

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 (dále také „Družstvo“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2018, 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 31.12.2018 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31.12.2018 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky 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. 2018. 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. 2018 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 ověřením 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 ověřování účetní závěrky 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 obdržovaných 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- 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 jeho 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 nepřetržitě trvat. 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 nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Družstvo ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- 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: 23. 4. 2019



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

VÝROČNÍ ZPRÁVA

2018



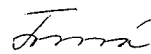


Zpracováno v Teplicích, dne 23. 4. 2019

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:


JUDr. Ing. Marek Andrášek LLM

Jaroslava Tomsová



Obsah

I.	VŠEOBECNÁ ČÁST	3
I.1.	Úvodní informace.....	3
I.2.	Podklady.....	3
I.3.	Vývoj a charakteristika družstva	4
I.4.	Orgány družstva	4
I.5.	Správa družstva	5
I.6.	Aktivity v oblasti pracovně právních vztahů	6
II.	ČINNOST DRUŽSTVA	8
II.1.	Činnost družstva v roce 2018	8
II.2.	Převody jednotek do osobního vlastnictví.....	18
II.3.	Činnost organizačního úseku.....	18
II.4.	Nájemné a dluhy.....	19
II.5.	Činnost družstva v roce 2019 a dalším období.....	21
III.	HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA	23
III.1.	Výnosy	25
III.2.	Náklady	28
IV.	STAV MAJETKU DRUŽSTVA	33
IV.1.	Aktiva.....	33
IV.2.	Pasiva	35
V.	VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ A NÁVRH NA JEHO ROZDĚLENÍ	38
V.1.	Výsledek hospodaření za rok 2018.....	38
V.2.	Návrh na rozdělení VH za rok 2018.....	39
VI.	ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2018	40
VII.	ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA ROK 2018	41

Místo uložení výroční zprávy: Krajský soud v Ústí nad Labem

Autoři:

Mgr. Jakub David	-	část I. (vyjma I.6), část II.2, II.3
Ivana Fährnichová	-	část I.6
Andrea Kubíková	-	část II.1, II.5
Ing. Iveta Mandzáková	-	část II.4, III, IV, V, VI

I. VŠEOBECNÁ ČÁST

I.1. Úvodní informace

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

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

I.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 2018.

Výroční zpráva o stavu majetku a hospodaření Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice za rok 2018 byla zpracována na základě podkladů z ekonomického úseku, zejména hlavní knihy a účetních výkazů, tj.:

- Rozvaha v plném rozsahu k 31. 12. 2018
- Výkaz zisků a ztrát v plném rozsahu k 31. 12. 2018
- Příloha k účetní závěrce k 31. 12. 2018

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 2018 spravovalo celkem 8057 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 a právnických osob bylo v roce 2018 celkem 201 bytů a 3 garáže.

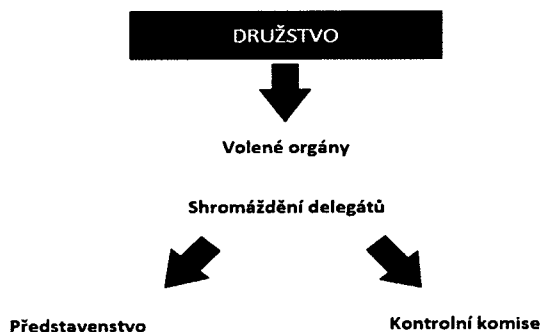
Rok	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Počet bytů ve správě	8058	8058	8058	8058	8058	8058	8057
z toho ve vlastnictví družstva	7859	7859	7859	7857	7857	7857	7857
z toho vklad města	2230	2230	2230	2230	2230	2230	2230
Počet vlastních bytů v cizí správě	6	6	6	6	6	6	6
Počet garáží ve správě	427	427	427	427	427	427	426
z toho ve vlastnictví družstva	425	425	425	424	424	424	423
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.





ČLENOVÉ PŘEDSTAVENSTVA

Předseda představenstva		JUDr. Ing. Marek Andrášek, LL.M
Místopředsedové představenstva		Jaroslava Tomsová Ing. Svatava Hakrová
Členové představenstva		Ing. Lucie Žídková Zdeněk Neudert Mgr. Stanislav Vašků Mgr. Petr Štych Ing. Miroslav Kubů Roman Schlöser

Poznámka: Pan Ing. Miroslav Kubů odstoupil k 13. lednu 2019 ze své funkce v představenstvu družstva, a to ze zdravotních důvodů. K 31. lednu 2019 byla jmenována nová členka představenstva paní Jarmila Vošahliková.

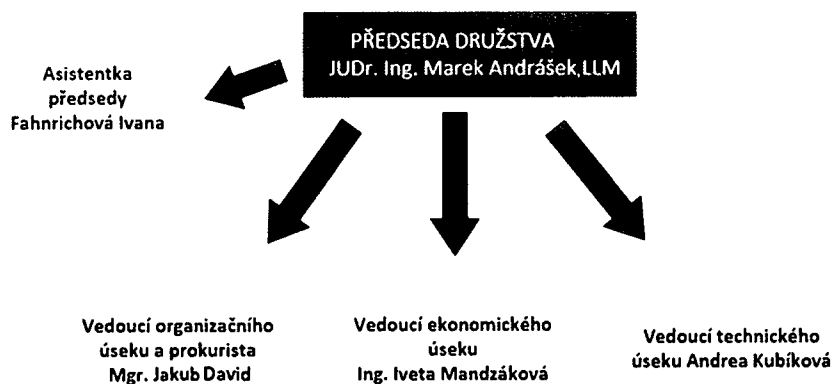
ČLENOVÉ KONTROLNÍ KOMISE

Předsedkyně kontrolní komise		Mgr. Dáša Doležalová
Členové kontrolní komise		Martin Senický Zděna Pavlíčková

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. 2018 čítala správa družstva 27 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. 2018 zaměstnáno celkem 27 pracovníků, z toho bylo 22 žen a 5 mužů.

V oblasti personálního obsazení pracovních pozic v jednotlivých úsecích došlo k několika změnám:

Úsek ekonomický – na mateřskou dovolenou odešla hlavní účetní a pracovní poměr byl ukončen se mzdovou účetní, která zároveň vykonávala práci archivářky. Tento úbytek byl řešen kumulací a úpravou pracovních náplní.

Úsek technický – koncem roku byla přijata zaměstnankyně na pozici bytového technika. Počátkem roku byl ukončen pracovní poměr s vedoucí oddělení investic bez náhrady, tzn., že pracovní povinnosti vztahující se k této pracovní pozici byly řešeny kumulací a úpravou pracovních náplní.

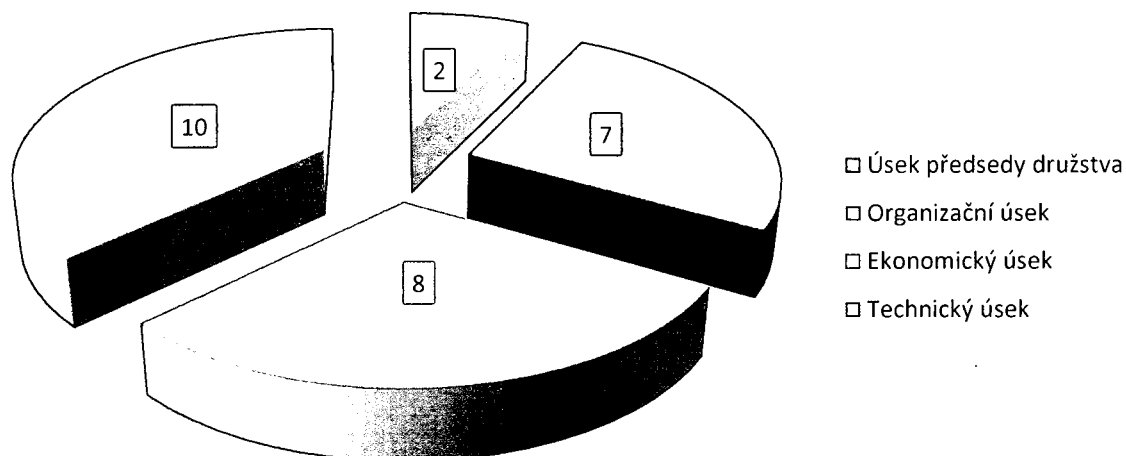
Na úseku organizace řízení ukončil pracovní poměr jeho vedoucí, který byl nahrazen novým zaměstnancem.

V průběhu roku 2018 nedošlo na úseku předsedy k žádným změnám.

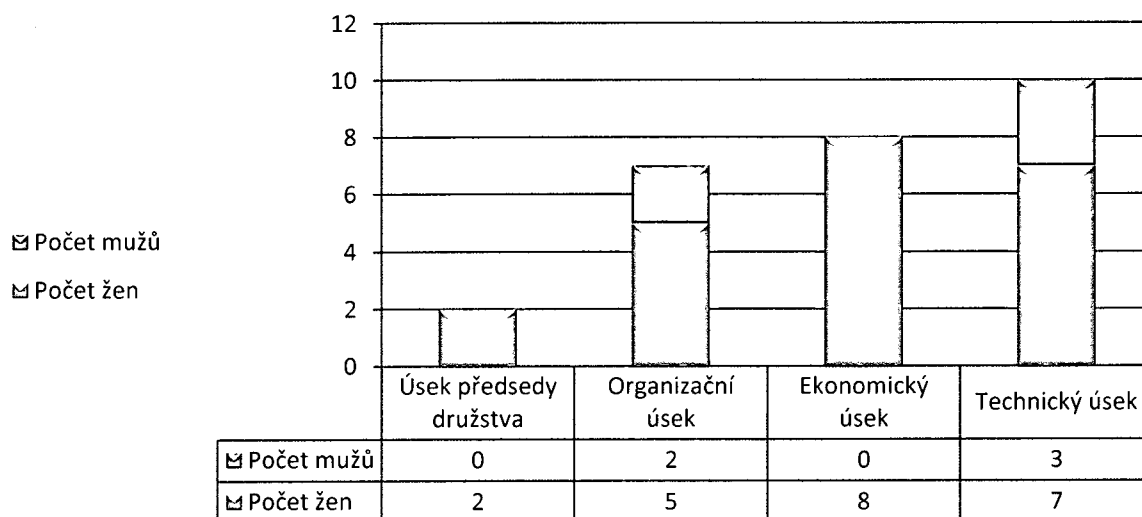
Složení jednotlivých odborných úseků družstva:

Úsek	Počet zaměstnanců	Počet žen	Počet mužů
<i>Úsek předsedy družstva</i>	2	2	0
<i>Organizační úsek</i>	7	5	2
<i>Ekonomický úsek</i>	8	8	0
<i>Technický úsek</i>	10	7	3

Úseky dle počtu zaměstnanců



Počet mužů a žen dle úseků



Ani v roce 2019 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 efektivity pracovních povinností zaměstnanců družstva. Přírozené úbytky zaměstnanců (odchod do starobního důchodu, výpověď apod.) se bude vedení družstva snažit řešit dalším zefektivněním práce.

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 2018 dodavatelským způsobem včetně realizace komplexních oprav objektů.

II.1 Činnost družstva v roce 2018

Počátek roku 2018 byl ve znamení příprav na provedení komplexních oprav, respektive příprav pro realizaci obnovujících nátěrů fasád, opravy nebo výměny lodžiových zábradlí, výměny parapetních plechů a dalších navazujících oprav vedoucích ke zlepšení celkového stavu objektů. V roce 2018 bylo tímto způsobem řešeno celkem šest objektů. Všechny objekty se podařilo v roce 2018 dokončit. Seznam dokončených objektů v roce 2018, rozsah provedených prací a celkové náklady jsou uvedeny v následující tabulce.

Realizace komplexních oprav objektů v roce 2018 (zahájené i ukončené objekty)

č. obj.	adresa obj.	počet b.j.	konstr. soustava	počet podlaží ¹⁾	rozsah opravy	termín realizace	celkové fakturované náklady včetně DPH
603	Březová 3098 - 3099	34	OP 1.21	6 NP + 1 PP	Lokální oprava obvodového pláště a obnovující nátěr stávajícího zateplení na štítech a zadním průčelí objektu, oprava zadních schodišť vč. obnovujícího nátěru zábradlí, nátěr stěn a zábradlí bočních vstupů, zateplení okapového chodníčku po celém obvodě	9.5. - 10.9.2018	745 884 Kč
751	Zrenjaninská 351 - 353	63	G57	7 NP + 1 PP	Lokální oprava obvodového pláště a obnovující nátěr stávajícího zateplení na průčelích, výměna oplechování všech parapetů za hliníkové, oprava lodžii - celoplošná oprava podhledu stropů s povrchovou úpravou, doplnění falešných překladů, výměna zábradlí za nové žárové zinkované stejného členění vč. nových kotevnic prvků, lokální opravy podlah vč. výměny poškozené dlažby, oprava a nové omítky stěn vstupů	3.6. - 5.9.2018	3 482 985 Kč
509	Trnovanská 1275-1279	115	T 08 B	8 NP + 1TP	Oprava předního průčelí s lodžiami, rekonstrukce lodžiových stropních panelů, provaření styků lodžiových stropních panelů, oprava bočních a zadních stěn lodžii vč. nového fasádního nátěru, lokální oprava keramické dlažby na lodžii, výměna zábradlí, výměna parapetů, montáž nových klempířských prvků na čelech lodžii	22.2. - 21.8.2018	6 540 986 Kč

511	Trnovanská 1297-1301	115	T 08 B	8 NP + 1TP	Lokální oprava defektů stávajícího zateplení obvodového pláště, omytí fasády předního průčelí tlakovou vodou a obnovující nátěr nadzemních podlaží vč. penetrace, nová povrchová úprava špalet otvorových výplní, výměna oplechování parapetů oken za hliníkové lakované plechy tl. 1,5 mm vč. systémových nezapuštěných koncovek, demontáž, očištění a zpětná montáž stříšek nad vstupy do objektu, nátěr klempířských a zámečnických prvků u vstupů do objektu, opravy poruch stěn u zadních vstupů	6.3.-10.8.2018	1 549 712 Kč
816	Trnovanská 1280-1281	46	T 08 B	8 NP + 1TP	Lokální oprava defektů stávajícího zateplení obvodového pláště, omytí fasády předního průčelí tlakovou vodou a obnovující nátěr nadzemních podlaží vč. penetrace, nová povrchová úprava špalet otvorových výplní, výměna oplechování parapetů oken za hliníkové lakované plechy tl. 1,5 mm vč. systémových nezapuštěných koncovek, demontáž, očištění a zpětná montáž stříšek nad vstupy do objektu, nátěr klempířských a zámečnických prvků u vstupů do objektu, opravy poruch stěn u zadních vstupů	21.3.-7.6.2018	1 045 823 Kč
620	Trnovanská 1282-1285	92	T 08 B	8 NP + 1TP	Lokální oprava defektů stávajícího zateplení obvodového pláště, omytí fasády předního průčelí tlakovou vodou a obnovující nátěr nadzemních podlaží vč. penetrace, nová povrchová úprava špalet otvorových výplní, výměna oplechování parapetů oken za hliníkové lakované plechy tl. 1,5 mm vč. systémových nezapuštěných koncovek, demontáž, očištění a zpětná montáž stříšek nad vstupy do objektu, nátěr klempířských a zámečnických prvků u vstupů do objektu, opravy poruch stěn u zadních vstupů	27.7.-3.10.2018	1 890 230 Kč
celkem		465					15 255 620 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

Během roku 2018 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

Č. obj.	Adresa objektu	Název (popis) akce	Cena včetně DPH
101	Slovenská 2647 - 2649	Výměna dveří ve vestibulech	28 818,00 Kč
104	Slovenská 2638 - 2640	Výměna zadních dveří za hliníkové	98 411,00 Kč

