje ke konci r. 2017 zůstatek ve výši 62 568 tis. Kč.

Vývoj finanční situace družstva je nadále příznivý. Celková finanční situace družstva umožnila zajištění jeho likvidity, tj. včasného hrazení všech finančních závazků během celého roku 2017.



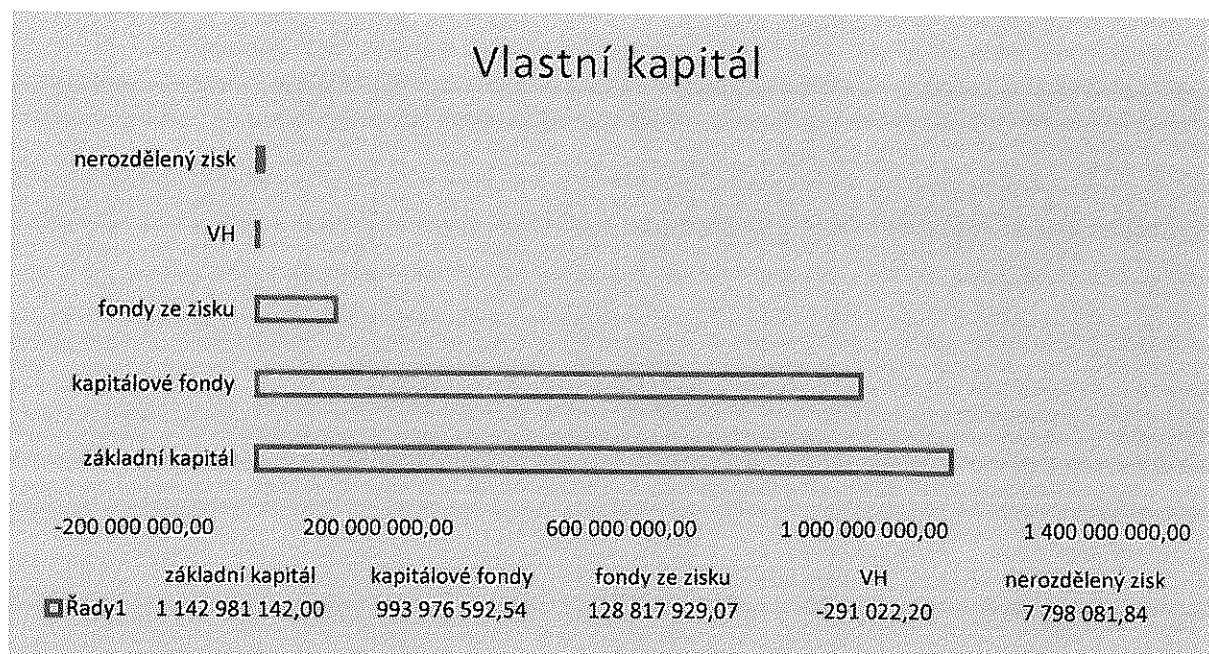
Z uvedeného grafu je zřejmé, že dochází k postupnému snižování celkové zadluženosti družstva. Koeficient samofinancování, který udává, do jaké míry je firma schopna pokrýt své potřeby z vlastních zdrojů je na přiměřené úrovni.

Celková hodnota časového rozlišení k 31. 12. 2017 činila 2 375 tis. Kč, tj. např. platby SIPO, dotace Panel, úrok z termínovaného vkladu, poplatky související s cennými papíry a další.

## IV.2 Pasiva

### Struktura vlastního kapitálu družstva

Vlastní kapitál se skládá ze základního kapitálu, který je tvořen vklady (splacenými i nesplacenými) členů družstva, z ostatních kapitálových fondů, které tvoří především fond družstevní výstavby (státní příspěvek, technické zhodnocení), pozemky a přecenění cenných papírů (PL), dále se vlastní kapitál skládá z fondů vytvořených ze zisku, tzn. nedělitelného fondu, statutárního fondu a fondu pozemků a také z nerozděleného zisku / ztráty a výsledku hospodaření běžného účetního roku.



**Fondy ze zisku, a to nedělitelný fond (NF) a fond pozemků (FP)** jsou zdrojem krytí majetku nebytových středisek. Tyto fondy vznikly díky dobrému hospodaření družstva a říkají nám, kolik prostředků družstvo vydělalo svou činností. Nelze si je ovšem představit jako hromadu vydělaných peněz. Tyto fondy nám pouze sdělují, kolik prostředků bylo vyděláno činností družstva a kolik aktiv (např. peněz, cenných papírů, hmotného i nehmotného majetku atd.) je jimi kryto. Jinými slovy to znamená, že tolik aktiv není kryto vklady společníků či cizími zdroji (např. úvěry). Obecně lze jen velmi obtížně přiřadit konkrétní aktiva ke konkrétním pasivum. Tyto fondy se zvyšují, popř. snižují o zisk či ztrátu, popř. fond pozemků lze snížit i převedením do jiného fondu ze zisku.

## MAJETEK - NEBYTOVÁ STŘEDISKA

STAV K 31. 12. 2017

ZDROJ KRYTÍ - NF		PC	oprávky	ZC	nedělitelný fond	rozdíl=ekvivalent v penězích
ú.013	software	2 309 125,00	-1 686 009,00	623 116,00		
ú.02110	budovy správy (tj. správní budova v ul. Gagarinova, vila Birnbaum)	21 730 982,44	-5 248 876,00	16 482 106,44		
ú.02120	ostatní stavby (např. FVE, provozní plochy, oplocení, hala atd.)	57 294 016,00	-16 296 243,00	40 997 773,00		
ú.02210	movité věci (např. auta, server, kopírka)	3 914 504,00	-3 914 504,00	0,00		
ú.03180	pozemky	5 565 493,00	0,00	5 565 493,00		
ú.042	pořízení DHM (např. technické zhodnocení - vila- před zavedením na ú. 021)	4 306 943,67	0,00	4 306 943,67		
		95 121 064,11	-27 145 632,00	67 975 432,11	73 512 720,25	5 537 288,14

ZDROJ KRYTÍ - FP		PC	oprávky	ZC	fond pozemků	rozdíl=ekvivalent v penězích
ú.02120	ostatní stavby (garáže Alšova, Skupova, Souběžná)	4 196 431,00	-929 586,00	3 266 845,00		
ú.02121	stavby u objektů (chodník)	67 858,00	0,00	67 858,00		
ú.02123	stavby - stř. 971(např.revitalizace Gagarinova ul.)	6 215 106,00	-997 041,00	5 218 065,00		
ú.042	pořízení DHM	113 990,00	0,00	113 990,00		
		10 593 385,00	-1 926 627,00	8 666 758,00	55 062 832,28	46 396 074,28
		CELKEM		76 642 190,11	128 575 552,5	51 933 362,42

**Vlastní kapitál** k 31. 12. 2017 dosáhl hodnoty 2 273 283 tis. Kč a navýšil se tak o 14 783 tis. Kč v porovnání s rokem 2016.

**Základní kapitál** družstva činil 1 142 981 tis. Kč a navýšil se tak o 3 tis. Kč.

**Kapitálové fondy** se zvýšily o 15 072 tis. Kč na 993 977 tis. Kč. Zvýšení kapitálových fondů souvisí s technickým zhodnocením domů, koupí pozemků u bytových domů a oceňovacími rozdíly z přecenění dlouhodobého finančního majetku (podílové listy).

**Fondy tvořené ze zisku** se zvýšily o 5 tis. Kč a byly ve výši 128 818 tis. Kč. Ke zvýšení došlo u statutárního fondu, kam byl přidělen zisk ve výši 5 tis. Kč související se ziskem u bytových středisek. Statutární fond má stav k 31. 12. 2017 ve výši 242 tis. Kč. Stav nedělitelného fondu ke stejnému datu činí 73 513 tis. Kč. Fond družstevních pozemků, garáží a komunikací vykazuje zůstatek k 31. 12. 2017 ve výši 55 063 tis. Kč.

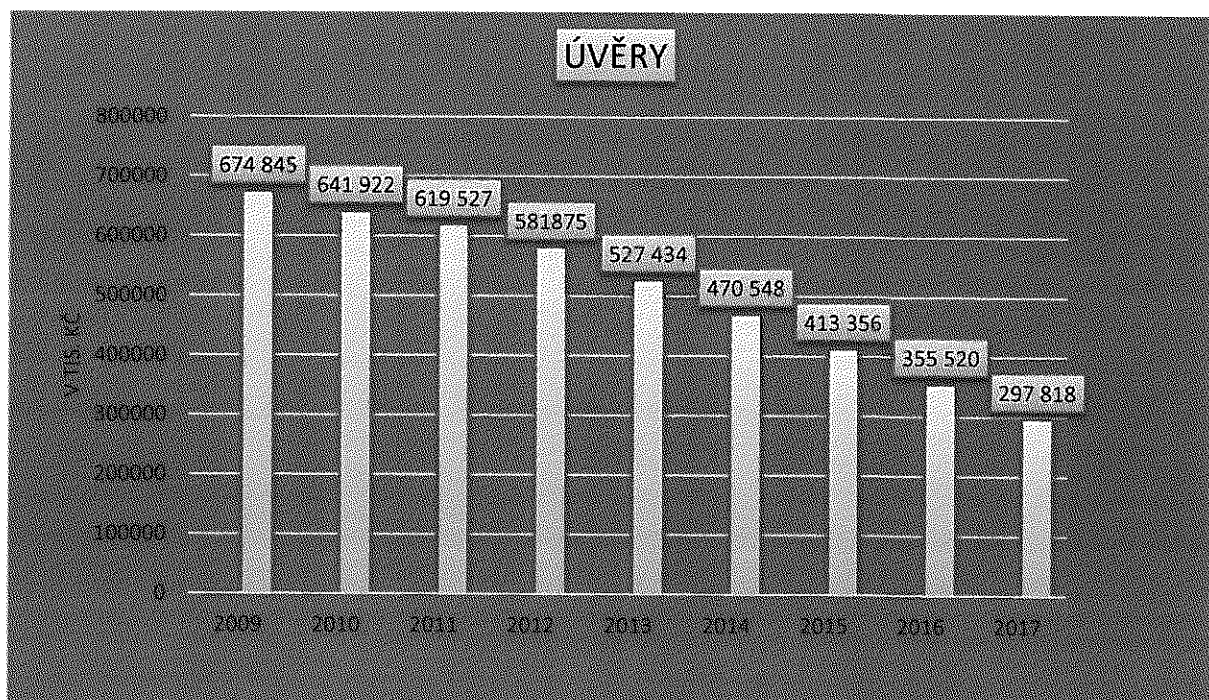
**Cizí zdroje** klesly o 53 592 tis. Kč a činily v roce 2017 813 490 tis. Kč.

U dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a investice u bytových domů došlo ke zvýšení o 14 781 tis. Kč a tato záloha vykazuje stav ke konci účetního období ve výši 242 449 tis. Kč. Přičemž v roce 2017 bylo z dlouhodobé zálohy na opravy čerpáno celkem 69 477 tis. Kč, z toho na opravy, údržbu a investice u bytových domů a jednotek v majetku družstva bylo použito 67 152 tis. Kč a z této částky družstvo vyplatilo nájemníkům družstevní bytů celkem 558 tis. Kč jako kompenzaci za zasklení lodžie, výměnu vchodových dveří u bytu či výměnu radiátoru na vlastní náklady nájemníka, a to v případech, kdy na domě proběhla v aktuálním roce celoplošná akce, které se tito nájemníci již neúčastnili. Rezerva na opravy a údržbu bytového fondu u domů, které nebyly postaveny v družstevní bytové výstavbě, vykazuje k 31. 12. 2017 stav ve výši 13 456 tis. Kč, což je o 23 479 tis. Kč méně než v r. 2016 a použití této rezervy v roce 2017 bylo ve výši 26 090 tis. Kč. V důsledku zastavené tvorby rezervy na opravy bude v následujících letech docházet už jen ke snižování zůstatku až do jeho úplného vyčerpání.

*z Radik  
čerp.*

Krátkodobé závazky jsou ve výši 261 935 tis. Kč. Jedná se zejména o závazky z přijatých záloh a závazky z obchodních vztahů.

Bankovní úvěry tvoří významnou součást financování velkých komplexních oprav bytových domů. U bankovních úvěrů, které vykazovaly k 31. 12. 2017 stav ve výši 297 818 tis. Kč, byl zaznamenán pokles, a to o 57 702 tis. Kč v porovnání se stavem k 31. 12. 2016. Z toho úvěry na družstevní bytovou výstavbu představují nesplacený zůstatek k 31. 12. 2017 ve výši 21 731 tis. Kč a splátky těchto úvěrů za rok 2017 činily 2 168 tis. Kč. Úvěry na komplexní opravy představují zůstatek k 31. 12. 2017 ve výši 276 087 tis. Kč a splátky těchto úvěrů v r. 2017 činily 55 534 tis. Kč.





## V. VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ A NÁVRH NA JEHO ROZDĚLENÍ

Výsledek hospodaření za rok 2017

Účetnictví Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice vykázalo za rok 2017 ztrátu ve výši

**- 291 022,20 Kč**

Výsledek hospodaření před zdaněním činí za rok 2017	<b>375 857,80 Kč.</b>
Daň z příjmu právnických osob za rok 2017 činí	<b>666 880,00 Kč.</b>
Výsledek hospodaření po zdanění činí za rok 2017	<b>- 291 022,20 Kč.</b>

### Střediska bytového hospodaření

Účetní výsledek hospodaření vznikl u bytových středisek z důvodu odlišné výše nájemného u „nedružstevních“ bytů, které bylo stanoveno vyšší než u bytů družstevních.

**24 933,54 Kč**

Daň z příjmu právnických osob vztahující se k výnosům a nákladům (z pohledu daně z příjmu právnických osob) bytových středisek byla ve výši 77 140 Kč.

### Střediska ostatního hospodaření

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

**350 924,26 Kč**

Výsledek hospodaření nebytových středisek v letošním roce významně ovlivnila poskytnutá sleva z nájemného, a to konkrétně z příspěvku na správu družstva.

Daň z příjmu právnických osob vztahující se k výnosům a nákladům (z pohledu daně z příjmu právnických osob) středisek nebytových byla ve výši 589 740 Kč.

### Návrh na rozdělení VH za rok 2017

Ztrátu ve výši **291 022,20 Kč** uhradit z nerozděleného zisku minulých let:

nerozdělený zisk roku 2015 použit ve výši	2 710,86 Kč
nerozdělený zisk roku 2016 použit ve výši	288 311,34 Kč.

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO “MÍR“ TEPLICE

# VI. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2017



# ROZVAHA

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 7  
 Od: 1.1.2017 Do: 31.12.2017

v tisících Kč

iČ 0 0 0 3 5 3 5 1

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**

otisk podacího razítka

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2016)
	AKTIVA CELKEM	001	<b>+3 228 513</b>	<b>-38 567</b>	<b>+3 189 946</b>	<b>+3 140 001</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek	003	<b>+2 375 484</b>	<b>-37 619</b>	<b>+2 337 865</b>	<b>+2 261 191</b>
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	<b>+2 309</b>	<b>-1 686</b>	<b>+623</b>	<b>+712</b>
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	<b>+2 309</b>	<b>-1 686</b>	<b>+623</b>	<b>+712</b>
B.I.2.1.	Software	007	<b>+2 309</b>	<b>-1 686</b>	<b>+623</b>	<b>+712</b>
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
B.I.3.	Goodwill	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	<b>+2 241 905</b>	<b>-35 933</b>	<b>+2 205 972</b>	<b>+2 194 014</b>
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	<b>+2 233 498</b>	<b>-32 018</b>	<b>+2 201 480</b>	<b>+2 189 373</b>
B.II.1.1.	Pozemky	016	<b>+96 355</b>		<b>+96 355</b>	<b>+95 856</b>
B.II.1.2.	Stavby	017	<b>+2 137 143</b>	<b>-32 018</b>	<b>+2 105 125</b>	<b>+2 093 517</b>
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	<b>+3 915</b>	<b>-3 915</b>	<b>+0</b>	<b>+141</b>
B.II.3.	Oceňovací rozdíly k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	<b>+4 492</b>		<b>+4 492</b>	<b>+4 500</b>
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	<b>+4 492</b>		<b>+4 492</b>	<b>+4 500</b>
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	<b>+131 270</b>		<b>+131 270</b>	<b>+66 465</b>
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	<b>+131 270</b>		<b>+131 270</b>	<b>+66 465</b>