110	Opavská 2535	Oprava omítek garáží + nátěr klempířských prvků + oprava střechy garáží	109 250,00 Kč
112	Jugoslávská 2534 - 2535	Pokládka dlažby ve vestibulech a na podestách zadních vchodů	73 745,00 Kč
112	Jugoslávská 2534 - 2535	Výměna střešních poklopů za prosvětlené	26 257,00 Kč
112	Jugoslávská 2534 - 2535	Výměna 3 ks garážových vrat	91 384,00 Kč
116	Garáže Anger	Oprava omítek + výměna okapů (7 garáží)	61 008,00 Kč
151	Karla Čapka 2525 - 2526	Výměna oken ve strojovnách za plastová	35 645,00 Kč
168	Maršovská 1520	bezbariérový vstup do objektu	330 023,00 Kč
169	Přítkovská 1502 - 1503	rekonstrukce okapového chodníku	61 836,00 Kč
172	Jankovcova 2871 - 2872	dlažba vestibuly	65 852,00 Kč
184	Gagarinova 1431	rekonstrukce podlah na spol. chodbě (dlažba+PVC)	152 776,00 Kč
192	kpt. Jaroše 1621 - 1624	Lokální oprava soklu - natažení marmolitu	30 475,00 Kč
192	kpt. Jaroše 1621 - 1624	oprava předního vstupu 1623 - položení nové krytiny, výměna klempířských prvků, oprava stropu závětrí + nátěry fasády	36 225,00 Kč
325	Javorová 3034 - 3035	Pokládka dlažby na podesty předních vstupů	36 409,00 Kč
325	Javorová 3034 - 3035	Rekonstrukce zadního schodiště včetně výměny zábradlí	248 308,00 Kč
328	Habrová 3103 - 3104	Výměna vestavěných schránek	64 133,00 Kč
407	Kollárova 580	Výměna dlažby v 1NP	41 191,00 Kč
410	Komenského 589 - 595	Výměna zadních vchodových dveří	101 764,00 Kč
501	Unčínská 1553	dlažba zadní vstup	30 602,00 Kč
512	Trnovanská 1332	rekonstrukce okap. chodníku na štítu domu	29 518,00 Kč
514	Trnovanská 1286 - 1288	výměna poštovních schránek	114 208,00 Kč
522	Kosmonautů 1541 - 1543	Oprava nástavb VZT	93 789,00 Kč
612	Novoveská 3090 - 3093	Pokládka PVC ve vestibulech a na chodbičkách u sušáren	113 113,00 Kč
629	Opavská 2624	Lokální oprava okapového chodníku	45 770,00 Kč
631	Alejni 2754	stříšky ATRIA 1+2 etapa	144 351,00 Kč
631	Alejni 2754	stavební opravy předzahrádek + nové oplocení	54 600,00 Kč
882	Vančurova 2775	Oprava okapového chodníku - vybourání betonového chodníčku, nové obruby + kačirek	99 823,00 Kč
Celkem			2 419 284,00 Kč

V roce 2018 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 2018 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 2018 pokračovali s montáží přepěťových ochranných elektronických zařízení. Tato zařízení dokáží spolehlivě eliminovat přepětí v síti nízkého napětí. V roce 2018 jsme těmito komponenty vybavili šest objektů s celkovými náklady ve výši cca 375 596,- Kč.

Montáž přepěťových ochranných objektů

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	Náklady včetně DPH
325	Javorová	3034-3035	46	61 734,00 Kč
403	Kollárova	567-570	54	88 559,00 Kč
520	V Závětrí	1673-1674	36	79 520,00 Kč
415	Jasminová	238	32	25 461,00 Kč
542	Třešňová	206	8	66 419,00 Kč
130	Přítkovská	1651	40	53 903,00 Kč
Celkem			216	375 596,00 Kč

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 108 bytových jednotek.

Rekonstrukce rozvodů elektro

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	celkové náklady vč. DPH	popis provedených prací
130	Přítkovská	1651	40	677 738,00 Kč	Výměna přívodu z HDS, JOP na chodbách, přívody k b.j. vč. PL v bytech, a DT, přístupový systém s čipy, osvětlení chodeb s čidli, přepěťová ochrana.
520	V Závětrí	1677-1680	68	1 610 028,00 Kč	Výměna přívodu z HDS, JOP na chodbách, přívody k b.j. vč. PL v bytech, a DT, přepěťová ochrana.
Celkem			108	2 287 766,00 Kč	

Úprava osvětlení na společných chodbách byla provedena u jednoho objektu v ulici kpt. Jaroše. U sedmi objektů proběhla rekonstrukce zvonků a domácích telefonů. V některých případech byly vyměněny celé rozvody, nové domácí telefony a zvonková tabla. U dvou objektů byla vyměněna pouze zvonková tabla (objekt Habrová a Maršovská).

Rekonstrukce zvonků a domácích telefonů

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	Náklady včetně DPH
406	Kollárova	579	24	63 858,00 Kč
123	Přítkovská	1645 - 1646	48	113 749,00 Kč
333	Habrová	3098 -3100	69	41 763,00 Kč
167	Maršovská	1512	77	102 557,00 Kč
168	Maršovská	1520	40	21 236,00 Kč
197	Krušnohorská	1665	20	55 577,00 Kč
650	Gagarinova	1429	16	45 972,00 Kč
Celkem			294	444 712,00 Kč

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
522	Kosmonautů	1541 -1543	42	84 074,00 Kč
817	Jaselská	416 - 418	24	152 660,00 Kč
162	Havířská	1441-1442	42	192 351,00 Kč
167	Maršovská	1512	77	52 608,00 Kč
Celkem			185	481 693,00 Kč

V souladu s plánem oprav družstvo v roce 2018 provádělo práce související s úpravou vytápění objektů, měření 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 hlav. V průběhu roku 2018 byly provedeny veškeré větší opravy dle plánu. Jednalo se např. o výměnu stoupacího a ležatého vedení kanalizace, výměnu ventilů na stoupacím vedení vody, ÚT atd.

Vyregulování otopné soustavy

číslo objektu	adresa	č.p.	celkové náklady vč. DPH	popis provedených prací
518	Palackého	2884-2885	175 875,00 Kč	Instalace regul. stoup. vent. Danfoss vč. regulace přívodu
519	Palackého	2886-2887	177 695,00 Kč	Instalace regul. stoup. vent. Danfoss vč. regulace přívodu
882	Vančurova	2776	206 456,00 Kč	Instalace regul. stoup. vent. Danfoss vč. regulace přívodu
celkem			560 026,00 Kč	

Revitalizace ventilů ÚT a výměna termostatických hlavíc

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	Náklady včetně DPH
111	Jugoslávská	2532-2533	19	65 746,00 Kč
121	Rooseveltovo náměstí	421-423,442	68	715 908,00 Kč
129	Přítkovská	1652	40	148 521,00 Kč
135	Přítkovská	1650	40	148 119,00 Kč
142	Vančurova	2771	11	38 251,00 Kč
151	Karla Čapka	2525-2527	54	179 403,00 Kč
305	Doubravická	1663	12	59 938,00 Kč
306	Doubravická	1664	12	57 437,00 Kč
506	Antala Staška	1710-1711	46	133 456,00 Kč
527	Antala Staška	1716-1717	46	129 579,00 Kč
604	Doubravická	1683-1684	34	112 145,00 Kč
605	Duchcovská	2383	28	94 429,00 Kč
609	Libušina	2350-2353	48	139 124,00 Kč
610	Libušina	2355-2356	24	66 502,00 Kč
611	Libušina	2357-2358	24	64 768,00 Kč
620	Trnovanská	1282-1285	92	293 809,00 Kč
621	Antonína Sochora	1303-1305	69	219 966,00 Kč
623	Antonína Sochora	1309-1311	69	220 407,00 Kč
624	Duchcovská	2370-2371	56	200 153,00 Kč
625	Duchcovská	2378-2379	56	206 239,00 Kč
626	Opavská	2613	12	25 448,00 Kč
629	Opavská	2624	30	84 519,00 Kč
634	U Divadla	2992	59	118 869,00 Kč
637	Josefa Hory	2767	11	59 274,00 Kč

712	Buzulucká	303-304	24	76 005,00 Kč
721	Duchcovská	2382	28	105 503,00 Kč
731	Svojsíkova	2394-2395	21	61 464,00 Kč
771	Stará Duchcovská	404-406	41	489 848,00 Kč
772	Stará Duchcovská	401-403	41	499 659,00 Kč
816	Trnovanská	1280-1281	46	150 266,00 Kč
882	Vančurova	2776	13	206 456,00 Kč
883	Vančurova	2770	13	189 304,00 Kč
123	Přítkovská	1645-1646	48	154 849,00 Kč
158	Přítkovská	1613-1614	48	211 614,00 Kč
162	Haviřská	1441-1442	42	134 359,00 Kč
196	Uncínská	1666	40	142 913,00 Kč
304	Doubravická	1685-1687	54	173 663,00 Kč
529	Edisonova	1644-1645	40	154 670,00 Kč
627	Opavská	2614-2316	36	102 606,00 Kč
628	Opavská	2617-2619	36	110 234,00 Kč
Celkem			1531	6 545 423,00 Kč

Rekonstrukce SV + TV + odpady

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	celkové náklady vč. DPH	popis provedených prací
323	Javorová	3030-1	46	275 009,00 Kč	Výměna rozvodů SV+TV v byt. jádrech
156	Arbesova	1580-1	48	145 400,00 Kč	Výměna vent. SV + TV v byt. jádrech
celkem			94	420 409,00 Kč	

Koncem roku 2018, současně s ročními odečty, byla na pěti 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 2018 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 983 indikátorů. Náklady za výměnu těchto indikátorů činily částku 361 744,- Kč.

V roce 2018 byla provedena i výměna 564 ks rádiových vodoměrů, které též umožňují dálkový odečet. V rámci celého družstva již bylo vyměněno 11 264 ks rádiových vodoměrů. Zbývá vyměnit 6 233 ks.

Objekty, u kterých byla v roce 2018 provedena výměna rozdělovačů topných nákladů za elektronické (s dálkovým odečtem)

číslo objektu	ulice	č.p.	Počet E-ITN	Náklady včetně DPH
126	U Červeného kostela	1829-1830	190	69 920,00 Kč
165	Unčinská	1509-1511	120	44 160,00 Kč
504	Antala Staška	1706-1707	142	52 256,00 Kč
505	Antala Staška	1708-1709	142	52 256,00 Kč
510	Trnovanská	1292-1296	389	143 152,00 Kč
CELKEM			983	361 744,00 Kč

Dnes již mezi běžné opravy patří čištění otopných soustav objektů, které se v předchozích letech na realizovaných objektech velmi osvědčilo, a technický úsek jej doporučuje jako vhodnou údržbu pro zlepšení účinnosti celé otopné soustavy. Celkem bylo v roce 2018 čištění provedeno na osmi objektech celkovým nákladem 586 300,- Kč a bylo tak vyčištěno 902 ks otopných těles.

Chemické čištění ÚT (vyčištění topného systému)

číslo objektu	adresa	č.p.	počet otopných těles	celkové náklady vč. DPH
121	Rooseveltovo nám.	421-423,442	230	149 500,00 Kč
817	Jaselská	416-418	105	68 250,00 Kč
731	Svojsíkova	2394-2395	69	44 850,00 Kč
712	Buzulucká	303-304	80	52 000,00 Kč
524	Přítkovská	1609-1610	174	113 100,00 Kč
651	Raisova	2574	35	22 750,00 Kč
128	Scheinerova	1835	103	66 950,00 Kč
634	U Divadla	2992	106	68 900,00 Kč
Celkem			902	586 300,00 Kč

Výměna otopných těles pokračovala na objektech v ulici Antala Staška a na jednom objektu v ulici Palackého. V roce 2018 bylo vyměněno 511 otopných těles ve 160 bytových jednotkách.

Výměna otopných těles

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	počet otopných těles	typ otopných těles	Náklady včetně DPH
527	Antala Staška	1716-1717	46	139	desková-Renorad	580 366,00 Kč
506	Antala Staška	1710-1711	46	142	desková-Renorad	602 298,00 Kč
602	Antala Staška	1720-1721	46	150	desková-Renorad	625 016,00 Kč
518	Palackého	2884-2885	22	80	desková-Renorad	286 434,00 Kč
Celkem			160	511		2 094 114,00 Kč

I v roce 2018 jsme na základě požadavku nájemníků pokračovali v zasklívání bytových lodžii. V roce 2018 projevil zájem o tento druh úpravy sedm objektů. Náklady na zasklení lodžii u těchto objektů představovaly částku 6 705 273,- Kč.

Zasklení bytových lodžii

číslo objektu	adresa	č.p.	počet zasklených lodžii	Systém zasklení	Náklady včetně DPH
528	Edisonova	1641 - 1642	26	LUMON	1 063 750,00 Kč
602	Antala Staška	1720 - 1721	23	LUMON	761 530,00 Kč
506	Antala Staška	1710 - 1711	31	LUMON	924 155,00 Kč
123	Přítkovská	1645 -1646	27	LUMON	1 126 382,00 Kč
323	Javorová	3030 - 3031	30	BS 3000	1 233 865,00 Kč
326	Javorová	3036 -3037	30	LUMON	1 056 988,00 Kč
189	Gagarinova	1424	16	LUMON	538 603,00 Kč
Celkem			183		6 705 273,00 Kč

V roce 2018 přetrvával zájem nájemníků o výměnu bezpečnostních dveří do bytových jednotek. Tyto výměny proběhly ve třech objektech. Celkem bylo vyměněno 61 dveří s celkovým nákladem 1 643 479,- Kč.

Výměna vstupních dveří do bytových jednotek

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	počet vyměněných dveří	Náklady včetně DPH
642	Křížkovského	2500-2503	36	36	973 316,00 Kč
881	Vančurova	2775	13	13	348 485,00 Kč
160	Májová	1477	12	12	321 678,00 Kč
Celkem			61	61	1 643 479,00 Kč

V hojné 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
717	Zrenjaninská	293 - 294	Malba společných prostor	119 165,00 Kč
731	Svojsíkova	2394 - 2395	Malba společných prostor	115 679,00 Kč
420	Šeříkova	228 - 230	Nátěr podlah a výmalba sklepních prostor	89 901,00 Kč
614	Štúrova	1246 - 1248	Výmalba kočárkárny a sušáren	33 206,00 Kč
615	Štúrova	1249 - 1251	Výmalba kočárkárny a sušáren	33 206,00 Kč
721	Duchcovská	2382	Nátěr podlah střešní nástavby	29 900,00 Kč
101	Slovenská	2647 - 2649	Malba společných prostor	159 004,00 Kč

112	Jugoslávská	2534 - 2535	Malba společných prostor	79 631,00 Kč
123	Přítkovská	1645 - 1646	Malba 1. NP + 1.PP	33 625,00 Kč
143	Vančurova	2769	Nátěr podlah + výmalba sklepů suterénu II. etapa	26 460,00 Kč
642	Křížkovského	2500 -2503	Nátěr podlah + výmalba 1.PP	57 322,00 Kč
304	Doubravická	1685-1687	Malba společných prostor	192 131,00 Kč
653	Horova	2365	Malba společných prostor	26 974,00 Kč
Celkem				996 204,00 Kč

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 2018 jsme pokračovali v opravách střešních pláštů, 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 2018 byly opraveny čtyři střechy v Teplicích celkovým nákladem 2 313 093,- Kč.

Rekonstrukce střešního pláště

číslo objektu	adresa objektu	název (popis) akce	cena včetně DPH
151	Karla Čapka 2525 - 2527	výměna hydroizolační vrstvy, dozateplení atiky + oprava strojoven	765 178,00 Kč
197	Krušnohorská 1665	výměna hydroizolační vrstvy	460 676,00 Kč
632	Alejni 2757	výměna hydroizolační vrstvy	664 243,00 Kč
162	Haviřská 1441-1442	výměna hydroizolační vrstvy, dozateplení atiky + oprava strojoven	422 996,00 Kč
Celkem			2 313 093,00 Kč

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 2018 družstvo průběžně odstraňovalo vzniklé havárie a také poškození nemovitostí vandalismem, krádežemi nebo živelnými pohromami.