Ověřila dne:

**27. 04. 2018**

Mgr. Ing. Vladislava Sahulová

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2016)
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				
C.	Oběžná aktiva	037	<b>+850 654</b>	<b>-948</b>	<b>+849 706</b>	<b>+877 257</b>
C.I.	Zásoby	038	<b>+3</b>		<b>+3</b>	<b>+4</b>
C.I.1.	Materiál	039	<b>+3</b>		<b>+3</b>	<b>+4</b>
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
C.I.3.	Výrobky a zboží	041				
C.I.3.1.	Výrobky	042				
C.I.3.2.	Zboží	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky	046	<b>+595 995</b>	<b>-948</b>	<b>+595 047</b>	<b>+567 277</b>
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	<b>+286 273</b>		<b>+286 273</b>	<b>+342 930</b>
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052	<b>+286 273</b>		<b>+286 273</b>	<b>+342 930</b>
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společnosti	053				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056	<b>+286 273</b>		<b>+286 273</b>	<b>+342 930</b>
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	<b>+309 722</b>	<b>-948</b>	<b>+308 774</b>	<b>+224 347</b>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	<b>+207 117</b>	<b>-948</b>	<b>+206 169</b>	<b>+206 095</b>
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	<b>+102 605</b>		<b>+102 605</b>	<b>+18 252</b>
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společnosti	062				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064				
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	<b>+101 244</b>		<b>+101 244</b>	<b>+15 147</b>
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	<b>+465</b>		<b>+465</b>	<b>+347</b>
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	<b>+896</b>		<b>+896</b>	<b>+2 758</b>
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	068	<b>+62 568</b>		<b>+62 568</b>	<b>+62 045</b>
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070	<b>+62 568</b>		<b>+62 568</b>	<b>+62 045</b>
C.IV.	Peněžní prostředky	071	<b>+192 088</b>		<b>+192 088</b>	<b>+247 931</b>
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	<b>+206</b>		<b>+206</b>	<b>+292</b>
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	<b>+191 882</b>		<b>+191 882</b>	<b>+247 639</b>
D.	Časové rozlišení aktiv	074	<b>+2 375</b>		<b>+2 375</b>	<b>+1 553</b>
D.1.	Náklady příštích období	075	<b>+618</b>		<b>+618</b>	<b>+607</b>
D.2.	Komplexní náklady příštích období	076				
D.3.	Příjmy příštích období	077	<b>+1 757</b>		<b>+1 757</b>	<b>+946</b>

Ověřila dne:

27. 04. 2018

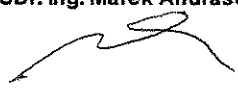
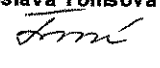
Mgr. Ing. Vladislava Šafulová

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto (Rok 2016)
	PASIVA CELKEM	001	<b>+3 189 946</b>	<b>+3 140 001</b>
A.	Vlastní kapitál	002	<b>+2 273 283</b>	<b>+2 258 500</b>
A.I.	Základní kapitál	003	<b>+1 142 981</b>	<b>+1 142 978</b>
A.I.1.	Základní kapitál	004	<b>+1 142 981</b>	<b>+1 142 978</b>
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	005		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	006		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	007	<b>+993 977</b>	<b>+978 905</b>
A.II.1.	Ážio	008		
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	<b>+993 977</b>	<b>+978 905</b>
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	<b>+993 866</b>	<b>+978 905</b>
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	011	<b>+111</b>	
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	012		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	013		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	014		
A.III.	Fondy ze zisku	015	<b>+128 818</b>	<b>+128 813</b>
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	016	<b>+73 513</b>	<b>+73 513</b>
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	017	<b>+55 305</b>	<b>+55 300</b>
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	<b>+7 798</b>	<b>+3</b>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	019	<b>+7 798</b>	<b>+3</b>
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	020		
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	021		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	022	<b>-291</b>	<b>+7 801</b>
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	023		
B.+C.	Cizí zdroje	024	<b>+813 490</b>	<b>+867 082</b>
B.	Rezervy	025	<b>+14 274</b>	<b>+37 344</b>
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	026		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	027		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	028	<b>+818</b>	<b>+409</b>
B.4.	Ostatní rezervy	029	<b>+13 456</b>	<b>+36 935</b>
C.	Závazky	030	<b>+799 216</b>	<b>+829 738</b>
C.I.	Dlouhodobé závazky	031	<b>+537 281</b>	<b>+581 172</b>
C.I.1.	Vydané dluhopisy	032		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	033		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	034		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	035	<b>+294 825</b>	<b>+353 497</b>
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	036	<b>+242 449</b>	<b>+227 668</b>
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	037		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	038		

Ověřila dne:  
**27. 04. 2018**  
Mgr. ing. Vladislava Sahuřová

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto (Rok 2016)
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	039		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	040		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	041		
C.I.9.	Závazky - ostatní	042	+7	+7
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	043		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	044		
C.I.9.3.	Jiné závazky	045	+7	+7
C.II.	Krátkodobé závazky	046	+261 935	+248 566
C.II.1.	Vydané dluhopisy	047		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	048		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	049		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	050	+2 993	+2 023
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	051	+241 924	+233 627
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	052	+13 092	+10 681
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	053		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	054		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	055		
C.II.8.	Závazky ostatní	056	+3 926	+2 235
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	057		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	058		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	059	+1 188	+1 345
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	060	+795	+494
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	061	+1 895	+323
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	062		
C.II.8.7.	Jiné závazky	063	+48	+73
D.	Časové rozlišení	064	+103 173	+14 419
D.1.	Výdaje příštích období	065	+103 173	+14 419
D.2.	Výnosy příštích období	066		

Ověřila dne:  
**27. 04. 2018**  
 Mgr. Ing. Vladislava Sahulová

Sestaveno dne: 11.4.2018	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 bytového a nebytového fondu	 
Pozn.:	

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 7

Od: 1.1.2017 Do: 31.12.2017

v tisících Kč

IČ 0 0 0 3 5 3 5 1

otisk podacího razítka

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

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2016)
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	+80 591	+89 208
II.	Tržby za prodej zboží	002		
A.	Výkonová spotřeba	003	+85 167	+86 802
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	+1 224	+1 015
A.3.	Služby	006	+83 943	+85 787
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	007		
C.	Aktivace (-)	008	-22	
D.	Osobní náklady	009	+22 927	+21 258
D.1.	Mzdové náklady	010	+16 626	+15 557
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	+6 301	+5 701
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	+5 051	+4 623
D.2.2.	Ostatní náklady	013	+1 250	+1 078
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	+3 295	+3 646
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	+3 625	+3 762
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	+3 625	+3 762
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	017		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	018		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	-330	-116
III.	Ostatní provozní výnosy	020	+13 331	+12 317
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	+187	+3
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	022		+13
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	+13 144	+12 301
F.	Ostatní provozní náklady	024	-14 630	-12 173
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	+97	
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	026		
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	+3 597	+3 629
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028	-21 601	-19 350
F.5.	Jiné provozní náklady	029	+3 277	+3 548
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	-2 815	+1 992

Ověřila dne:

27. 04. 2018

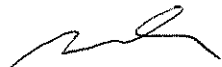
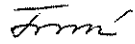
Mgr. Ing. Vladislava Sahulová

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2016)
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	031		
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	033		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	035	+771	+476
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	036		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	037	+771	+476
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	038		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	+482	+1 079
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	+482	+1 079
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	042		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	+8 505	+10 005
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	+8 505	+10 005
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	+12 147	+16 244
K.	Ostatní finanční náklady	047	+1 704	+1 980
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	+3 191	+5 814
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	+376	+7 806
L.	Daň z příjmů	050	+667	+5
L.1.	Daň z příjmů splatná	051	+667	+5
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	052		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	-291	+7 801
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	054		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	-291	+7 801
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	+107 322	+119 324

Ověřila dne:

27. 04. 2018

Mgr. Ing. Vladislava Saňulová

Sestaveno dne: 11.4.2018	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 bytového a nebytového fondu	 
Pozn.:	



**Účetní jednotka Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice**

**Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2017**



PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

**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).....	5
	c) Finanční majetek a peněžní prostředky.....	6
	d) Zásoby .....	6
	e) Pohledávky .....	7
	f) Deriváty .....	7
	g) Vlastní kapitál.....	7
	h) Cizí zdroje .....	7
	i) Devizové operace .....	7
	j) Použití odhadů .....	8
	k) Účtování výnosů a nákladů.....	8
	l) Daň z příjmů.....	8
	m) Dotace.....	8
	n) Následné události .....	8
	o) Změny způsobů účtování vybraných účetních případů .....	8
4.	DLOUHODOBÝ MAJETEK.....	8
	a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč) .....	8
	b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč) .....	9
	c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč) .....	14
5.	OBĚŽNÁ AKTIVA .....	14
	a) Zásoby .....	14
	b) Dlouhodobé pohledávky .....	14
	c) Krátkodobé pohledávky .....	14
	d) Krátkodobý finanční majetek .....	15
	e) Peněžní prostředky .....	15
	f) Opravné položky .....	16
	g) Časové rozlišení aktiv .....	16
6.	VLASTNÍ KAPITÁL .....	16
7.	CIZÍ ZDROJE .....	16
	a) Zákonná rezerva .....	17
	b) Ostatní rezerva .....	17
	c) Dlouhodobé závazky.....	17
	b) Krátkodobé závazky.....	21
8.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV.....	21
9.	MAJETEK, ZÁVAZKY A POHLEDÁVKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE .....	22

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

10. INFORMACE O zaměstnancích.....	22
11. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH.....	22
12. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNOU STRANOU.....	23
13. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....	23
14. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI .....	24

## 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 a jednotek ve vlastnictví družstva a ve vlastnictví jiných osob včetně zabezpečování služeb souvisejících s užíváním bytů a nebytových prostor.

### **V roce 2017 byly provedeny tyto změny v obchodním rejstříku:**

došlo ke změně adresy u člena kontrolní komise:

#### **Člen kontrolní komise:**

MARTIN SENICKÝ, dat. nar. 1. května 1973

**Duchcovská 229/160, Řetenice, 415 03 Teplice**

Den vzniku členství: 29. března 2016

**zapsáno 18. října 2017**

Osoby podílející se *20 a více procenty* na základním kapitálu:

Město Teplice, IČ 00266621    27,42%

Družstvo nemá organizační složku v zahraničí.

Družstvo nemá majetkovou či smluvní spoluúcast v jiných společnostech.

K návrhu dvou družstevníků probíhají dva soudní spory o neplatnost některých rozhodnutí shromáždění delegátů. Sice konkrétně jde o schválení stanov, neschválení změny volebního a jednacího řádu a neschválení rozhodnutí o převodu družstevních garáží do osobního vlastnictví na shromáždění delegátů konaném dne 9. 6. 2015 (spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 61 Cm 206/2015). Dále byla napadena platnost volby členů představenstva a kontrolní komise proběhlé na shromáždění delegátů konaném dne 29. 3. 2016 a platnost změny stanov a změny zásad odměňování členů orgánů družstva přijatých na shromáždění delegátů konaném dne 17. 5. 2016 (spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 18 Cm 43/2016). Ve druhém ze zmíněných sporů soud návrhu nepravomocně vyhověl. Napadená rozhodnutí se netýkají hospodaření družstva, ale pouze procesních aspektů jeho fungování.

## PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

**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 2017 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 2017 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 2017 je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Dlouhodobým nehmotným majetkem v družstvu je nakoupený software.

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 zaokrouhluje 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

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Dlouhodobý hmotný majetek získaný bezúplatně do konce r. 2015 se eviduje na účtech ostatních kapitálových fondů (*u neodpisovaného majetku*) / opravek (*u odpisovaného majetku*), vyjma vkladu do základního kapitálu. V roce 2016 a 2017 nebyl bezúplatně pořízen dlouhodobý hmotný majetek.

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.

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 a peněžní prostředky**

Krátkodobý finanční majetek tvoří cenné papíry k obchodování.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří hypoteční zástavní listy a podílové 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.

Podílové listy (PL) jsou cenné papíry, představující majetkový podíl podílníka na majetku v podílovém fondu (PF). PL je tedy CP, který nepředstavuje rozhodující ani podstatný vliv, tudíž se o nich účtuje na účet 063 – Realizovatelné CP.

V případě realizovatelných CP se v souladu s účetními předpisy o změně reálné hodnoty účtuje pouze rozvahově, na účet 414 – Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.

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.
- Podílové listy se přeceňují o rozdíl mezi pořizovací a aktuální hodnotou a tento rozdíl je zachycen ve vlastním kapitálu po celou dobu držby PL.

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

Peněžní prostředky tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech a ceniny.

**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.

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

**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 přiložené rozvaze jsou deriváty vykázány jako součást jiných krátkodobých/dlouhodobých pohledávek, resp. závazků.

K rozvahovému dni se deriváty přeocňují 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 přídělem 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. Úvěry, jejichž splatnost nastane do 1 roku, jsou evidovány jako krátkodobé závazky.

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 (*v 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.

## PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

**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), 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**

V roce 2017 nedošlo ke změnám způsobů účtování.

**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 2017	2 309	0	0	2 309
Celkem 2016	2 309	0	0	2 309



## PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

## OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace, vyřazení	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	1 597			1 686		
Celkem 2017	1 597	89		1 686		623
Celkem 2016	1 508	89		1 597		712

Souhrnná výše drobného nehmotného majetku neuvedeného v rozvaze činila k 31. 12. 2017 a 31. 12. 2016 v pořizovacích cenách 403 tis. Kč a 389 tis. Kč. Majetek je vedený v podrozvahové evidenci.

## b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

## POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný zůstatek
Pozemky	95 856	499	0	96 355
Stavby	2 122 030	15 113	0	2 137 143
Stroje, přístroje a zařízení	1 369		33	1 336
Dopravní prostředky	2 916	0	399	2 517
Inventář	62			62
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	4 500	15 605	15 613	4 492
Celkem 2017	2 226 733	31 217	16 045	2 241 905
Celkem 2016	2 207 257	23 139	3 663	2 226 733

## OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace, vyřazení	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky						96 355
Stavby	28 513	3 505		32 018		2 105 125
Stroje, přístroje a zařízení	1 339	30	33	1 336		0
Dopravní prostředky	2 805	111	399	2 517		0
Inventář	62	0		62		0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0			0		4 492
Celkem 2017	32 719	3 646	432	35 934		2 205 972
Celkem 2016	29 045	3 673	0	32 719		2 194 014

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

K 31. 12. 2017 a 31. 12. 2016 souhrnná výše drobného hmotného majetku neuvedeného v rozvaze činila v pořizovacích cenách 5 046 tis. Kč a 5 372 tis. Kč. Majetek je vedený v podrozvahové evidenci.

Majetek vedený v operativní evidenci byl k 31. 12. 2017 a 31. 12. 2016 ve výši 385 tis. Kč a 318 tis. Kč.