Další aktivitou družstva byla v roce 2018 údržba pozemků. Jednalo se o okolní pozemky objektů, v převážné míře o zatravněné plochy, dále pak o zpevněné plochy a chodníky. V průběhu roku 2018 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 2018 byly na údržbu pozemků včetně oprav a materiálu potřebného k jejich údržbě vynaloženy celkové náklady ve výši 3 304 045,- Kč, přičemž z dlouhodobých záloh a

rezerv na opravy objektů byly uhrazeny náklady ve výši 438 474,- Kč a z prostředků družstva náklady ve výši 2 865 571,- Kč. Záměrem družstva je tyto pozemky dále kultivovat a ve vybraných lokalitách rozšířit možnost jejich využití.

II.2. Převody jednotek do osobního vlastnictví

K 31. 12. 2018 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 2018 bylo organizačním úsekem zrealizováno 455 převodů družstevního podílu, dále bylo vydáno 2335 souhlasů s uzavřením dohody o podnájmu.

Organizační úsek řešil 64 úmrtí individuálních členů (jednoho z manželů) a 42 úmrtí jednoho ze členů společných.

V neposlední řadě organizační úsek zajišťuje využití a pronájem patnácti nebytových prostor. Ke konci roku 2018 byly s výjimkou jednoho všechny nebytové prostory obsazeny. Organizační úsek dále zajišťuje i pronájem 161 parkovacích míst a dalších 14 parkovacích míst formou podnájmu.

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

V roce 2018 bylo v rámci činnosti organizačního úseku podáno 6 žalob na vyklizení bytu, 1 žaloba o zaplacení peněžitě částky, 4 exekuční návrhy a pro neplacení nájemného bylo vyklizeno 7 bytových jednotek.

Za účelem udržení platební kázně bylo uděleno 116 výstrah před vyloučením z družstva a 13 členů bylo z družstva vyloučeno.

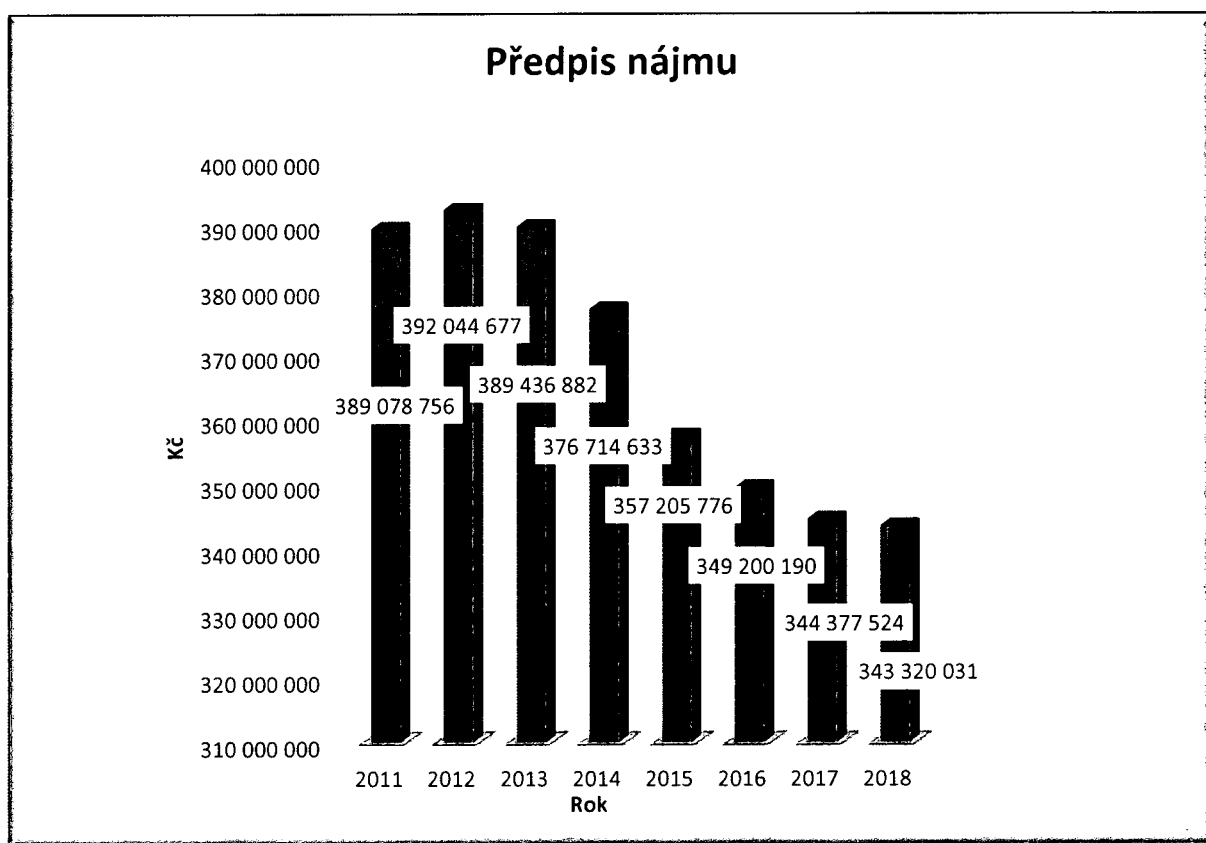
Z důvodu přenechání bytu (garáže) třetí osobě do podnájmu bez souhlasu družstva byla 7 členům udělena výstraha před vyloučením z družstva.

U 1 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.

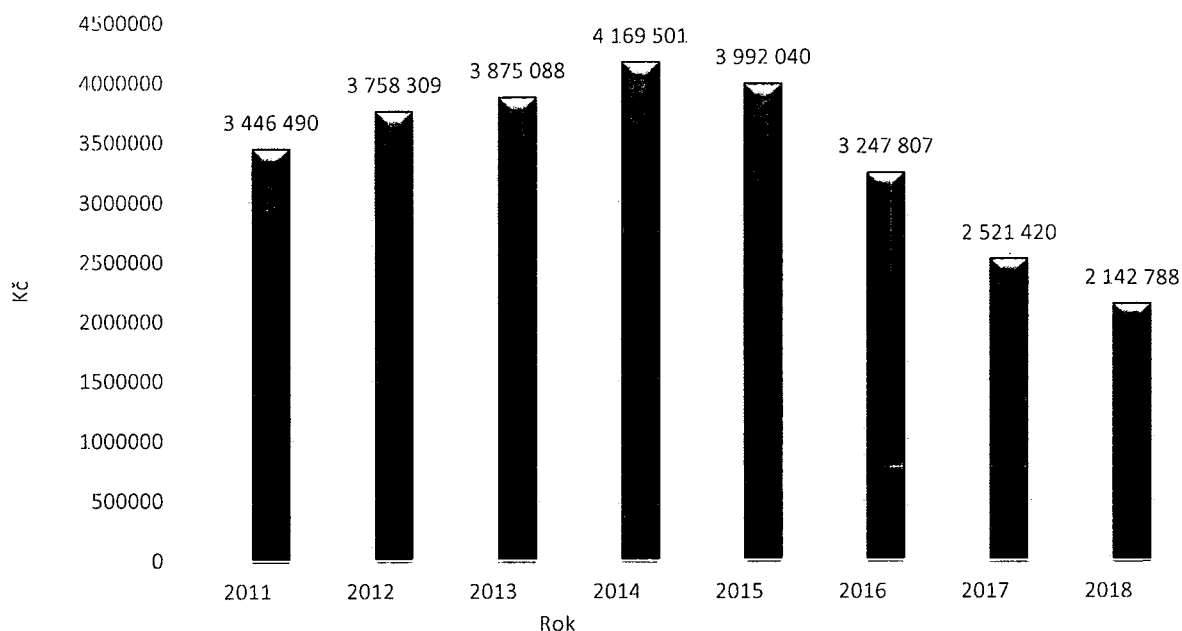
Již od roku 2013 dochází k celkovému poklesu předpisu nájemného. V porovnání s předchozím obdobím došlo v roce 2018 k celkovému poklesu předpisu nájemného o cca 1,057 mil. Kč. Hlavním důvodem snížení předpisu nájemného je to, že družstevní domy jsou po velkých opravách a dochází ke snížení tvorby dlouhodobé zálohy na opravy. Dále dochází ke snižování nájemného vlivem doplacení dříve poskytnutých úvěrů a vnitrodružstevních půjček na opravy většího rozsahu.



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

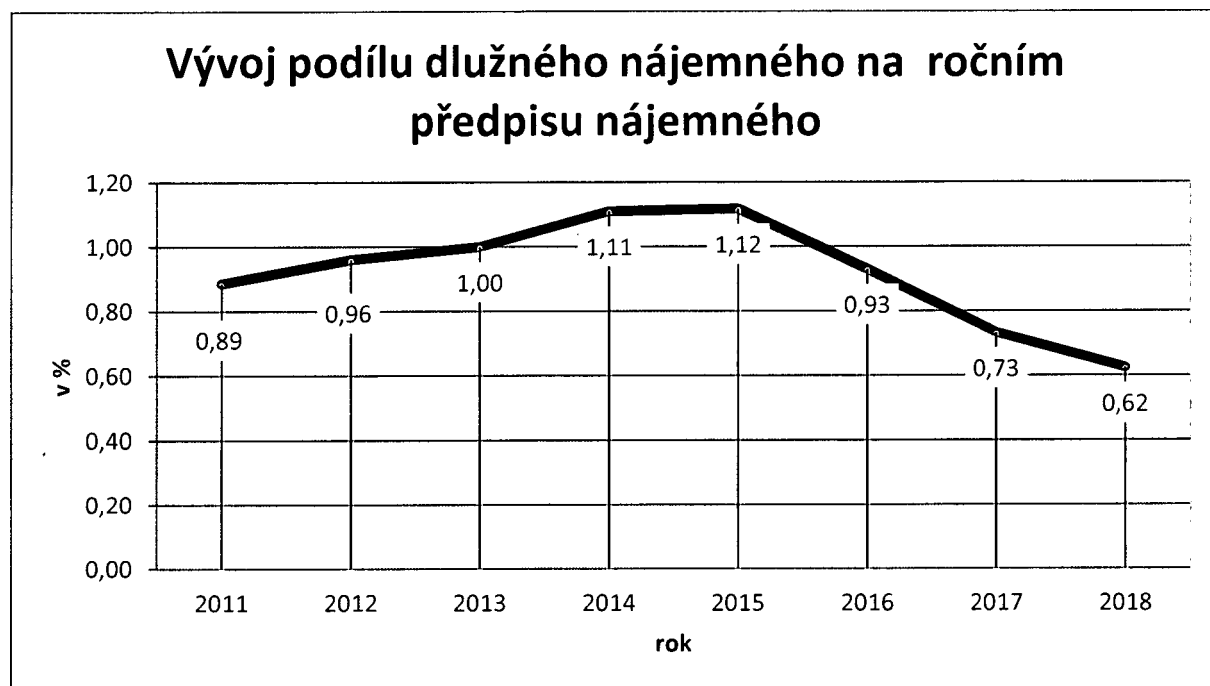
rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
+Nárůst/ -pokles v %	1,02	0,76	-0,67	-3,27	-5,18	-2,24	-1,38	-0,31

Dluh na nájmu

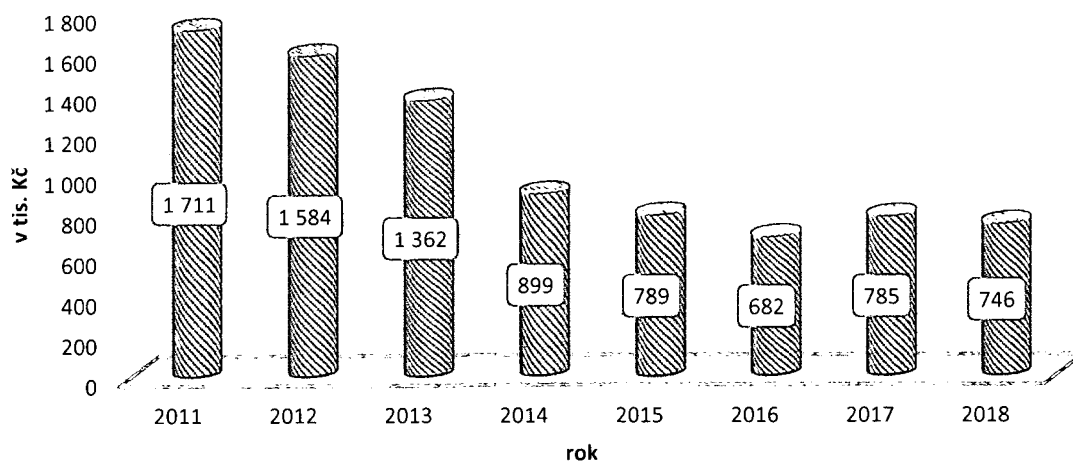


*)Pozn.: Do 5 - tého ledna 2018 bylo uhrazeno 43,4 tis. Kč.

V roce 2018 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. 2018 ve výši 406 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. Stanovy našeho družstva upravují tuto sankci 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. Do roku 2013 (včetně) byla sankce za pozdní úhradu nájemného a záloh na plnění spojená s užíváním bytu či nebytového prostoru v podstatně vyšší hodnotě, a to 2,5 promile denně z dlužné částky. Z grafu je patrný výrazný propad ve výběru sankce za pozdní úhrady nájemného od roku 2014.

II.5. Činnost družstva v roce 2019 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 2018 pokračováno v technické a ekonomické přípravě vybraných objektů pro zahájení v roce 2019.

Vše nasvědčuje tomu, že v roce 2019 budou zahájeny opravy šesti objektů s celkem 295 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, výměny klempířských prvků, opravy soklů atd. Na objektech v Krupce bude odstraněna původní střešní šindelová nástavba, která neodpovídá současným tepelně technickým požadavkům. Tyto opravy jsou plánovány na objektech v Teplicích, v ulici Trnovanská 1275 -1279, Doubravická 1663 a v Krupce, v ulici Kollárova 567 – 570, v ulicích Šeříkova 231 – 233 a Třešňová 206 – 207 a 208 - 210.

Rekonstrukce elektroinstalace bude v roce 2019 pokračovat na objektech v Teplicích, v ulici Maršovská 1520, V Závětrí 1653 - 1654, V Závětrí 1668 – 1669, V Závětrí 1675 – 1676 a v ulici Jaselská 416 - 418. I v roce 2019 budeme pokračovat v instalacích přepěťových ochran na objektech v Teplicích, v lokalitě sídliště Trnovanská a v lokalitě sídliště Nová Ves, kterou

se v roce 2018 nepodařilo vzhledem k technickým požadavkům distributora elektrické energie zrealizovat. Tato zařízení dokáží spolehlivě eliminovat přepětí v síti nízkého napětí a ochránit tak elektronická zařízení výtahů, ale i elektronická zařízení v bytových jednotkách nájemníků. Dále budou měněna svítidla v objektech a bude prováděna výměna již poškozených a nevhledných zvonkových tabel.

Velmi žádanou úpravou v oblasti elektra je mezi našimi nájemníky úprava vstupů do objektů pomocí přístupových čipových systémů. Na příští rok jsou plánovány realizace u objektů v Teplicích, v ulici Trnovanská 1289 – 1291, v ulici Javorová 3028 – 3029, v ulici Moskevské náměstí 2173/1 a v ulici Jaselská 416 - 418.

V průběhu roku 2019 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 Antala Staška 1706 – 1707, Antala Staška 1708 – 1709, v ulici Doubravická 1656 – 1657 a v ulici Scheinerova 1835.