Níže uvedený majetek (bytové domy) je zatížen zástavním právem ve prospěch bankovních ústavů 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	9 243 953,00	MF ČR	DBV	30.6.2031
321	Javorová	3025-7	20 321 224,00	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	9 029 305,00	MF ČR	DBV	31.12.2031
330	Habrová	3083-4	8 820 098,00	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

**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	13 099 345,00	HB	VPV+zatep.	3.11.2018
622	Sochorova	1306-8	13 092 461,00	HB	VPV+zatep.	3.11.2018
623	Sochorova	1309-11	13 116 035,00	HB	VPV+zatep.	3.11.2018
624	Duchcovská	2370-1	9 622 866,00	HB	VPV+zatep.	20.1.2020
625	Duchcovská	2378-9	8 975 556,00	HB	VPV+zatep.	20.1.2020
741	Zrenjaninská	345-7	7 947 944,00	HB	VPV+zatep.	20.2.2020
618	Svojsíkova	2342-4	4 882 233,00	HB	VPV+zatep.	20.4.2020
619	Svojsíkova	2345-7	4 908 508,00	HB	VPV+zatep.	20.4.2020

## Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

## PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

605,721	Duchcovská	2382-3	9 562 857,00	HB	VPV+zatepl.	20.3.2020
608	Libušina	2348-9	4 016 309,00	HB	VPV+zatepl.	20.7.2020
610	Libušina	2355-6	4 766 038,00	HB	VPV+zatepl.	20.11.2020
611	Libušina	2357-8	4 713 297,00	HB	VPV+zatepl.	20.7.2020
111	Jugoslávská	2532-3	3 694 407,00	ČSOB	VPV+zatepl.	24.9.2018
606	Javorová	3028-3029	15 683 057,00	ČSOB	VPV+zatepl.	24.9.2018
129	Přítkovská	1652	11 672 173,00	ČSOB	VPV+zatepl.	24.9.2018
130	Přítkovská	1651	11 688 810,00	ČSOB	VPV+zatepl.	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	12 111 914,00	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	9 029 305,00	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	13 314 829,00	ČSOB	kompl.oprava	25.4.2022
102	Slovenská	2644-6	6 477 687,00	ČSOB	kompl.oprava	22.12.2021
155	Arbesova	1582-3	13 124 151,00	ČSOB	kompl.oprava	22.12.2021
156	Arbesova	1580-1	11 074 517,00	ČSOB	kompl.oprava	24.8.2022
157	Arbesova	1578-9	13 590 400,00	ČSOB	kompl.oprava	22.12.2021
302	V Závětří	1677-1680	20 673 301,00	ČSOB	kompl.oprava	22.12.2021
321	Javorová	3025-7	20 321 224,00	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	9 816 023,00	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	4 894 775,00	ČSOB	kompl.oprava	24.8.2022
604	Doubravická	1683-4	10 368 682,00	ČSOB	kompl.oprava	24.8.2022

## Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

## PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

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	15 333 835,00	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	35 420 160,00	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	8 820 098,00	ČSOB	kompl.oprava	25.3.2024
309	Doubravická	1658-1659	6 887 863,00	ČSOB	kompl.oprava	21.6.2023
311	V Závěťří	1668-1670	15 915 421,00	ČSOB	kompl.oprava	21.6.2023
312	V Závěťří	1671-1672	14 175 731,00	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

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

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	9 243 953,00	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, Sídliště	567-8	3 226 960,00	ČSOB	kompl.oprava	23.12.2025
222	Krupka, Sídliště	569-570	3 225 391,00	ČSOB	kompl.oprava	23.12.2025
132	Čs.Dobrovoiců	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:	336 316 819,00
Hodnota majetku zastaveného ve prospěch ČSOB činí:	1 085 517 623,00
Hodnota majetku zastaveného ve prospěch KB činí:	77 872 357,00
Hodnota majetku zastaveného ve prospěch HB (dříve ČMHB) činí:	98 703 449,00

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. 2016 nebyl pořízen majetek vlastní činností.

V r. 2017 nebyl pořízen majetek vlastní činností.

## PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

**c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)**

V roce 2017 družstvo nakoupilo cenné papíry tzv. podílové listy.

Podílové listy (PL) jsou cenné papíry, představující majetkový podíl podílníka na majetku v podílovém fondu (PF). PL je tedy CP, který nepředstavuje rozhodující ani podstatný vliv, tudíž se o nich účtuje na účtu 063 – Realizovatelné CP.

V případě realizovatelných CP se v souladu s účetními předpisy o změně reálné hodnoty účtuje pouze rozvahově, na účet 414 – Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.

V roce 2017 byly dokoupeny hypoteční zástavní listy – HZL HB Float 2021, které družstvo poprvé pořídilo v roce 2016. Družstvo má v držení také HZL HB Float 2018.

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

	2017		2016	
	Tržní hodnota	Výnosy/vlastní kapitál	Tržní hodnota	Výnosy/vlastní kapitál
Česká republika Hypoteční zástavní listy	91 673	771	66 465	476
Podílové listy - AMUNDI	26 763	110	0	0
Podílové listy – Conseq	12 834	1	0	0
<b>Celkem</b>	<b>131 270</b>	<b>771/111</b>	<b>66 465</b>	<b>476</b>

**5. OBĚŽNÁ AKTIVA****a) Zásoby**

Družstvo eviduje zásoby v bezvýznamné výši. V roce 2017 družstvo nepoživovalo materiál do zásoby. Zásoby materiálu evidované k 31. 12. 2017 a k 31. 12. 2016 byly ve výši 2,4 tis. Kč a 3,4 tis. Kč. Úbytek byl ze zásob nakoupených v dřívějším období.

**b) Dlouhodobé pohledávky**

K 31. 12. 2017 a 31. 12. 2016 mělo družstvo dlouhodobé pohledávky ve výši 286 273 tis. Kč a 342 930 tis. Kč týkající se především předepsaných úvěrů a vnitrodružstevních půjček, a to v souvislosti s opravami a technickým zhodnocením bytových 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 %.

**Souhrn pohledávek se splatností delší než 5 let:**

Předpis úvěru na DBV ve výši 19 994 tis. Kč.

Předpis úvěrů a vnitrodružstevních půjček ve výši 184 300 tis. Kč.

Předpis úvěrů a půjček (vlastníci, družstevníci) ve výši 657 tis. Kč.

**c) Krátkodobé pohledávky**

K 31. 12. 2017 a 31. 12. 2016 mělo družstvo krátkodobé pohledávky ve výši 309 722 tis. Kč a 225 625 tis. Kč. Jedná se především o nevyúčtované náklady na teplo, teplou vodu, studenou vodu, elektrickou

## PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

energii, výtahy a další zálohové položky nájemného, které budou vyúčtovány v následujícím období. Dále jsou to pohledávky z nájemného, poskytnuté zálohy a předepsané vnitrodružstevní půjčky a úvěry se splatností do 1 roku.

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, byly v roce 2017 a 2016 vytvořeny opravné položky, a to k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku a úroku z prodlení v souvislosti s dluhem na nájemném.

Dohadné účty aktivní zahrnují především alikvotní úrokové výnosy z cenných papírů. Jejich výše je stanovena na základě kvalifikovaného odhadu.

**d) Krátkodobý finanční majetek**

Jedná se o majetek v podobě cenných papírů určených k obchodování, a to v rámci smlouvy s ČSOB Asset Management a.s., členem skupiny ČSOB. Tato investiční společnost realizuje obchody s cennými papíry v rámci svěřeného portfolia při dodržování podmínek stanovených dle aktuální smlouvy, a to již od roku 2012.

Struktura portfolia v podobě cenných papírů (dluhopisů, fondů) ke konci r. 2017 :

	Stav k 31. 12. 2017 v Kč	Stav k 31. 12. 2016 v Kč
Dluhopisy s plovoucím kupónem	28 369 479,83	35 590 071,62
Dluhopisy 1-2 roky		1 798 355,35
Dluhopisy nad 2 roky		4 130 106,86
Fondy ČSOB/KB	34 558 972,20	20 873 375,31
Mezisoučet	62 928 452,03	62 391 909,14
Cash + depozita (swapy)	257 361,35	875 870,92
Celkem	63 185 813,38	63 267 780,06

Pod položkou C.III.2. Rozvahy k 31. 12. 2017 je uvedená hodnota 62 568 tis. Kč, pod položkou C.II.2.4.5. je rozlišen alikvotní úrokový výnos ve výši 361 tis. Kč a v položce C.IV.2. je obsažen cash a depozita ve výši 257 tis. Kč.

Pod položkou C.III.2. Rozvahy k 31. 12. 2016 je uvedená hodnota 62 045 tis. Kč, pod položkou C.II.2.4.5. je rozlišen alikvotní úrokový výnos ve výši 347 tis. Kč a v položce C.IV.2. je obsažen cash a swapy ve výši 876 tis. Kč.

**e) Peněžní prostředky**

K 31. 12. 2017 a 2016 mělo družstvo následující zůstatky účtů (v tis. Kč):

Běžný účet u ČSOB a.s.	29 501	60 946
Běžný účet u ČSOB a.s.	408	0
Běžný účet u ČSOB AM	257	990
Běžný účet u KB a.s.	253	220
Spořicí účet u ČSOB a.s.	150 078	176 420
Termínovaný vklad u ČSOB a.s.	0	7 500

## PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Termínovaný vklad u KB a.s.	1 310	1 310
Termínovaný vklad u Wüstenrot	10 000	0
Účty u HB (souhm úvěrových linek)	75	253

**f) Opravné položky**

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv.

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

Opravné položky k:	Zůstatek k 31. 12. 2015	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2016	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2017
pohledávkám – zákonné	205			205		205	0
pohledávkám - ostatní	1 189	1 031	1 147	1 073	948	1 073	948

Zákonné opravné položky se tvoří v souladu se zákonem o rezervách a jsou daňově uznatelné. V r. 2017 byla zákonná opravná položka zrušena, neboť pohledávka byla uhrazena.

Družstvo vykazuje v položce Zúčtování opravné položky částky ve výši 1 031 tis. Kč za rok 2017 a 1 147 tis. Kč za rok 2016, které jsou ve výši v minulém období vytvořené opravné položky k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku a úroku z prodlení. Ostatní opravné položky zúčtované v roce 2017 jsou ve výši 42 tis. Kč.

**g) Časové rozlišení aktiv**

Náklady příštích období zahrnují především poplatek spojený s pořízením podílových listů, projektové dokumentace a technickou pomoc související s opravami bytových domů a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Příjmy příštích období zahrnují zejména platbu SÍPO, dotace Panel a úroky z termínovaného vkladu a jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Dohadný účet aktivní zahrnuje alikvotní úrokový výnos v souvislosti s cennými papíry a plnění od pojišťovny v souvislosti s pojistnými událostmi na bytových domech.

**6. VLASTNÍ KAPITÁL**

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. Kapitálové fondy jsou tvořeny ostatními kapitálovými fondy a oceňovacími rozdíly z přecenění finančního majetku. Ostatní kapitálové fondy se skládají z fondu družstevní výstavby a pozemků. Fondy ze zisku jsou tvořeny nedělitelným fondem, statutárním fondem a fondem družstevních pozemků. Součástí vlastního kapitálu je také nerozdělený zisk minulých let a výsledek hospodaření běžného účetního období.

**7. CIZÍ ZDROJE**



## PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

**a) Zákonná rezerva**

Ve smyslu §7 zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů, ve znění pozdějších předpisů bylo v r. 2017 pokračováno s tvorbou rezervy na opravu schodiště a dlažby na chodbách administrativní budovy družstva a dále na opravu obvodového pláště této budovy. Tato rezerva vycházela z ročního odhadu nákladů na opravy dlouhodobého hmotného majetku a z doby, která uplyne do nadcházející opravy tohoto majetku. Realizace těchto oprav je plánována v roce 2018 (schodiště, dlažba) a 2019 (obvodový plášť).

V roce 2016 byla dočerpána rezerva vytvořená v r. 2013 a 2014 na opravy hmotného majetku (oprava hlavního vstupu).

Rezerva byla

V tis. Kč

	2017	2016
Počáteční stav k 1.1.:	409	241
Tvorba	409	409
Čerpání	0	241
Konečný stav k 31.12.	818	409

**b) Ostatní rezerva**

V minulých letech družstvo tvořilo rezervu na opravy a údržbu bytových domů, které nebyly postaveny s finanční a úvěrovou výpomocí státu. Rezerva byla tvořena z nájemného a evidována po střediscích. Její tvorba byla ukončena k 30. 6. 2015. V čerpání rezervy na opravy a údržbu se pokračuje až do jejího úplného dočerpání. Z nájemného je nadále tvořena rezerva na opravy a údržbu v bytech, které jsou v nájmu nečlenů družstva.

V tis. Kč

	2017	2016
Počáteční stav k 1.1.:	36 935	54 663
Tvorba z nájemného:	42	44
Mimořádná tvorba (tj. plnění od pojišťovny):	113	287
Čerpání na opravy a údržbu vč. kompenzací za provedené opravy:	-22 452	-20 051
Převod na investice:	-3 637	-1 939
Splacené půjčky:	2 455	3 931
Konečný stav k 31.12.:	13 456	36 935

**c) Dlouhodobé závazky**

Dlouhodobé zálohy k 31. 12. 2017 a 31. 12. 2016 byly přijaty na opravy, údržbu a investice u bytových domů v rámci nájemného.

K 31. 12. 2017 družstvo vykazuje dlouhodobé přijaté zálohy ve výši 242 449 tis. Kč, k 31. 12. 2016 to bylo 227 668 tis. Kč.

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).

Závazky k úvěrovým institucím:

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Druh úvěru	v Kč		Rok splatnosti		
	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016			
investiční úvěry na DBV:	21 610 382,97	23 899 743,82	viz bod 4		
<b>účelové úvěry na KO:</b>					
196 Unčínská	1666	1 309 017,10	1 886 756,11	2,82%	2020
501 Unčínská	1553	1 256 079,98	1 718 288,98	2,82%	2020
502 Unčínská	1554	1 233 217,45	1 687 013,57	2,82%	2020
503 Unčínská	1555	1 292 799,70	1 768 520,76	2,82%	2020
504 Antala Staška	1706-7	1 758 511,89	2 405 604,48	2,82%	2020
505 Antala Staška	1708-9	1 653 631,54	2 262 130,59	2,82%	2020
506 Antala Staška	1710-11	1 678 473,77	2 296 114,12	2,82%	2020
507 Antala Staška	1712-13	1 684 296,12	2 304 078,99	2,82%	2020
607 Javorová	3038-39	1 883 708,53	2 554 412,00	2,82%	2020
308 Doubravická	1656-57	931 017,03	1 233 613,14	2,72%	2020
162 Havířská	1441-42	1 402 044,58	1 857 732,54	2,72%	2020
603 Březová	3088-89	1 348 592,83	1 786 908,08	2,72%	2020
418 Jabloňová, Krupka	216-9	2 048 903,85	2 677 004,19	2,75%	2020
628 Opavská	2617-9	1 407 766,11	1 839 322,94	2,75%	2020
627 Opavská	2614-6	1 279 721,06	1 672 025,10	2,75%	2020
329 Habrová	3081-2	1 438 181,69	1 866 962,32	2,75%	2020
103 Slovenská	2641-3	1 544 870,90	1 981 415,13	2,75%	2020
410 Komenského, Krupka	589-595	4 046 644,05	5 081 353,27	2,75%	2021
323 Javorová	3030-1	2 588 900,43	3 235 407,56	2,75%	2021
157 Arbesova	1578-9	2 515 635,92	3 104 759,12	2,60%	2021
302 V Závětří	1677-1680	4 016 650,86	4 957 288,66	2,60%	2021
102 Slovenská	2644-6	1 551 915,59	1 915 350,26	2,60%	2021
155 Arbesova	1582-3	2 489 294,87	3 072 249,36	2,60%	2021
415 Jasmínova	238	1 802 618,64	2 215 375,48	2,63%	2022
419 Jabloňová	220-223	2 744 634,11	3 373 090,12	2,63%	2022
321 Javorová	3025-3027	3 945 527,59	4 848 959,71	2,63%	2022
411 Kollárova, Krupka	598-602	4 480 744,61	5 506 728,68	2,63%	2022
161 J. Koziny	1376	4 695 655,39	5 705 435,75	2,63%	2022
405 Kollárova	575-578	3 780 878,56	4 577 709,90	2,63%	2022
422 Šeříková, Krupka	234-236	3 663 214,29	4 332 765,07	2,40%	2023
524 Přítkovská	1609-1610	2 763 564,39	3 268 680,01	2,40%	2023
612 Novoveská	3090-3093	4 630 822,64	5 477 229,86	2,40%	2023
421 Šeříková, Krupka	231-233	3 501 219,82	4 141 161,83	2,40%	2023
332 Habrová	3096-3097	3 392 992,31	4 013 152,83	2,40%	2023
326 Javorová	3036-3037	3 422 797,37	4 048 405,49	2,40%	2023
189 Gagarinova	1424	1 484 429,15	1 746 600,02	2,40%	2023
650 Gagarinova	1429	1 368 666,23	1 610 391,69	2,10%	2023
648 Gagarinova	1427	1 353 393,34	1 592 421,44	2,40%	2023