V roce 2019 budeme pokračovat v opravách dožívajících střešních pláštů. 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 2019 máme v plánu výměnu hydroizolační vrstvy na celkem šesti objektech v Teplicích, v ulici Alejní 2758, Doubravická 1661 – 1662, Unčínská 1553, 1554 a 1555 a v ulici Skupova 1255 - 1257. 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 v ulici Gagarinova 1429, Maršovská 1520 a v ulici Slovenská 2638 - 2640, opravy okapových chodníků v lokalitě sídliště v ulici Gagarinova a oprava přístupů do objektů, např. oprava vstupu a opěrné zdi v ulici J.K.Tyla 2755. V ulici U Divadla bude provedena oprava hydroizolace části spodní stavby.

I nadále budeme pokračovat ve výměnách odpadních stoupaček, které jsou ještě původní, z doby výstavby objektů. Na počátek roku je plánována výměna v objektu Fráni Šrámka 2583 – 2584 a Jankovcova 2871 – 2872. Přípravovanou akcí velkého rozsahu, je výměna odpadních stoupaček na objektu v ulici Alejní 2783 – 2786, 2788 – 2789, 2792 – 2795, kde se výměna týká cca 153 bytových jednotek (některé stoupačky již byly z důvodu havarijního stavu vyměněny).

V oblasti topení je na rok 2019 plánována revitalizace termostatických ventilů a výměna termostatických hlavíc v sedmi objektech. Doregulování otopných soustav je plánováno taktéž na sedmi objektech.

Koncem roku 2019, 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 2019 se bude výměna týkat šedesáti objektů, a celkem bude vyměněno 7 348 ks indikátorů.

V roce 2019 bude dále družstvo pokračovat v úpravách interiérů panelových domů, jako je malování společných prostor, výměna podlahových krytin, výměna madel na zábradlí a opravy suterénních prostor objektů, které byly doposud zanedbávány z důvodu nedostatečného

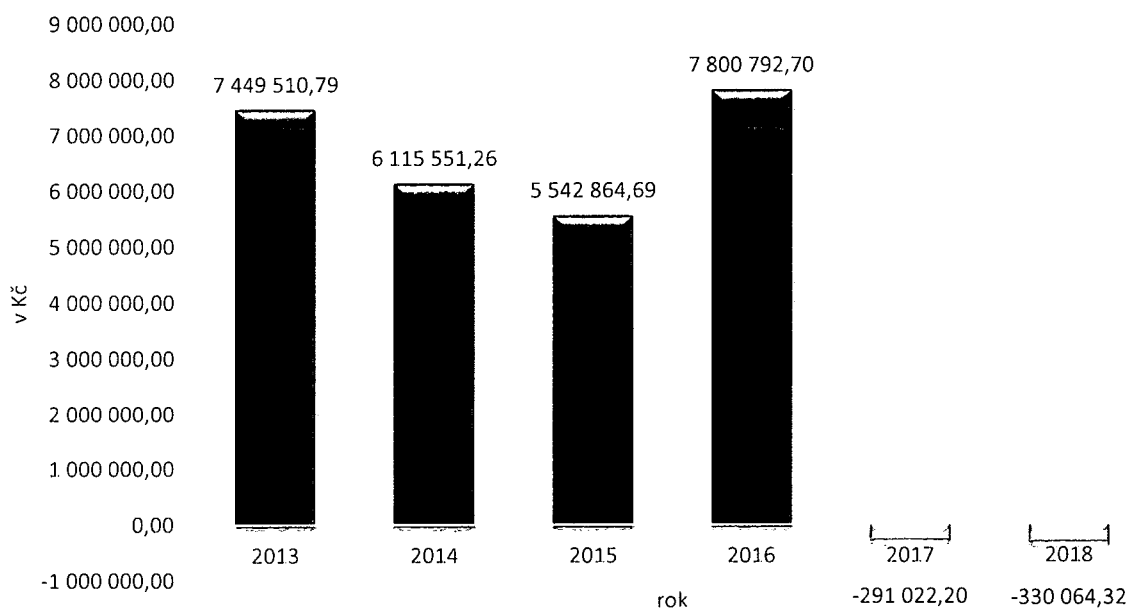
množství finančních prostředků na objektech. Naším cílem je po provedených opravách obvodových pláštů a po výměnách vnitřních instalací zvelebovat i tyto prostory, aby byly důstojné kvalitního bydlení.

III. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Celkové výnosy družstva dosáhly v roce 2018 výše	118 169 987,89 Kč
Celkové náklady družstva (před zahrnutím daně z příjmu) dosáhly v roce 2018 výše	117 787 422,21 Kč
Výsledek hospodaření před zdaněním činí	382 565,68 Kč
z toho:	
střediska bytového hospodaření	42 774,54 Kč
střediska ostatního hospodaření	339 791,14 Kč
Daň z příjmu právnických osob za rok 2018	712 630,00 Kč
Celkový výsledek hospodaření po zdanění činí	- 330 064,32 Kč

Součástí celkových výnosů a nákladů družstva jsou i vnitropodnikové výnosy a náklady ve výši 16 218 tis. Kč. Vnitropodnikové výnosy a náklady pouze převádí příjmy a výdaje uvnitř střediskového hospodaření.

Výsledek hospodaření



Daň z příjmu právnických osob:

Družstvo v rámci svých činností dosahuje zdaňovaných příjmů i osvobozených příjmů (§19 zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů).

Při stanovení základu daně z příjmů se vychází z účetního výsledku hospodaření zvýšeného o daňově neuznatelné náklady (§25 nebo §24 ZDP), částky neoprávněně zkracující příjmy (§23 odst. 3 písm. a ZDP) a náklady vztahující se k osvobozeným příjmům (tj. vztahující se k družstevním bytům a garážím). Dále se výsledek hospodaření snižuje o nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování opravných položek a ostatní rezervy na opravy) a výnosy osvobozené (nájemné z družstevních bytů a garáží), zvyšuje nebo snižuje o rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd. Dále se zohledňují položky snižující základ daně (rezerva na likvidaci odpadu FVE) a položky snižující daň (slevy na dani z příjmů §35 ZDP).

Pro stanovení daně z příjmu byly účetní střediska družstva rozděleny do třech skupin:

1. Skupina – bytová střediska – SBH
2. Skupina – nebytová střediska – SOH – správa (správa, pozemky, vila Birnbaum)
3. Skupina – nebytová střediska – SOH – ostatní (komerční pronájmy, FVE)

Za rok 2018 dosáhlo družstvo výnosů a nákladů dle těchto středisek takto (bez vnitropodnikových výnosů a nákladů):

	SBH	SOH - správa	SOH - ostatní	celkem
Výnosy	64 572 379,72	26 897 561,09	10 481 811,94	101 951 752,75
Náklady	64 529 605,18	30 503 004,17	6 536 577,72	101 569 187,07
HV	42 774,54	-3 605 443,08	3 945 234,22	382 565,68

SBD Mír Teplice dosahuje příjmů osvobozených od daně dle par. 19 zákona 586/92 Sb.:

	SBH	SOH - správa	SOH - ostatní	celkem
Osvobozené	52 487 059,05	16 218 235,14	0,00	68 705 294,19
Zdaňované	12 085 320,67	10 679 325,95	10 481 811,94	33 246 458,56
Celkem	64 572 379,72	26 897 561,09	10 481 811,94	101 951 752,75

Rekapitulace zdanitelných příjmů a výdajů

	příjmy	výdaje	rozdíl
SBH	12 085 320,67	7 521 410,23	4 563 910,44
SOH správa	10 679 325,95	12 730 254,86	-2 050 928,91
SOH ostatní střediska	10 481 811,94	6 536 577,72	3 945 234,22
Celkem	33 246 458,56	26 788 242,81	6 458 215,75

Rekapitulace osvobozených příjmů a výdajů

	příjmy	výdaje	rozdíl
SBH	52 487 059,05	57 008 194,95	-4 521 135,90
SOH správa	16 218 235,14	17 772 749,31	-1 554 514,17
SOH ostatní střediska	0,00	0,00	0,00
Celkem	68 705 294,19	74 780 944,26	-6 075 650,07

Celkem SBD	101 951 752,75	101 569 187,07	382 565,68
-------------------	-----------------------	-----------------------	-------------------

Základ daně z příjmů právnických osob za rok 2018 byl stanoven ve výši 4 057 000,00 Kč.

Daň z příjmů právnických osob za rok 2018 po odečtení slevy na dani (§35) byla ve výši **712 630,00 Kč**.

Hospodářský výsledek	ř. 10	382 566,00
Částky zkracující příjmy nezahrnuté ve výsledku	ř. 20	1 195 964,00
Částky zvyšující HV	ř. 30	475 391,10
Výdaje, které se neuznávají za výdaje	ř. 40	1 975 642,93
Výdaje na osvobozené příjmy	ř. 62	74 780 944,00
Mezisoučet (připočitatelné položky)		78 427 942,03
Příjmy osvobozené od daně	ř. 110	68 705 294,00
Položky dle § 23 ods. 3 písm. c)	ř. 112	969 986,00
Výnosy k nákladům min. účet. období DN	ř. 140	4 808 608,07
Rozdíl o který odpisy D>U	ř. 150	269 531,00
Mezisoučet (odpočitatelné položky)		74 753 419,07
Základ daně		4 057 088,96
Základ daně po zaokrouhlení		4 057 000,00
Daň	19%	770 830,00
Sleva na dani par. 35 odst.1 a 2		58 200,00
Daň po slevách		712 630,00

III.1 Výnosy

Družstvo dosáhlo v roce 2018 celkových výnosů 118 170 tis. Kč, z toho výnosy středisek bytového hospodaření 80 791 tis. Kč a výnosy středisek ostatního hospodaření činily 37 379 tis. Kč.

Výnosy bytových středisek jsou tvořeny výnosy z nájemného, provozními výnosy a finančními výnosy. Zejména zúčtování dlouhodobé zálohy na opravy a dotace v rámci programu PANEL se významně projevují ve výnosech bytových středisek.

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. 2018 celkem 59 867 tis. Kč. Zúčtování dlouhodobé zálohy na opravy představuje částku 48 154 tis. Kč a je o 6 365 tis. Kč nižší než v r. 2017.

Tržby za pronájem nebytových prostor činily za rok 2018 6 007 tis. Kč.

Zaplacené úroky a poplatky z prodlení z nájemného představovaly v r. 2018 příjem pro družstvo ve výši 746 tis. Kč.

Manipulační poplatky za převody členských práv a povinností a za povolení podnámů představují částku ve výši 7 930 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 2018 činila 2 514 tis. Kč. Za prodej přebytků elektřiny vyrobené ve fotovoltaických elektrárnách, firmě ARMEX ENERGY, a.s. získalo družstvo 705 tis. Kč.

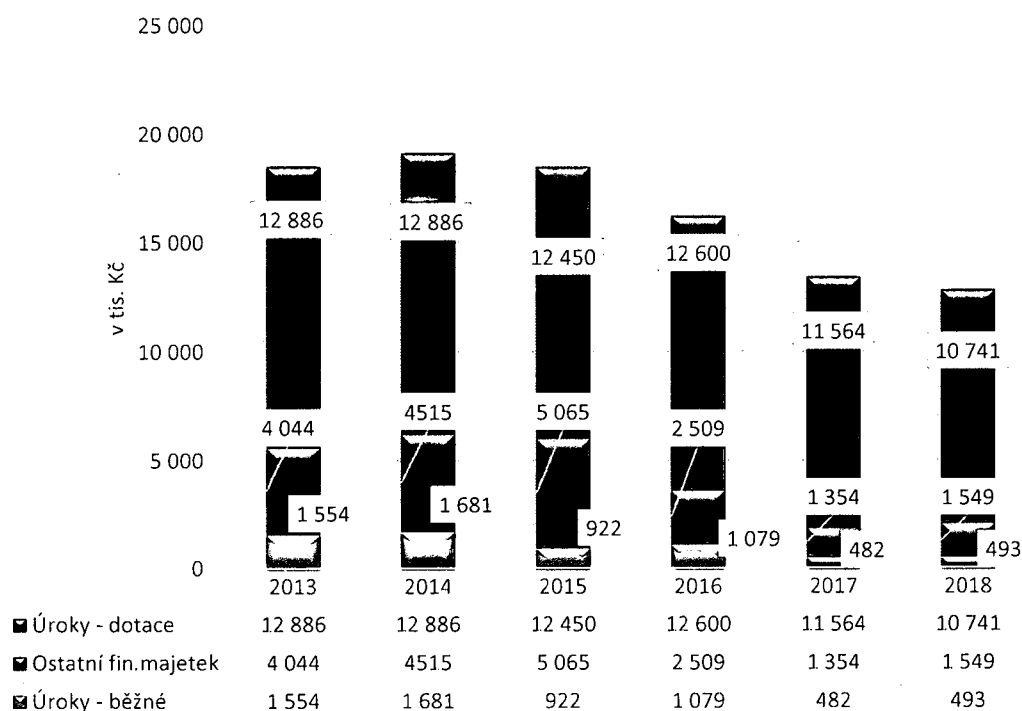
Úhrady od pojišťovny za pojistné události se ve výnosech družstva promítly částkou 663 tis. Kč. Z toho úhrady za škody způsobené živly (blesk, voda, vichřice) činily ve výnosech 394 tis. Kč. Úhrady od pojišťovny za škody vzniklé poškozením z důvodu vandalizmu a krádeží byly v r. 2018 ve výši 269 tis. Kč. I nadále zůstává co do počtu nejvíce pojistných událostí z důvodu vandalizmu. Nejčastěji se jedná o poškození skleněných výplní vchodových dveří. Dalšími častými pojistnými událostmi bývá poškození fasád plectvem.

Finanční výnosy v roce 2018 klesly o 617 tis. Kč a představují částku ve výši 12 783 tis. Kč. K poklesu došlo u výnosů z finančního majetku a u dotací v rámci programu PANEL, a to o 858 tis. Kč, přičemž u dotací PANEL došlo ke snížení o 823 tis. Kč. Úroky z běžného a spořicího účtu byly o řádově tisíce korun vyšší než vloni a dosáhly hodnoty 493 tis. Kč. Nárůst výnosů je u hypotečních zástavních listů a dluhopisů, a to o 230 tis. Kč na hodnotu 1 001 tis. Kč. Výnosy ze směnky byly ve výši 135 tis. Kč.

Z důvodu optimalizace výnosů z volných finančních prostředků má družstvo uzavřenou smlouvu o obhospodařování cenných papírů s ČSOB Asset Management a.s., členem skupiny ČSOB. V rámci investiční strategie družstva je nastavena struktura portfolia tak, aby investičními instrumenty byly zejména dluhopisy a podílové fondy, 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. 2018 částku 382 tis. Kč, což je o 201 tis. Kč méně než v loňském roce. Nižší výnos byl odrazem stavu na trhu s cennými papíry a celkové konzervativní investiční strategie družstva.

V závěru roku 2018 družstvo uzavřelo smlouvu o obhospodařování portfolia s J+T BANKA, a.s. Investiční strategie byla vyhodnocena jako balancovaná, což představuje střední míru rizika. Cílem správy je zhodnocení investovaných prostředků dosažitelné v diverzifikovaném portfoliu při zachování vysoké stability a ochrany investovaného kapitálu před znehodnocením inflací. Ve výnosech družstva se obchody v rámci této smlouvy promítly ve výši 76 tis. Kč.

Finanční výnosy



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 2018 se tyto dotace projeví ve výnosech družstva celkovou částkou 10 741 tis. Kč a v loňském roce to bylo 11 564 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 2018 došlo k této situaci u celkem 21 objektů, z toho u jednoho objektu nebyla vyplacena žádná dotace a u dvaceti objektů byla vyplacena dotace v poloviční výši. U šesti objektů došlo k ukončení výplaty dotace z důvodu dočerpání stanovené výše dotace. 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. 2018 byly ve výši 16 218 tis. Kč, což je o 3 167 tis. Kč více než v r. 2017, kdy byla poskytnuta sleva na nájmu, a to v položce příspěvek na správu družstva.