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

168	Maršovská	1520	2 939 907,98	3 468 049,51	2,40%	2023
542	Třešňová, Krupka	208-210	3 368 354,29	3 973 464,30	2,40%	2023
156	Arbesova	1580-1581	3 073 239,46	3 684 186,28	2,63%	2022
519	Palackého	2886-2887	869 503,46	1 042 357,00	2,63%	2022
518	Palackého	2884-2885	1 007 194,65	1 207 420,68	2,63%	2022
604	Doubravická	1683-1684	1 863 969,36	2 234 518,46	2,63%	2022
712	Buzulucká	303-304	1 533 474,58	1 838 322,71	2,63%	2022
892	F. Šrámka	2583-2584	1 289 804,10	1 546 211,61	2,63%	2022
181	Gagarinova	1436	1 537 084,14	1 808 554,52	2,40%	2023
182	Gagarinova	1438	1 383 179,60	1 627 468,35	2,40%	2023
183	Gagarinova	1430	1 493 344,59	1 757 089,96	2,40%	2023
541	Třešňová, Krupka	206-207	2 294 681,40	2 706 910,79	2,40%	2023
101	Slovenská	2647-2649	2 244 428,45	2 644 611,93	2,10%	2023
172	Jankovcova	2871-2	1 720 471,09	2 027 232,60	2,10%	2023
106	Opavská	2653	954 899,44	1 125 158,88	2,10%	2023
638	J. Suka	2504-5	1 254 755,14	1 478 479,02	2,40%	2023
303	Doubravická	1681-2	2 487 286,96	2 930 772,37	2,10%	2023
331	Habrová	3085-6	2 159 694,89	2 544 770,38	2,10%	2023
407	Kollárova, Krupka	580	2 679 980,15	3 091 358,85	1,92%	2023
717	Zrenjaninská	293-4	1 856 453,74	2 150 131,48	1,90%	2023
184	Gagarinova	1431	1 506 395,85	1 737 628,62	1,92%	2024
304	Doubravická	1685-7	3 992 109,96	4 604 901,38	1,92%	2024
325	Javorová	3034-5	4 878 404,47	5 627 242,66	1,92%	2024
330	Habrová	3083-4	2 683 390,91	3 083 655,96	1,92%	2024
333	Habrová	3098-3100	5 836 133,75	6 731 983,99	1,92%	2024
403	Kollárova, Krupka	567-570	5 301 452,28	6 115 228,54	1,92%	2024
408	Kollárova, Krupka	581	2 571 948,78	2 966 744,54	1,92%	2024
420	Šeříková, Krupka	228-230	4 412 020,10	5 089 267,99	1,92%	2024
197	Krušnohorská	1665	1 335 855,95	1 564 105,34	1,90%	2023
311	V Závěťří	1668-1670	4 378 333,08	5 126 431,75	1,90%	2023
324	Javorová	3032-3033	4 550 037,18	5 327 473,87	1,90%	2023
312	V Závěťří	1671-2	3 658 782,25	4 283 935,68	1,90%	2023
309	Doubravická	1658-9	1 697 516,37	1 987 560,46	1,90%	2023
185	Gagarinova	1432	2 177 434,05	2 459 737,75	2,72%	2024
186	Gagarinova	1433	1 598 724,36	1 805 998,47	2,72%	2024
187	Gagarinova	1434	1 965 853,78	2 220 726,14	2,72%	2024
188	Gagarinova	1423	1 926 481,61	2 190 123,31	2,72%	2024
646	Gagarinova	1425	1 995 372,06	2 268 441,50	2,72%	2024
647	Gagarinova	1426	1 879 288,83	2 136 472,16	2,72%	2024
649	Gagarinova	1428	2 124 743,87	2 415 517,98	2,72%	2024
127	Scheinerova	1831-3	8 231 622,17	9 327 756,42	2,72%	2024
328	Habrová	3103-4	5 145 157,35	5 803 515,05	2,72%	2024
412	Jabloňová, Krupka	211-215	7 879 730,54	8 887 995,31	2,72%	2024
716	Zrenjaninská	291-2	1 356 737,90	1 663 845,32	5,5 %	2024

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

124	Fibichova	1825-6	5 681 966,49	6 419 810,93	5,5 %	2024
125	Nedbalova	1827-8	5 194 546,57	5 929 767,97	5,5 %	2024
126	U Červeného kostela	1829-1830	4 475 563,14	5 269 406,13	5,5 %	2024
128	Scheinerova	1835	3 137 715,22	3 545 490,41	5,5 %	2024
520	V Závětří	1673-4	2 061 803,94	2 329 617,07	5,5 %	2024
521	V Závětří	1675-6	2 060 273,42	2 328 169,38	5,5 %	2024
626	Opavská	2613	1 479 070,45	1 670 911,88	5,5 %	2024
334	Habrová	3101-2	4 195 487,02	4 630 474,46	2,40%	2026
634	U Divadla	2992	2 971 928,79	3 334 335,53	2,36%	2025
221	Sídlíště, Krupka	567-8	1 405 825,57	1 565 457,07	2,36%	2025
222	Sídlíště, Krupka	569-570	1 494 515,50	1 664 217,76	2,36%	2025
132	Čs. Dobrovolců	2779	1 847 023,48	2 042 718,51	2,40%	2026
108	Opavská	2657	1 667 990,79	1 842 803,78	2,40%	2025
406	Kollárova, Krupka	579	2 633 101,38	2 935 577,06	2,36%	2025
121	Roosevelt. nám.	421-3,442	6 878 359,35	7 668 506,10	2,36%	2025
640	Šafaříkova	2519	2 456 552,72	2 719 702,66	2,40%	2026
641	Šafaříkova	2520	2 514 434,25	2 783 784,53	2,40%	2026
644	Potěminova	2243-4	1 222 371,41	1 353 313,77	2,40%	2026
636	Josefa Hory	2211	2 041 831,62	2 255 824,79	2,40%	2026
645	Škroupova	2380-1	2 230 123,33	2 456 469,57	2,40%	2026
731	Svojsíkova	2395	2 486 475,03	2 736 200,59	2,40%	2026

			v Kč			
hypoteční úvěry na TZ:			Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016	Úroková sazba	Rok splatnosti
621-623	Sochorova	1303-11	284 656,62	835 613,22	3,59%	2018
624	Duchcovská	2370-1	213 854,08	316 858,78	2,49%	2020
625	Duchcovská	2378-9	241 248,26	357 448,16	2,49%	2020
741	Zrenjaninská	345-7	102 808,14	150 299,34	2,49%	2020
618	Svojsíkova	2342-4	107 683,12	153 644,02	2,49%	2020
619	Svojsíkova	2345-7	143 243,98	204 382,48	2,49%	2020
605,721	Duchcovská	2382-3	306 580,82	442 604,42	2,49%	2020
608	Libušina	2348-9	205 825,78	284 640,28	2,49%	2020
610	Libušina	2355-6	295 870,12	395 418,82	2,49%	2020
611	Libušina	2357-8	268 099,08	370 758,48	2,49%	2020
<b>Úvěr v programu PANEL 2013+</b>						
642	Křížkovského	2500-2503	705 685,08	828 421,34	0,88%	2023
<b>Celkem</b>			<b>294 824 510,11</b>	<b>355 519 604,68</b>		

Dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím k 31. 12. 2017 a k 31. 12. 2016 činily 294 824 510,11 Kč a 353 496 590,40 Kč.