Výnosy:

	Bytová střediska (BS)	Střediska ostatního hospodaření – tj. nebytová střediska (SOH)	Celkem družstvo
Tržby z prodeje zboží	0	705	705
Tržby z prodeje služeb	21 260	6 922	28 182
Smluvní pokuty a úroky z prodlení	0	415	415
Jiné provozní výnosy	48 790	11 077	59 867
Úroky	0	493	493
Přecenění finančního majetku	0	62	62
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	1 001	1 001
Výnosy z krátkodobého finančního majetku	0	341	341
Výnosy z derivátových operací	0	95	95
Ostatní finanční výnosy	10 741	50	10 791
Mezisoučet	80 791	21 161	101 952
Vnitropodnikové výnosy	0	16 218	16 218
Součet	80 791	37 379	118 170

Specifikace výnosů středisek ostatního hospodaření (SOH):

Tržby z prodeje zboží

Jedná se o prodej přebytků elektřiny z FVE.

Tržby z prodeje služeb

Na účtu jsou evidovány výnosy z pronájmu nebytových prostor (komerční prostory, garáže) a částí staveb (např. střechy, štíty), část nájemného garáží ve formě příspěvku na správu a příspěvku SČMBD.

Smluvní pokuty a úroky z prodlení

Na účtu jsou evidovány předepsané a uhrazené smluvní pokuty, úroky a poplatky z prodlení u dlužného nájemného a služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytů a neuhrazených faktur.

Jiné provozní výnosy

Mezi jiné provozní výnosy náleží manipulační poplatky za převody členských práv a povinností, za povolení podnájmu, zápisné, poplatky za povolení stavebních úhrad, administrativní poplatky, náhrady od pojišťovny, podpora Zelený bonus apod.

Úroky

Jedná se o výnosy z úroků běžného účtu, spořicího účtu, termínovaného vkladu.

Přecenění finančního majetku

V souladu se zákonem o účetnictví a vnitrodružstevními předpisy se ke konci roku provádí přecenění finančního majetku. Na tomto účtu se účtuje o přírůstku reálné hodnoty CP.

Výnosy z dlouhodobého finančního majetku

Účtuje se zde o alikvótním úrokovém výnosu u hypotečních zástavních listů a dluhopisů držených do splatnosti.

Výnosy z krátkodobého finančního majetku

Jedná se o výnosy spojené s držním cenných papírů (aliquótní úrokový výnos, zisk při prodeji).

Výnosy z derivátových operací

Na účtu se účtuje o rozdílu tržní hodnoty dle portfolia mezi jednotlivými měsíci.

Vnitropodnikové výnosy

Vnitropodnikové výnosy zahrnují příspěvek na správu družstva hrazený v nájemném, náhradu ztráty na úrocích z „vnitrodružstevních půjček“ hrazených v nájemném, výkony projektanta pro družstevní domy.

III.2 Náklady

V roce 2018 vznikly družstvu celkové náklady ve výši 118 500 tis. Kč.

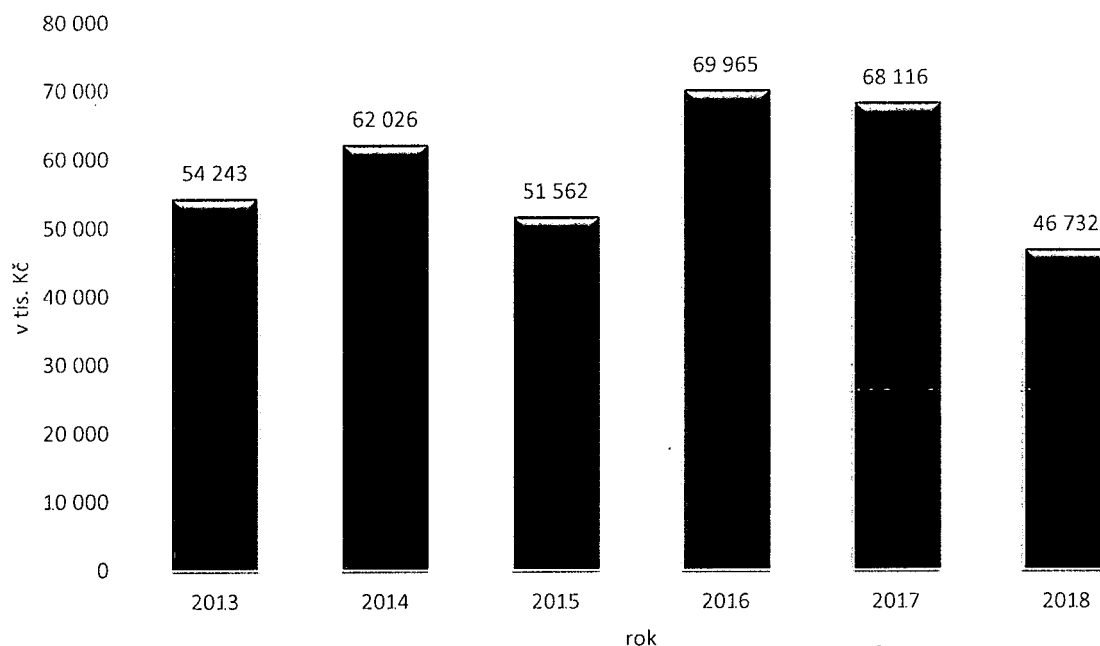
Největší položkou v nákladech jsou náklady vynaložené na opravy a údržbu bytových domů.

V roce 2018 představovaly náklady vynaložené na opravy a udržování objektů v majetku družstva částku 46 732 tis. Kč, což je o 21 384 tis. Kč méně než v roce 2017. Z toho náklady na opravy a údržbu bytových domů, bytů a nebytových prostor činily 44 299 tis. Kč a náklady související s opravami u nebytových středisek byly ve výši 2 433 tis. Kč.

Celková spotřeba materiálu se zvýšila o cca 100 tis. Kč a činila 972 tis. Kč. Nákupy na bytové domy (označení bytů čísly, posypová sůl, klíče, žárovky, nájezdy pro kočárky, držáky na kola apod.) činily 399 tis. Kč. Nákupy na nebytová střediska (počítače, tiskárny, nábytek,

kancelářské a hygienické potřeby, tiskoviny, úklidové prostředky, pohonné hmoty apod.) činily celkem 573 tis. Kč

Náklady na opravy



Náklady na energie (elektrina, plyn, teplo) představovaly částku 258 tis. Kč.

Cestovné v roce 2018 bylo mírně nižší než vloni a činilo 263 tis. Kč. Náklady na reprezentaci (tj. občerstvení) představují částku 46 tis. Kč a byly mírně vyšší než v roce 2017, a to především z důvodu konání dvou shromáždění delegátů.

Za ostatní služby družstvo uhradilo částku 15 768 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 2 624 tis. Kč. Střediska ostatního hospodaření se na tomto nákladu podílejí 83 % a střediska bytová 17 %. Z toho údržba pozemků, kterou hradí střediska ostatního hospodaření, představovala v těchto nákladech částku 2 188 tis. Kč a v nákladech bytového hospodaření činí tato položka 436 tis. Kč.

Na mzdové náklady zaměstnanců družstvo vynaložilo 11 140 tis. Kč, což je o přibližně 2% více než v roce 2017. Odměny členům orgánů družstva dosáhly výše 5 664 tis. Kč, z toho odměny delegátů samospráv 3 140 tis. Kč. Náklady na sociální a zdravotní pojištění činily celkem 4 901 tis. Kč.

Zákonné sociální náklady, které tvoří úrazové pojištění, příspěvek na stravování a příspěvek pro zaměstnance na penzijní připojištění byly v celkové výši 779 tis. Kč. Ostatní sociální náklady byly ve výši 617 tis. Kč.

Daň z nemovitých věcí představuje v nákladech družstva částku 3 559 tis. Kč a daň silniční byla v r. 2018 ve výši 34 tis. Kč.

Ostatní provozní náklady družstva činily 3 405 tis. Kč. Z toho náklady na pojištění majetku družstva byly ve výši 2 080 tis. Kč. Neuplatněný odpočet DPH představuje v nákladech družstva částku 864 tis. Kč. Náklady na prázdné byty a prostory byly ve výši 69 tis. Kč. Účetní odpisy majetku byly v roce 2018 ve výši 3 640 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 2018 vytvořena ostatní rezerva v celkové výši 119 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 umorění této rezervy. Čerpání ostatní rezervy na opravy a údržbu v roce 2018 bylo ve prospěch nákladů proúčtováno ve výši 5 837 tis. Kč, což je o 16 323 tis. Kč méně než v r. 2017.

Ve smyslu zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zajištění základu daně z příjmů, ve znění pozdějších předpisů byla i v r. 2018 tvořena rezerva na opravy hmotného majetku, a to ve výši 156 tis. Kč. Rezerva se tvoří na opravu administrativní budovy družstva, a to na opravu obvodového pláště. Oprava by měla proběhnout v roce 2019.

V roce 2018 byla také čerpána rezerva vytvořená v minulých letech na opravu schodiště a dlažby na chodbách budovy, a to ve výši 506 tis. Kč.

V roce 2018 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 948 tis. Kč. Nová opravná položka byla na vrub nákladů vytvořena k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku, popř. úroku z prodlení dle stavu k 31. 12. 2018, a to v částce 614 tis. Kč.

Nákladové úroky klesly o 1 501 tis. Kč a dosáhly výše 7 004 tis. Kč. Z toho úroky z poskytnutých investičních úvěrů na bytovou výstavbu činily 212 tis. Kč. Úroky z hypotečních a účelových úvěrů poskytnutých na komplexní opravy domů zaznamenaly v r. 2018 pokles o 1 479 tis. Kč a byly ve výši 6 792 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 1 909 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 1 261 tis. Kč.

Náklady:

	Bytová střediska (BS)	Střediska ostatního hospodaření – tj. nebytová střediska (SOH)	Celkem družstvo
Spotřeba materiálu	399	573	972
Spotřeba energie	0	258	258
Opravy a udržování	44 299	2 433	46 732
Cestovné		263	263

Náklady na reprezentaci		46	46
Ostatní služby	9 467	6 301	15 768
Mzdové náklady		11 140	11 140
Odměny členům orgánů družstva	3 140	2 524	5 664
Zákonné sociální a zdravotní pojištění	272	4 629	4 901
Zákonné soc. náklady		779	779
Ostatní soc. náklady		617	617
Daň silniční		34	34
Daň z nemovitých věcí	3 503	56	3 559
Ostatní daně a poplatky	5	12	17
Ostatní provozní náklady	1 767	1 639	3 406
Odpisy DNM a HM		3 640	3 640
Rezervy podle zvláštních předpisů		-349	-349
Ostatní rezervy	-5 718	0	-5 718
Účetní opravné položky		-334	-334
Úroky	7 004		7 004
Náklady z přecenění finančního majetku		1 531	1 531
Náklady z finančního majetku		303	303
Náklady z derivátových operací		75	75
Ostatní finanční náklady	392	869	1 261
Daň z příjmu právnických osob		713	713
<i>Mezisoučet</i>	<i>64 530</i>	<i>37 752</i>	<i>102 282</i>
Vnitropodnikové náklady	16 218		16 218
Součet (včetně daně z příjmů právnických osob)	80 748	37 752	118 500

Specifikace nákladů středisek ostatního hospodaření (SOH):

Spotřeba materiálu – jedná se zejména o nákupy drobného hmotného majetku a tzv. režijního materiálu (např. tiskárny, počítače, monitory, telefony, konvice, počítačky, veškeré kancelářské potřeby atd.).

V materiálových nákladech jsou dále zahrnuty nákupy ochranných pomůcek (TÚ – pracovní obuv, oblečení), úklidové prostředky vč. toaletních prostředků, tiskoviny a formuláře (např. noviny, daňové, účetní a mzdové předpisy atd.), PHM pro služební vozidla, reklamní předměty.

Spotřeba energie

Už samotný název napovídá, že se jedná o spotřebu energií, tj. spotřeba elektrické energie (správní budova, doprava el.en. u FVE, vila Birnbaum) a plynu (vila Birnbaum).

Opravy a udržování

Jedná se opravy a údržbu správní budovy, nebytových prostor (komerční prostory, štíty, střechy, garáže, FVE, ostatní stavby-např. chodníky a komunikace, ploty apod.) a movitého majetku.

Opravy týkající se nebytových prostor (garáže, komerční prostory, střechy, štíty) družstva činily 95 tis. Kč, opravy související s pozemky družstva činily 247 tis. Kč, opravy u FVE byly

ve výši 737 tis. Kč a opravy a údržba související se správní budovou družstva včetně movitého majetku byly v roce 2018 ve výši 1 354 tis. Kč.

Cestovné

Zde jsou evidovány náklady na služební cesty dle cestovních příkazů. Jedná se o služební cesty zaměstnanců, zejména zaměstnanců technického úseku.

Náklady na reprezentaci

Na tomto účtu jsou evidovány nákupy občerstvení (občerstvení na shromáždění delegátů, voda, káva, cukr, čaj, voda do automatu – Šumavský pramen apod.).

Ostatní služby

Zde jsou evidovány poštovní poplatky, telefonní poplatky, internet, poplatky za SIPO, servis kopírovacího stroje, mobilní telefony, auditorské, právní a programátorské služby, pronájmy, odvoz odpadu, ostraha, úklid, monitoring, školení zaměstnanců, deratizace, pohotovostní služba, údržba pozemků atd. Z pohledu výše nákladů je zde nejvýznamnější položkou údržba pozemků.

Mzdové náklady

Účet obsahuje mzdy a odměny zaměstnanců, odměny z dohod o pracovní činnosti, popř. z dohod o provedení práce a náhrady mzdy v nemoci.

Odměny členům orgánů družstva

Jedná se o odměny členů představenstva a kontrolní komise.

Zákonné sociální pojištění

Náplní účtu je zákonné zdravotní pojištění a sociální pojištění zaměstnanců, členů představenstva, KK.

Zákonné sociální náklady

Evidujeme zde zákonné úrazové pojištění zaměstnanců, příspěvek na stravování zaměstnanců a příspěvek na penzijní připojištění zaměstnanců.

Ostatní sociální náklady

Náplň tohoto účtu tvoří kapitálové životní pojištění členů představenstva, kontrolní komise a vedení družstva a pojištění odpovědnosti statutárního orgánu družstva a kontrolní komise.

Silniční daň

Družstvo hradí silniční daň za vozidla, která používá v souvislosti s výkonem své činnosti. Tzn. jsou to vozidla v majetku družstva a dále vozidla, která jsou v majetku zaměstnanců družstva, kterým družstvo proplácí cestovní náhrady za použití osobního automobilu.

Daň z nemovitých věcí

Jak sám název napovídá, jedná se o daň z nemovitých věcí, tj. z pozemků a staveb, které jsou evidovány na střediscích ostatního hospodaření a nejsou od této daně osvobozeny.

Ostatní provozní náklady

Mezi ostatní provozní náklady patří pojištění, roční příspěvek SČMBD, neuplatněný odpočet DPH, náklady na prázdné byty a nebytové prostory apod.

Odpisy DNM a DHM

Už z názvu účtu vyplývá, že se jedná o účetní odpisy dlouhodobého majetku (nehmotného a hmotného).

Rezervy podle zvláštních předpisů

Jedná se o rezervu na opravy dlouhodobého hmotného majetku, jejíž tvorba je dle zákona o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů. Tvorba takové rezervy je daňově uznatelným nákladem.

Opravné položky

Jedná se o účetní opravné položky tvořené v souladu se zákonem č. 563/ 1991 v platném znění. Družstvo v roce 2018 účtovalo o opravných položkách k pohledávkám.

Náklady z přecenění finančního majetku

V souladu se zákonem o účetnictví a vnitrodružstevními předpisy se ke konci roku provádí přecenění finančního majetku. Na tomto účtu se účtuje o úbytku reálné hodnoty CP.

Náklady z finančního majetku

Jedná se o náklady spojené s pořízením CP (aliquótní úrokový výnos, poplatky spojené s pořízením CP, ztráta při prodeji)

Náklady z derivátových operací

Na účtu se účtuje o rozdílu tržní hodnoty dle portfolia mezi jednotlivými měsíci.

Ostatní finanční náklady

Ostatními finančními náklady jsou poplatky hrazené peněžním ústavům v souvislosti s vedením bankovních účtů, operacemi na těchto účtech včetně výpisů z účtů, potvrzení zůstatků na účtech, poplatky za složenký pro vyúčtování služeb a zálohového nájemného za uplynulý rok, dále jsou to poplatky spojené s nákupem podílových listů, poplatky bance za poštovné a úschovu cenných papírů apod.

DPPO z běžné činnosti splatná

Dle samotného názvu účtu je zřejmé, že se jedná o daň z příjmů právnických osob.

IV. STAV MAJETKU DRUŽSTVA

IV.1 Aktiva

K 31. 12. 2018 činila **celková hodnota majetku** družstva 3 059 165 tis. Kč.

Hodnota dlouhodobého majetku ke stejnému období činila 2 325 975 tis. Kč a snížila se v porovnání s rokem 2017 o 11 890 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, dluhopisy).

Celková hodnota dlouhodobého **hmotného** majetku se navýšila o 10 958 tis. Kč v porovnání s loňským rokem a byla tak ve výši 2 216 930 tis. Kč. U staveb pro bydlení došlo ke zvýšení

hodnoty majetku družstva o 11 774 tis. Kč, a to v důsledku technického zhodnocení bytových objektů, a to zejména zasklení bytových lodžii (7 objektů), výměna vchodových dveří u bytů (3 objekty) a další (kamerový systém, oprava průčelí atd.).

V roce 2018 družstvo dokoupilo do správní budovy klimatizaci, a to pro dolní část budovy družstva (kanceláře a zasedací místnost) v hodnotě 474 tis. Kč, čímž je celá budova družstva vybavena klimatizací. Celková hodnota hmotného movitého majetku družstva se zvýšila o 706 tis. Kč. Ke zvýšení této hodnoty došlo z důvodu nákupu nových serverů v celkové výši 746 tis. Kč. Ke snížení hodnoty majetku družstva došlo zejména v souvislosti s účetními odpisy hmotného majetku.

U nedokončených investic došlo k nárůstu o cca 11 % a jejich stav v roce 2018 byl ve výši 5 015 tis. Kč. Ve stavu nedokončených investic figuruje zejména nedokončená rekonstrukce vily Birnbaum. Na zvýšení stavu nedokončených investic v roce 2018 měla vliv nedokončená akce u objektu 168, a to budování bezbariérového vstupu v hodnotě 317 tis. Kč a budování klientského centra ve správní budově včetně stavební úpravy kanceláře ve spodní části budovy, a to v celkové hodnotě 161 tis. Kč. Dokončeno těchto akcí proběhne v následujícím roce.

Dlouhodobý **finanční** majetek tvoří hypoteční zástavní listy, které družstvo pořídilo v r. 2016 a 2017 z důvodu optimalizace výnosů z volných finančních prostředků. Ke konci roku 2018 byl stav tohoto majetku 49 957 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 2021.

V dlouhodobém finančním majetku jsou v roce 2018 zahrnuty také cenné papíry, tzv. podílové listy, které družstvo zakoupilo v minulém roce, tj. v roce 2017 za účelem zefektivnění nakládání s volnými finančními prostředky. 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. 2018 byla ve výši 37 260 tis. Kč.

V roce 2018 byly splaceny hypoteční zástavní listy pořízené v roce 2014 a nakoupeny dluhopisy ČSOB likvidní var 2022 6M. Tyto dluhopisy se v dlouhodobém majetku promítly v hodnotě 21 066 tis. Kč.

Oběžná aktiva se dle stavu k 31. 12. 2018 snížila o 117 699 tis. Kč a dosáhla celkové hodnoty 732 007 tis. Kč.

Ke snížení došlo především u pohledávek družstva. Z toho u dlouhodobých pohledávek, které tvoří půjčky a úvěry na opravy a technické zhodnocení bytových objektů, byl ke konci roku 2018 stav ve výši 229 507 Kč, což je o 56 766 tis. Kč méně než v roce 2017. Snižování dlouhodobých pohledávek souvisí s pokračujícím snižováním úvěrového zatížení družstva.

Ke snížení došlo rovněž u krátkodobých pohledávek, a to o 93 249 tis. Kč v porovnání s minulým rokem a jejich stav k 31. 12. 2018 byl ve výši 215 525 tis. Kč. Pohledávky z obchodních vztahů klesly o 15 582 tis. Kč v porovnání s rokem 2017, takže jejich stav k 31. 12. 2018 byl 190 587 tis. Kč. Poskytnuté zálohy byly nižší o 79 339 tis. Kč a jejich stav ke konci období roku 2018 byl ve výši 21 905 tis. Kč a zejména souvisí s poskytnutými a dosud nezúčtovanými zálohami na dodávku tepla a elektrické energie.

Na bankovních účtech byl k 31. 12. 2018 stav 174 989 tis. Kč.

Krátkodobý finanční majetek v podobě cenných papírů vykazuje ke konci r. 2018 zůstatek ve výši 111 726 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 2018.

Celková hodnota časového rozlišení k 31. 12. 2018 činila 1 183 tis. Kč, tj. např. platby SIPO, úrok z termínovaného vkladu, výnosy ze směnek, poplatky související s cennými papíry, poplatky za softwarové licence a další.

IV.2 Pasiva

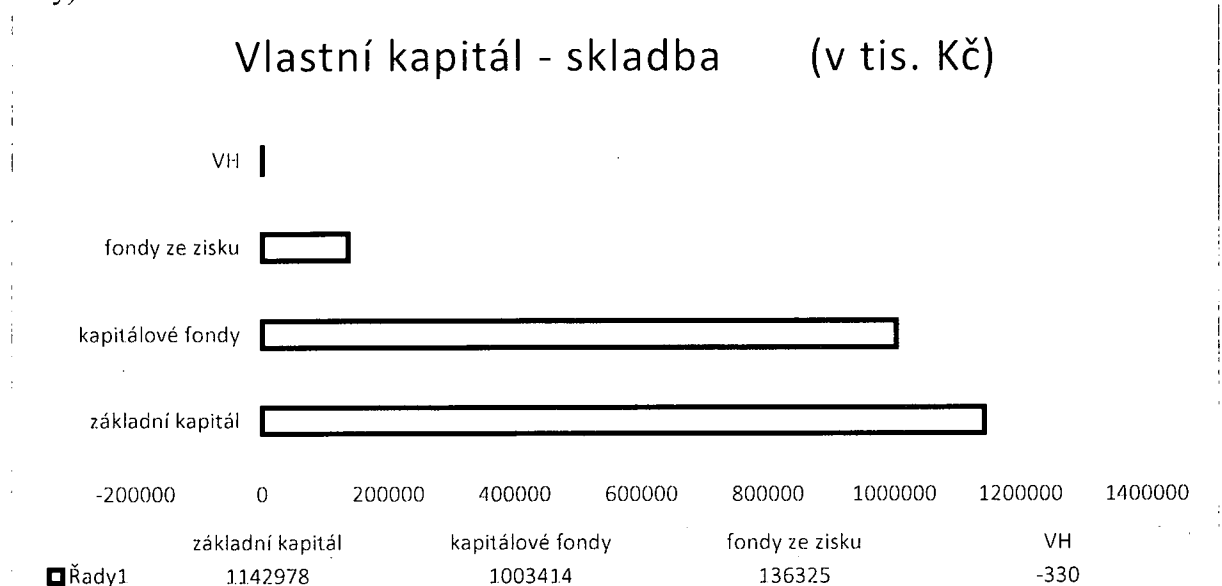
Struktura vlastního kapitálu družstva

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 výsledku hospodaření běžného účetního roku.

Vlastní kapitál k 31. 12. 2018 dosáhl hodnoty 2 282 387 tis. Kč a navýšil se tak o 9 104 tis. Kč v porovnání s rokem 2017.

Základní kapitál družstva činil 1 142 978 tis. Kč a snížil se tak o 3 tis. Kč (vrácený ZČV).

Kapitálové fondy se zvýšily o 9 437 tis. Kč na 1 003 414 tis. Kč. Zvýšení kapitálových fondů souvisí s technickým zhodnocením domů na jedné straně a na druhé straně snížení kapitálových fondů souvisí s oceňovacími rozdíly z přecenění dlouhodobého finančního majetku (podílové listy).



Fondy ze zisku, a to nedělitelný fond (NF) a fond pozemků (FP) jsou zdrojem krytí majetku nebytových středisek. Hodnota těchto fondů se navyšovala v souvislosti s dobrým hospodařením družstva a fondy ze zisku nám ukazují, kolik prostředků družstvo vydělalo svou činností. Tyto fondy se zvyšují, popř. snižují o zisk či ztrátu, popř. fond pozemků lze snížit i převedením do jiného fondu ze zisku. U bytových středisek je takovým fondem fond statutární. V roce 2018 bylo do tohoto statutárního fondu převedeno celkem 10 mil. Kč, a to z fondu pozemků a z nerozděleného zisku.

Majetek družstva, jenž je evidován na nebytových střediscích, je krytý nedělitelným fondem družstva. Nedělitelný fond zůstává v nezměněné výši, avšak v aktivech dochází k transformaci peněz na hmotný majetek.

MAJETEK - NEBYTOVÁ STŘEDISKA

STAV K 31. 12. 2018

ZDROJ KRYTÍ - NF		PC	oprávky	ZC	nedělitelný fond	rozdíl= ekvivalent v penězích
ú.013	software	2 541 368,00	-1 778 689,00	762 679,00		
ú.02110	budovy správy (tj. správní budova v ul. Gagarinova, vila Birnbaum)	22 205 247,44	-5 700 949,00	16 504 298,44		
ú.02120	ostatní stavby (např. FVE, provozní plochy, oplocení, hala atd.)	57 294 016,00	-19 045 683,00	38 248 333,00		
ú.02210	movité věci (např. auta, server, kopírka)	4 228 824,00	-3 523 366,00	705 458,00		
ú.03180	pozemky	5 564 876,00	0,00	5 564 876,00		
ú.042	pořízení DHM (např. technické zhodnocení - vila- před zavedením na ú. 021)	4 467 887,67	0,00	4 467 887,67		
		96 302 219,11	-30 048 687,00	66 253 532,11	73 512 720,25	7 259 188,14

Software tvoří komplexní programový systém Integri včetně souvisejícího softwaru (Pervasive, Magic), dále antivirový program AVG, upgrade softwaru Integri na Integri G5 a software pro tzv. digitální archiv. Uvedené programy byly zakoupeny v letech 2002 (Integri), 2003 (AVG), 2014 (Integri G5) a naposled v roce 2018 programové vybavení – digitální archiv.

Budovy správy tvoří současná budova správy družstva v ulici Gagarinova, jejíž pořízení bylo registrováno v lednu roku 1983 a dále budova (vila Birnbaum) v ulici Lípová, která byla koncem roku 2009 zakoupena za účelem rekonstrukce pro využití jako nová správní budova družstva.

Ostatní stavby jsou:

- z roku 1982: provozní plochy, komunikace, osvětlení, topný kanál, kanalizace a oplocení areálu
- z roku 1987: přístavek správní budovy
- z roku 1993: skladová hala
- z roku 2009: oplocení, garáž a schodiště v ul. Lípová
- z roku 2017: zpevněné plochy (parkoviště, chodník) u správní budovy v ul. Gagarinova

Movité věci tvoří vozidla, stroje a přístroje jejichž hodnota byla při zakoupení vyšší než 40 tis. Kč. Automobily byly zakoupeny v roce 2008, počítačové servery byly zakoupeny v letech 2013 a 2018, kopírovací stroje jsou z roku 2004 a 2012. V roce 2008 byl pořízen nábytek a v roce 2004 byla pořízena telefonní ústředna a ještě dříve, a to v roce 1997 byl pořízen videotelefon do sekretariátu.

Fond pozemků, jenž byl vytvořen za účelem krytí investičních nákladů na pozemcích družstva, byl použit na základě rozhodnutí představenstva družstva na krytí dále uvedeného majetku.

Ostatní stavby tvoří garáže, které nechalo družstvo postavit za účelem pronájmu členům, popř. i nečlenům družstva, a to v ulici Alšova, Skupova, Souběžná.

Stavby u objektů v současné době tvoří chodník vybudovaný u panelového domu v Teplicích v ulici Kozinova.

Stavby na středisku 971 (pozemky) jsou stavby v rámci akce Revitalizace Gagarinova ulice I. a II. etapa a dále chodník v ulici Přítkovská.

ZDROJ KRYTÍ - FP		PC	oprávky	ZC	fond pozemků	rozdíl = ekvivalent v penězích
ú.02120	ostatní stavby (garáže Alšova, Skupova, Souběžná)	4 196 431,00	-1 024 014,00	3 172 417,00		
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	-1 208 361,00	5 006 745,00		
ú.042	pořízení DHM	120 161,00	0,00	113 990,00		
		10 599 556,00	-2 232 375,00	8 361 010,00	52 569 891,92	44 208 881,92
		CELKEM		74 614 542,11	126 082 612,17	51 468 070,06

Fondy tvořené ze zisku se zvýšily o 7 507 tis. Kč a byly ve výši 136 325 tis. Kč. Ke zvýšení došlo u statutárního fondu, a to o 10 mil. Kč. Do statutárního fondu byl přidělen nerozdělený zisk z roku 2016, a to ve výši 7 507 tis. Kč a z fondu pozemků sem byla převedena částka 2 493 tis. Kč. Statutární fond má stav k 31. 12. 2018 ve výši 10 242 tis. Kč. Stav nedělitelného fondu ke stejnému datu činí 73 513 tis. Kč. Fond družstevních pozemků, garáží a komunikací vykazuje zůstatek k 31. 12. 2018 ve výši 52 570 tis. Kč.

Cizí zdroje klesly o 49 338 tis. Kč a činily v roce 2018 764 152 tis. Kč.

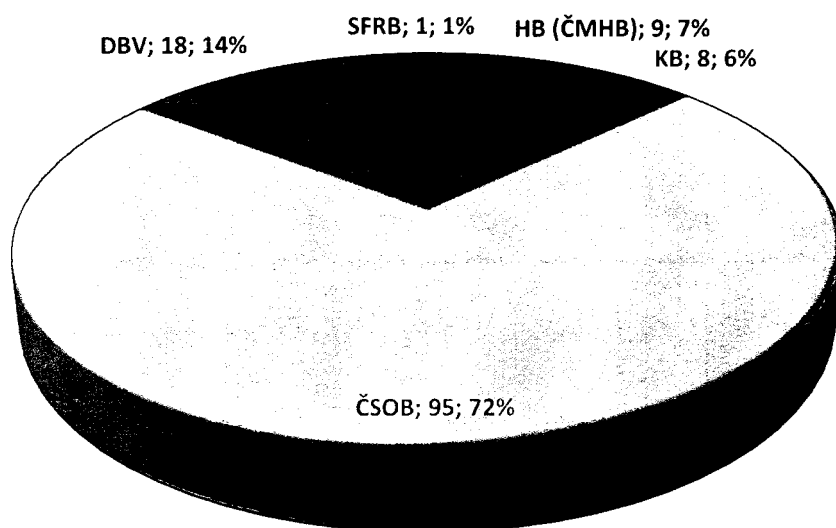
K největšímu poklesu u došlo v důsledku snížení závazků k úvěrovým institucím, a to o 52 886 tis. Kč. U dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a investice u bytových domů došlo ke zvýšení o 21 520 tis. Kč a tato záloha vykazuje stav ke konci účetního období ve výši 263 969 tis. Kč. Přičemž v roce 2018 bylo z dlouhodobé zálohy na opravy čerpáno celkem 61 383 tis. Kč. Rezerva na opravy a údržbu bytového fondu u domů, které nebyly postaveny v družstevní bytové výstavbě, vykazuje k 31. 12. 2018 stav ve výši 8 365 tis. Kč, což je o 5 091 tis. Kč méně než v r. 2017. V důsledku ukončené tvorby rezervy na opravy očekáváme v následujících letech snižování zůstatku až do jeho úplného vyčerpání. Z celkem 55 domů, které původně tvořily rezervu na opravy, jich už zbývá jen 25, které ještě tuto rezervu dočerpávají.