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Z toho dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím k 31. 12. 2017 a k 31. 12. 2016 se splatností delší než 5 let činily celkem 217 875 880,62 Kč a 286 684 076,51 Kč.

**b) Krátkodobé závazky**

K 31. 12. 2017 a 31. 12. 2016 nemělo družstvo krátkodobé závazky po lhůtě splatnosti.

Krátkodobé závazky tvoří krátkodobé přijaté zálohy, závazky z obchodních vztahů, závazky k úvěrovým institucím a závazky ostatní.

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

Závazky z obchodních vztahů tvoří zejména přijaté faktury.

Závazky k úvěrovým institucím:

Úvěr na DBV:

			v Kč	v Kč		Rok
			Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016	Úroková sazba	splatnosti
504	Antala Staška	1706,1707	31 336,09	93 527,93	1	2018
505	Antala Staška	1708,1709	29 554,27	88 208,77	1	2018
506	Antala Staška	1710,1711	31 336,10	93 527,94	1	2018
507	Antala Staška	1712,1713	28 800,10	86 011,49	1	2018

Účelové úvěry na KO:

			Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016	Úroková sazba	Rok
						splatnosti
111	Jugoslávská	2532-3	156 373,01	360 472,87	12M přibor+2,0	2018
606	Javorová	3028-3029	315 683,94	727 717,98	12M přibor+2,0	2018
129	Přítkovská	1652	403 498,31	930 079,71	12M přibor+2,0	2018
130	Přítkovská	1651	397 837,04	917 030,19	12M přibor+2,0	2018
135	Přítkovská	1650	391 317,85	902 003,25	12M přibor+2,0	2018
526	Antala Staška	1714-1715	472 103,11	1 088 216,55	12M přibor+2,0	2018
527	Antala Staška	1716-1717	450 602,51	1 038 656,79	12M přibor+2,0	2018

hypoteční úvěry na TZ:

			Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016	Úroková sazba	Rok
						splatnosti
621-623	Sochorova	1303-11	284 656,62	835 613,22	3,59%	2018

Krátkodobé závazky k úvěrovým institucím k 31. 12. 2017 činily celkem 2 993 098,95 Kč.

**8. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV**

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

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

## 9. MAJETEK, ZÁVAZKY A POHLEDÁVKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost měla k 31. 12. 2017 a 31. 12. 2016 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. 2017 5 046 tis. Kč  
k 31. 12. 2016 5 372 tis. Kč
- Drobný dlouhodobý nehmotný majetek ve výši  
k 31. 12. 2017 403 tis. Kč  
k 31. 12. 2016 389 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. 2017 117 tis. Kč  
k 31. 12. 2016 117 tis. Kč

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

- Odepsané promlčené závazky ve výši  
k 31. 12. 2017 74 tis. Kč  
k 31. 12. 2016 200 tis. Kč

Promlčené, nedobytné pohledávky z nájemného, soudních poplatků a vyklizení bytu apod.

- Odepsané promlčené pohledávky ve výši  
k 31. 12. 2017 0 tis. Kč  
k 31. 12. 2016 49 tis. Kč

## 10. INFORMACE O ZAMĚSTNANCÍCH

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců k 31. 12. 2017 byl **27,68**, k 31. 12. 2016 byl **29,94**.

## 11. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

V roce 2017 a 2016 členové statutárních a kontrolních orgánů neobdrželi od družstva žádné závadvky, zápůjčky či úvěry.

## 12. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNOU STRANOU

V roce 2017 a 2016 družstvo neuzavřelo žádné transakce se spřízněnými stranami, kromě běžných vztahů mezi družstvem a členy družstva.

## 13. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Položka tržby z prodeje výrobků a služeb obsahuje zejména výnosy z použité zálohy na opravy a údržbu tvořenou z nájemného a výnosy z nájemného. U výnosů z nájemného došlo k poklesu zejména z důvodu poskytnuté slevy z nájemného, a to v položce příspěvek na správu družstva.

Z toho:

Použitá dlouhodobá záloha na opravy	54 519 tis. Kč
Výnosy z nájemného (byty a nebytové prostory)	25 413 tis. Kč

Ostatní provozní výnosy tvoří zejména manipulační a administrativní poplatky, úroky a poplatky z prodlení, zelený bonus (podpora FVE) a náhrady od pojišťovny.

Z toho:

Manipulační poplatky (převody ČP, podnájemy)	7 944 tis. Kč
Zelený bonus	2 335 tis. Kč

Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku tvoří výnosy z hypotečních zástavních listů. Výnosové úroky a obdobné výnosy tvoří úroky z úložek.

Ostatní finanční výnosy jsou tvořeny zvláště dotacemi v rámci programu PANEL a dále výnosy z cenných papírů a derivátových operací.

Z toho:

Dotace PANEL	11 564 tis. Kč
--------------	----------------

Výkonová spotřeba je tvořena zejména náklady na opravy bytových domů a náklady na služby, tj. revize a požární ochrana domů, servis vodoměrů, údržba pozemků, deratizace atd.

Z toho:

Náklady na opravy a údržbu	68 116 tis. Kč
Náklady na služby	15 512 tis. Kč

Osobní náklady jsou především náklady mzdové, které jsou dále tvořeny náklady na mzdy zaměstnanců a náklady na odměny členů orgánů družstva (tj. představenstva, kontrolní komise, samosprávy). Dále

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

sem náleží náklady na sociální a zdravotní pojištění a ostatní sociální náklady (např. penzijní připojištění zaměstnanců, příspěvek na stravování).

Z toho:

Mzdové náklady zaměstnanců	10 922 tis. Kč
Odměny členů orgánů družstva	5 704 tis. Kč

Ostatní provozní náklady jsou ovlivněny zejména zúčtováním rezervy na opravy (týká se bytových domů, které družstvo získalo vkladem od města Teplice), a to ve výši 22 160 tis. Kč.

Nákladové úroky a podobné náklady tvoří úroky z úvěrů.

Ostatní finanční náklady tvoří zejména poplatky peněžním ústavům v souvislosti s vedením účtů a obhospodařováním cenných papírů a náklady související s cennými papíry a derivátovými operacemi.

#### 14. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné události.

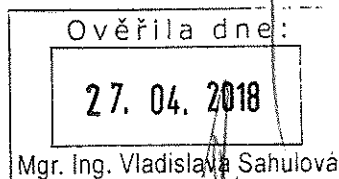
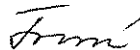
Sestaveno dne: 23. 4. 2018

Jméno a podpis  
statutárního orgánu účetní jednotky:



JUDr. Ing. Marek Andrášek,  
předseda představenstva

Jaroslava Tomsová,  
místopředseda představenstva





STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO “MÍR“ TEPLICE

**VII. ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI  
PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA  
ROK 2017**



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

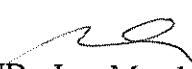
**Zpráva představenstva Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice  
o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a  
ostatními ovládanými osobami stejnou ovládající osobou dle ust. § 82 ZOK  
za účetní období roku 2017**

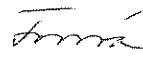
Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice není členem žádného podnikatelského seskupení a nemá postavení ovládané ani ovládající osoby ve smyslu § 74 ZOK.

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice mělo k 31. 12. 2017 celkem 7 716 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 29. 3. 2018

  
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:  
**27. 04. 2018**  
Mgr. Ing. Vladislava Sahuřové