Krátkodobé závazky jsou ve výši 249 403 tis. Kč. Jedná se zejména o závazky z přijatých záloh a závazky z obchodních vztahů.

Bankovní úvěry jsou významným prvkem financování velkých komplexních oprav bytových domů. Ke konci roku 2018 družstvo evidovalo celkem 131 nesplacených bankovních úvěrů. Největší objem úvěrů poskytla našemu družstvu Československá obchodní banka (ČSOB), a.s. Úvěry na družstevní bytovou výstavbu (DBV), které převzal od České konsolidační agentury (ČKA) stát (ministerstvo financí) budou zcela doplacený v roce 2031. Celkový stav bankovních úvěrů k 31. 12. 2018 byl ve výši 241 939 tis. Kč. Z toho úvěry na družstevní bytovou výstavbu

představují nesplacený zůstatek k 31. 12. 2018 ve výši 19 790 tis. Kč a úvěry na komplexní opravy představují zůstatek k 31. 12. 2018 ve výši 222 149 tis. Kč a za posledních pět let se tak jejich objem snížil přibližně o polovinu.

ÚVĚRY (BANKA/POČET ÚVĚRŮ/%)



V. VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ A NÁVRH NA JEHO ROZDĚLENÍ

V.1. Výsledek hospodaření za rok 2018

Účetnictví Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice vykázalo za rok 2018 ztrátu ve výši

- 330 064,32 Kč

Výsledek hospodaření před zdaněním činí za rok 2018	382 565,68 Kč.
Daň z příjmu právnických osob za rok 2018 činí	712 630,00 Kč.
Výsledek hospodaření po zdanění činí za rok 2018	- 330 064,32 Kč.

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.

42 774,54 Kč

Daň z příjmu právnických osob vztahující se k výnosům a nákladům (z pohledu daně z příjmu právnických osob) bytových středisek byla ve výši 101 080 Kč. Tj. výsledek hospodaření po zdanění činí **-58 305,46 Kč**.

Střediska ostatního hospodaření

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

339 791,14 Kč

Daň z příjmu právnických osob vztahující se k výnosům a nákladům (z pohledu daně z příjmu právnických osob) středisek nebytových byla ve výši 611 550 Kč. Tj. výsledek hospodaření po zdanění činí **-271 758,86 Kč**.

V.2 Návrh na rozdělení VH za rok 2018

Ztrátu ve výši **330 064,32 Kč** uhradit z nedělitelného fondu (účet 422).

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO “MÍR“ TEPLICE

VI. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2018



ROZVAHA

K. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 8

Od: 1.1.2018 Do: 31.12.2018

v tisících Kč

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

olisk 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.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2017)
	AKTIVA CELKEM	001	+3 100 600	-41 435	+3 059 165	+3 189 946
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva	003	+2 366 796	-40 821	+2 325 975	+2 337 865
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	+2 541	-1 779	+762	+623
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	+2 541	-1 779	+762	+623
B.I.2.1.	Software	007	+2 541	-1 779	+762	+623
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	+2 255 972	-39 042	+2 216 930	+2 205 972
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	+2 245 746	-35 519	+2 210 227	+2 201 480
B.II.1.1.	Pozemky	016	+96 354		+96 354	+96 355
B.II.1.2.	Stavby	017	+2 149 392	-35 519	+2 113 873	+2 105 125
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	+4 229	-3 523	+706	+0
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
B.II.4.1.	Pěstičské 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	+5 997		+5 997	+4 492
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	+982		+982	+0
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	+5 015		+5 015	+4 492
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	+108 283		+108 283	+131 270
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	+108 283		+108 283	+131 270
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				

Ověřila dne:

23. 04. 2019

Mgr. Ing. Vladislava Sahuřová

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2017)
C.	Oběžná aktiva	037	+732 621	-614	+732 007	+849 706
C.I.	Zásoby	038	+2		+2	+3
C.I.1.	Materiál	039	+2		+2	+3
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	+445 646	-614	+445 032	+595 047
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	+229 507		+229 507	+286 273
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	+229 507		+229 507	+286 273
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	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	+229 507		+229 507	+286 273
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	+216 139	-614	+215 525	+308 774
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	+191 201	-614	+190 587	+206 169
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	+24 938		+24 938	+102 605
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	062				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	+65		+65	+0
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	+21 905		+21 905	+101 244
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	+308		+308	+465
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	+2 660		+2 660	+896
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	068				
C.II.3.1.	Náklady příštích období	069				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	070				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	072	+111 726		+111 726	+62 568
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	+111 726		+111 726	+62 568
C.IV.	Peněžní prostředky	075	+175 247		+175 247	+192 088
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	+258		+258	+206
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	+174 989		+174 989	+191 882
D.	Časové rozlišení aktiv	078	+1 183		+1 183	+2 375
D.1.	Náklady příštích období	079	+493		+493	+618
D.2.	Komplexní náklady příštích období	080				
D.3.	Příjmy příštích období	081	+690		+690	+1 757

Ověřila dne:
23. 04. 2019
Mgr. Ing. Vladislava Saňulová

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto (Rok 2017)
	PASIVA CELKEM	001	+3 059 165	+3 189 946
A	Vlastní kapitál	002	+2 282 387	+2 273 283
A.I.	Základní kapitál	003	+1 142 978	+1 142 981
A.I.1.	Základní kapitál	004	+1 142 978	+1 142 981
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	005		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	006		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	007	+1 003 414	+993 977
A.II.1.	Ážio	008		
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	+1 003 414	+993 977
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	+1 005 640	+993 866
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	011	-2 226	+111
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	+136 325	+128 818
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	016	+73 513	+73 513
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	017	+62 812	+55 305
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	+0	+7 798
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	019	+0	+7 798
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	020		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	-330	-291
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	022		
B.+C.	Cizí zdroje	023	+764 152	+813 490
B.	Rezervy	024	+8 834	+14 274
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	025		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	026		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	027	+469	+818
B.4.	Ostatní rezervy	028	+8 365	+13 456
C.	Závazky	029	+755 318	+799 216
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	+505 915	+537 281
C.I.1.	Vydané dluhopisy	031		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	032		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	033		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	034	+241 939	+294 825
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	035	+263 969	+242 449
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	036		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	037		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038		

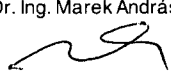
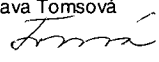
Ověřila dne:

23. 04. 2019

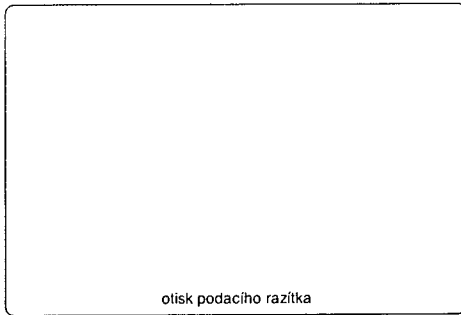
Mgr. Ing. Vladislava Saňulová

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto (Rok 2017)
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	039		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	040		
C.I.9.	Závazky - ostatní	041	+7	+7
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	042		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	043		
C.I.9.3.	Jiné závazky	044	+7	+7
C.II.	Krátkodobé závazky	045	+249 403	+261 935
C.II.1.	Vydané dluhopisy	046		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	047		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	048		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	049	+0	+2 993
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	050	+242 021	+241 924
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	+5 010	+13 092
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	052		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	053		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	054		
C.II.8.	Závazky ostatní	055	+2 372	+3 926
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	056		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	057		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	058	+975	+1 188
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	059	+712	+795
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	060	+650	+1 895
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061		
C.II.8.7.	Jiné závazky	062	+35	+48
C.III.	Časové rozlišení pasiv	063		
C.III.1.	Výdaje příštích období	064		
C.III.2.	Výnosy příštích období	065		
D.	Časové rozlišení pasiv	066	+12 626	+103 173
D.1.	Výdaje příštích období	067	+12 626	+103 173
D.2.	Výnosy příštích období	068		

Ověřila dne:
23. 04. 2019
 Mgr. Ing. Vladislava Sahuľová

Sestaveno dne: 9.4.2019	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma Družstvo účetní jednotky:	JUDr. Ing. Marek Andrášek, Jaroslava Tomsová
Předmět podnikání: Správa a údržba bytového a nebytového fondu	 
Pozn.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY



K. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 8

Od: 1.1.2018 Do: 31.12.2018

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

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2017)
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	+77 041	+80 591
II.	Tržby za prodej zboží	002		
A.	Výkonová spotřeba	003	+64 040	+85 167
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	+1 230	+1 224
A.3.	Služby	006	+62 810	+83 943
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	007		
C.	Aktivace (-)	008	+0	-22
D.	Osobní náklady	009	+23 100	+22 927
D.1.	Mzdové náklady	010	+16 804	+16 626
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	+6 296	+6 301
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	+4 901	+5 051
D.2.2.	Ostatní náklady	013	+1 395	+1 250
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	+3 306	+3 295
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	+3 640	+3 625
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	+3 640	+3 625
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	017		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	018		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	-334	-330
III.	Ostatní provozní výnosy	020	+12 128	+13 331
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	+0	+187
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	022		
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	+12 128	+13 144
F.	Ostatní provozní náklady	024	+949	-14 630
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	+0	+97
F.2.	Prodaný materiál	026		
F.3.	Daně a poplatky	027	+3 611	+3 597
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028	-6 067	-21 601
F.5.	Jiné provozní náklady	029	+3 405	+3 277
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	-2 226	-2 815

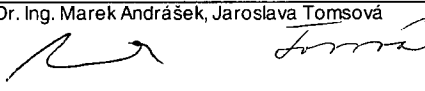
Ověřila dne:

23. 04. 2019

Mgr. Ing. Vladislava Sahušová

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2017)
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	+1 001	+771
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	036		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	037	+1 001	+771
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	038		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	+493	+482
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	+493	+482
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	042		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	+7 004	+8 505
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	+7 004	+8 505
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	+11 289	+12 147
K.	Ostatní finanční náklady	047	+3 170	+1 704
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	+2 609	+3 191
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	+383	+376
L.	Daň z příjmů	050	+713	+667
L.1.	Daň z příjmů splatná	051	+713	+667
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	052		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	-330	-291
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	054		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	-330	-291
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	+101 952	+107 322

Ověřila dne:
23. 04. 2019
 Mgr. Ing. Vladislava Sahuľová

Sestaveno dne: 9.4.2019	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 2018



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	8
	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	9
	a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	9
	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	16
	f) Opravné položky	16
	g) Časové rozlišení aktiv	17
6.	VLASTNÍ KAPITÁL	17
7.	CIZÍ ZDROJE	17
	a) Zákonná rezerva	17
	b) Ostatní rezerva	17
	c) Dlouhodobé závazky.....	18
	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.....	22
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 2018 byly provedeny tyto změny v obchodním rejstříku:

Dne 28. 12. 2018 byl vymazán zápis:

Prokura: RADIM FILIP DRÁŽĎANSKÝ

Dne 28. 12. 2018 byl proveden nový zápis:

Prokura: **Mgr. JAKUB DAVID**

Dne 10. 10. 2018 byla zapsána změna sídla:

Teplice, Gagarinova 1558 se změnilo na **Gagarinova 1558, Trnovany, 415 01 Teplice**

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 spoluúčast v jiných společnostech.

Družstvo vede 3 korporátní soudní spory o neplatnost některých rozhodnutí shromáždění delegátů. K návrhu dvou družstevníků je veden spor 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). Usnesením ze dne 11. 10. 2018 soud žalobu zamítl. Rozhodnutí není pravomocné, oba žalobci ho napadli odvoláním, o kterém nebylo dosud rozhodnuto. Shodní žalobci dále napadli 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). Rozsudkem ze dne 9. 4. 2018 bylo žalobě vyhověno. Rozhodnutí není pravomocné, družstvo ho napadlo odvoláním, o kterém nebylo dosud rozhodnuto. Třetí spor je veden k návrhu předsedkyně kontrolní komise družstva, jímž napadla zřízení pracovní komise, jako pomocného orgánu družstva, na shromáždění delegátů konaném dne 12. 6. 2018 (spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 24 Cm 91/2018). V tomto řízení dosud soud k věcnému rozhodnutí nedospěl. Napadená rozhodnutí shromáždění delegátů se netýkají hospodaření družstva, ale pouze procesních aspektů jeho fungování.

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 2018 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 2018 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 2018 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 2017 a 2018 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. 8 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 a směnky.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří hypoteční zástavní listy, podílové listy a dluhopisy držené do splatnosti.

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 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.

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.

e) Pohledávky

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

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

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

f) Deriváty

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

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

g) Vlastní kapitál

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

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

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

Statutární fond bytového hospodářství je fondem ze zisku bytového hospodářství, případně může být tvořen i přidělem z jiných zdrojů.

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.

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

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.

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 2018 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	232	0	2 541
Celkem 2018	2 309	232	0	2 541
Celkem 2017	2 309	0	0	2 309

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace, vyřazení	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	1 686	93		1 779		762
Celkem 2018	1 686	93		1 779		762
Celkem 2017	1 597	89		1 686		623

Souhrnná výše drobného nehmotného majetku neuvedeného v rozvaze činila k 31. 12. 2018 a 31. 12. 2017 v pořizovacích cenách 374 tis. Kč a 403 tis. Kč. Majetek je vedený v podrozvahové evidenci.

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)**POŘIZOVACÍ CENA**

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný zůstatek
Pozemky	96 355	0	1	96 354
Stavby	2 137 143	12 249	0	2 149 392
<i>Stroje, přístroje a zařízení</i>	1 336	746	432	1 650
<i>Dopravní prostředky</i>	2 517	0	0	2 517
<i>Inventář</i>	62			62
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	4 492	13 517	12 994	5 015
Celkem 2018	2 241 905	26 512	13 427	2 254 990
Celkem 2017	2 226 733	31 217	16 045	2 241 905

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace, vyřazení	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0			0		96 354
Stavby	32 018	3 507	6	35 519		2 113 873
<i>Stroje, přístroje a zařízení</i>	1 336	40	432	944		706
<i>Dopravní prostředky</i>	2 517	0	0	2 517		0
<i>Inventář</i>	62	0		62		0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0			0		5 015
Celkem 2018	35 933	3 547	438	39 042		2 215 948
Celkem 2017	32 719	3 646	432	35 933		2 205 972

K 31. 12. 2018 a 31. 12. 2017 souhrnná výše drobného hmotného majetku neuvedeného v rozvaze činila v pořizovacích cenách 5 190 tis. Kč a 5 046 tis. Kč. Majetek je vedený v podrozvahové evidenci.

Majetek vedený v operativní evidenci byl k 31. 12. 2018 a 31. 12. 2017 ve výši 412 tis. Kč a 385 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	15 546 532,00	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	16 054 065,00	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

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

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
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
605,721	Duchcovská	2382-3	9 562 857,00	HB	VPV+zatep.	20.3.2020
608	Libušina	2348-9	4 016 309,00	HB	VPV+zatep.	20.7.2020
610	Libušina	2355-6	4 766 038,00	HB	VPV+zatep.	20.11.2020
611	Libušina	2357-8	4 713 297,00	HB	VPV+zatep.	20.7.2020
196	Unčínská	1666	12 111 914,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.2.2020
501	Unčínská	1553	11 960 648,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
502	Unčínská	1554	11 730 700,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
503	Unčínská	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	12 976 623,00	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	15 546 532,00	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 Závěťi	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, Jasminova	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

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

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
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	16 054 065,00	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	3 883 470,00	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 Závětří	1668-1670	15 915 421,00	ČSOB	kompl.oprava	21.6.2023
312	V Závětří	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

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

646	Gagarinova	1425	4 280 894,00	ČSOB	kompl.oprava	22.7.2024
647	Gagarinova	1426	4 110 684,00	ČSOB	kompl.oprava	22.7.2024
649	Gagarinova	1428	4 316 244,00	ČSOB	kompl.oprava	22.7.2024
127	Scheinerova	1831-3	26 295 145,00	ČSOB	kompl.oprava	18.12.2024
328	Habrová	3103-4	20 540 124,00	ČSOB	kompl.oprava	18.12.2024
412	Krupka, Jabloňová	211-215	23 212 381,00	ČSOB	kompl.oprava	18.12.2024
716	Zrenjaninská	291-2	2 947 138,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
124	Fibichova	1825-6	17 297 722,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
125	Nedbalova	1827-8	17 192 195,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
126	U Červen. kostela	1829-1830	17 448 684,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
128	Scheinerova	1835	9 243 953,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
520	V Závěťří	1673-4	10 568 721,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
521	V Závěťří	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, Sidliště	567-8	3 226 960,00	ČSOB	kompl.oprava	23.12.2025
222	Krupka, Sidliště	569-570	3 225 391,00	ČSOB	kompl.oprava	23.12.2025
132	Čs.Dobrovolců	2779	3 437 955,00	ČSOB	kompl.oprava	23.6.2026
108	Opavská	2657	2 640 521,00	ČSOB	kompl.oprava	22.9.2025
406	Krupka, Kollárova	579	7 610 747,00	ČSOB	kompl.oprava	24.11.2025
121	Roosevelt.nám.	421-3,442	14 990 234,00	ČSOB	kompl.oprava	24.10.2025
644	Potěminova	2243-4	3 162 416,00	ČSOB	kompl.oprava	21.4.2026
641	Šafaříkova	2520	3 191 553,00	ČSOB	kompl.oprava	21.4.2026
640	Šafaříkova	2519	3 077 000,00	ČSOB	kompl.oprava	21.4.2026
636	Josefa Hory	2211	2 744 252,00	ČSOB	kompl.oprava	23.6.2026
645	Škroupova	2380-1	3 152 256,00	ČSOB	kompl.oprava	23.9.2026
731	Svojsíkova	2395	3 281 190,00	ČSOB	kompl.oprava	23.10.2026

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch MF ČR činí:	291 249 125,00
Hodnota majetku zastaveného ve prospěch ČSOB činí:	1 006 723 259,00
Hodnota majetku zastaveného ve prospěch KB činí:	77 872 357,00
Hodnota majetku zastaveného ve prospěch HB (dříve ČMHB) činí:	59 395 608,00

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. 2017 nebyl pořízen majetek vlastní činností.

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

V r. 2018 nebyl pořízen majetek vlastní činností.

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

V roce 2018 družstvo nakoupilo dluhopisy ČSOB likvidní var 2022 6M. V roce 2018 doběhla splatnost hypotečních zástavních listů HZL HB Float 2018.

Od roku 2017 družstvo vlastní cenné papíry ve formě podílových listů. 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 majetku družstva jsou rovněž hypoteční zástavní listy – HZL HB Float 2021, které družstvo pořídilo v roce 2016 a 2017.

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

	2018		2017	
	Tržní hodnota	Výnosy/vlastní kapitál	Tržní hodnota	Výnosy/vlastní kapitál
ČSOB likvidní var 2022 6M dluhopisy	21 066	44		
Česká republika Hypoteční zástavní listy	49 957	957	91 673	771
Podílové listy - AMUNDI	24 473	-2 180	26 763	110
Podílové listy – Conseq	12 787	-46	12 834	1
Celkem	108 283	1001/-2226	131 270	771/111

5. OBĚŽNÁ AKTIVA

a) Zásoby

Družstvo eviduje zásoby v bezvýznamné výši. V roce 2018 družstvo nepořizovalo materiál do zásoby. Zásoby materiálu evidované k 31. 12. 2018 a k 31. 12. 2017 byly ve výši 2 tis. Kč a 3 tis. Kč. Úbytek byl ze zásob nakoupených v dřívějším období.

b) Dlouhodobé pohledávky

K 31. 12. 2018 a 31. 12. 2017 mělo družstvo dlouhodobé pohledávky ve výši 229 507 tis. Kč a 286 273 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 18 512 tis. Kč.

Předpis úvěrů a vnitrodružstevních půjček ve výši 112 267 tis. Kč.

Předpis úvěrů a půjček (vlastníci, družstevníci) ve výši 292 tis. Kč.

c) Krátkodobé pohledávky

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

K 31. 12. 2018 a 31. 12. 2017 mělo družstvo krátkodobé pohledávky ve výši 216 139 tis. Kč a 309 722 tis. Kč. Jedná se především o nevyúčtované náklady na teplo, teplou vodu, studenou vodu, elektrickou 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 2018 a 2017 vytvořeny opravné položky, a to k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku a úroku z prodlení v souvislosti s dluhem na nájemném.

Dohadné účty aktivní zahrnují alikvotní úrokové výnosy z cenných papírů a předpis dosud neobdržených náhrad od pojišťovny. Jejich výše je stanovena na základě kvalifikovaného odhadu.

d) Krátkodobý finanční majetek

V rámci smlouvy s ČSOB Asset Management a.s., členem skupiny ČSOB je obhospodařován majetek v podobě cenných papírů určených k obchodování.

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.

V prosinci roku 2018 byla uzavřena smlouva o obhospodařování portfolia s J + T Banka, a.s. Jedná se o majetek v podobě cenných papírů určených k obchodování.

Banka realizuje obchody s cennými papíry v rámci svěřeného portfolia při dodržování podmínek stanovených dle aktuální smlouvy.

Struktura portfolia v podobě cenných papírů (dluhopisů, fondů) ke konci r. 2018 :

ČSOB AM	Stav k 31. 12. 2018 v Kč	Stav k 31. 12. 2017 v Kč
Dluhopisy s plovoucím kupónem	14 736 487,83	28 369 479,83
Fondy ČSOB/KBC	32 815 308,71	34 558 972,20
Mezisoučet	47 551 796,54	62 928 452,03
Cash + depozita (swapy)	14 724 611,68	257 361,35
Celkem	62 276 408,22	63 185 813,38

J+T Banka	Stav k 31. 12. 2018 v Kč
Komodity	576 599,39
Akcie	5 576 000,00
Dluhopisy (vč. alikvot.úrok.výnosu)	13 047 798,00
Peněžní trh	29 949 693,25
Celkem	49 150 091,06

Pod položkou C.III.2. Rozvahy k 31. 12. 2018 je obsažena hodnota 71 726 tis. Kč, pod položkou C.II.2.4.5. je rozlišen alikvotní úrokový výnos ve výši 36 tis. Kč, v položce C.IV.2. je obsažen cash a depozita ve výši 39 646 tis. Kč a v položce C. II. 2.4.6. jsou obsaženy swapy 18 tis. Kč.

Pod položkou C.III.2. Rozvahy k 31. 12. 2017 je uvedena 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.

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Mezi krátkodobý finanční majetek družstva patří také cenné papíry ve formě směnky držené do splatnosti.

Směnka do splatnosti – KB ve výši 10 000 000 Kč s ročním výnosem 0,86%, splatnost je 1 rok.

Směnka do splatnosti – Arca Capital ve výši 30 000 000 Kč s ročním výnosem 6 %, splatnost je po třech měsících.

Pod položkou C.III.2. Rozvahy k 31. 12. 2018 je obsažena hodnota 40 000 tis. Kč.

e) Peněžní prostředky

K 31. 12. 2018 a 2017 mělo družstvo následující zůstatky účtů (v tis. Kč):

Běžný účet u ČSOB a.s.	37 850	29 501
Běžný účet u ČSOB a.s.	466	408
Běžný účet u ČSOB AM	14 706	257
Běžný účet u KB a.s.	286	253
Spořicí účet u ČSOB a.s.	85 410	150 078
Termínovaný vklad u KB a.s.	1 310	1 310
Termínovaný vklad u Wüstenrot	10 000	10 000
J+T Banka	24 940	0
Účty u HB (souhrn úvěrových linek)	21	75

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. 2016	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2017	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2018
pohledávkám – zákonné	205		205	0		0	0
pohledávkám - ostatní	1 073	948	1 073	948	614	948	614

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 948 tis. Kč za rok 2018 a 1 031 tis. Kč za rok 2017, 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.

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

g) Časové rozlišení aktiv

Náklady příštích období zahrnují především poplatek spojený s pořízením podílových listů, licence k softwaru, havarijní pojištění a předplatné a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Příjmy příštích období zahrnují zejména platbu SIPO, úroky z termínovaného vkladu, výnosy ze směnek a částky k přefakturaci za spotřebovanou elektrickou energii, teplo a vodu 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 výsledek hospodaření běžného účetního období a v roce 2017 také nerozdělený zisk/ztráta minulých let.

7. CIZÍ ZDROJE**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. 2018 pokračováno s tvorbou rezervy 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 této opravy je plánována v roce 2019.

V roce 2018 byla dočerpána rezerva vytvořená v r. 2016 a 2017 na opravu schodiště a dlažby na chodbách administrativní budovy družstva.

Rezerva byla

V tis. Kč	2018	2017
Počáteční stav k 1.1.:	818	409
Tvorba	156	409
Čerpání	505	0
Konečný stav k 31.12.	469	818

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.

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

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	2018	2017
Počáteční stav k 1.1.:	13 456	36 935
Tvorba z nájemného:	40	42
Mimořádné úpravy (tj. plnění od pojišťovny, kompenzace za zasklené lodžie):	-128	113
Čerpání na opravy a údržbu vč. kompenzací za provedené opravy:	-5 837	-22 452
Převod na investice:	-1 402	-3 637
Splacené půjčky:	2 236	2 455
Konečný stav k 31.12.:	8 365	13 456

c) Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé zálohy k 31. 12. 2018 a 31. 12. 2017 byly přijaty na opravy, údržbu a investice u bytových domů v rámci nájemného.

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

K 31. 12. 2018 družstvo vykazuje dlouhodobé přijaté zálohy ve výši 263 969 tis. Kč, k 31. 12. 2017 to bylo 242 449 tis. Kč.

Závazky k úvěrovým institucím:

Druh úvěru	v Kč		Rok splatnosti
	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017	
investiční úvěry na DBV:	19 789 989,02	21 610 382,97	viz bod 4
účelové úvěry na KO:			
196 Unčinská	1666	714 773,64	1 309 017,10 2,82% 2020
501 Unčinská	1553	780 666,89	1 256 079,98 2,82% 2020
502 Unčinská	1554	766 457,58	1 233 217,45 2,82% 2020
503 Unčinská	1555	803 488,55	1 292 799,70 2,82% 2020
504 Antala Staška	1706-7	1 092 933,58	1 758 511,89 2,82% 2020
505 Antala Staška	1708-9	1 027 749,33	1 653 631,54 2,82% 2020
506 Antala Staška	1710-11	1 043 189,07	1 678 473,77 2,82% 2020
507 Antala Staška	1712-13	1 046 807,69	1 684 296,12 2,82% 2020
607 Javorová	3038-39	1 193 844,81	1 883 708,53 2,82% 2020
308 Doubravická	1656-57	620 086,93	931 017,03 2,72% 2020
162 Havířská	1441-42	933 806,22	1 402 044,58 2,72% 2020
603 Březová	3088-89	898 205,68	1 348 592,83 2,72% 2020
418 Jabloňová, Krupka	216-9	1 403 311,36	2 048 903,85 2,75% 2020
628 Opavská	2617-9	964 190,77	1 407 766,11 2,75% 2020

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

627	Opavská	2614-6	876 491,65	1 279 721,06	2,75%	2020
329	Habrová	3081-2	997 459,82	1 438 181,69	2,75%	2020
103	Slovenská	2641-3	1 096 169,21	1 544 870,90	2,75%	2020
410	Komenského, Krupka	589-595	2 983 118,89	4 046 644,05	2,75%	2021
323	Javorová	3030-1	1 924 388,55	2 588 900,43	2,75%	2021
157	Arbesova	1578-9	1 911 011,65	2 515 635,92	2,60%	2021
302	V Závěťí	1677-1680	3 051 262,93	4 016 650,86	2,60%	2021
102	Slovenská	2644-6	1 178 918,14	1 551 915,59	2,60%	2021
155	Arbesova	1582-3	1 891 001,63	2 489 294,87	2,60%	2021
415	Jasminova	238	1 378 874,48	1 802 618,64	2,63%	2022
419	Jabloňová	220-223	2 099 449,01	2 744 634,11	2,63%	2022
321	Javorová	3025-3027	3 018 046,73	3 945 527,59	2,63%	2022
411	Kollárova, Krupka	598-602	3 427 449,50	4 480 744,61	2,63%	2022
161	J. Koziny	1376	3 658 995,33	4 695 655,39	2,63%	2022
405	Kollárova	575-578	2 962 836,07	3 780 878,56	2,63%	2022
422	Šeříková, Krupka	234-236	2 977 416,35	3 663 214,29	2,40%	2023
524	Přítkovská	1609-1610	2 246 191,76	2 763 564,39	2,40%	2023
612	Novoveská	3090-3093	3 763 876,70	4 630 822,64	2,40%	2023
421	Šeříková, Krupka	231-233	2 845 749,14	3 501 219,82	2,40%	2023
332	Habrová	3096-3097	2 757 783,11	3 392 992,31	2,40%	2023
326	Javorová	3036-3037	2 782 008,38	3 422 797,37	2,40%	2023
189	Gagarinova	1424	1 215 896,56	1 484 429,15	2,40%	2023
650	Gagarinova	1429	1 121 075,10	1 368 666,23	2,10%	2023
648	Gagarinova	1427	1 108 565,05	1 353 393,34	2,40%	2023
168	Maršovská	1520	2 398 950,68	2 939 907,98	2,40%	2023
542	Třešňová, Krupka	208-210	2 748 560,76	3 368 354,29	2,40%	2023
156	Arbesova	1580-1581	2 446 029,63	3 073 239,46	2,63%	2022
519	Palackého	2886-2887	692 048,68	869 503,46	2,63%	2022
518	Palackého	2884-2885	801 638,78	1 007 194,65	2,63%	2022
604	Doubravická	1683-1684	1 483 556,48	1 863 969,36	2,63%	2022
712	Buzulucká	303-304	1 220 511,58	1 533 474,58	2,63%	2022
892	F. Šrámka	2583-2584	1 026 571,18	1 289 804,10	2,63%	2022
181	Gagarinova	1436	1 259 026,33	1 537 084,14	2,40%	2023
182	Gagarinova	1438	1 132 963,01	1 383 179,60	2,40%	2023
183	Gagarinova	1430	1 223 199,25	1 493 344,59	2,40%	2023
541	Třešňová, Krupka	206-207	1 872 448,92	2 294 681,40	2,40%	2023
101	Slovenská	2647-2649	1 835 759,73	2 244 428,45	2,10%	2023
172	Jankovcova	2871-2	1 407 205,22	1 720 471,09	2,10%	2023
106	Opavská	2653	781 029,93	954 899,44	2,10%	2023
638	J. Suka	2504-5	1 026 287,57	1 254 755,14	2,40%	2023
303	Doubravická	1681-2	2 034 398,19	2 487 286,96	2,10%	2023
331	Habrová	3085-6	1 766 454,52	2 159 694,89	2,10%	2023
407	Kollárova, Krupka	580	2 260 633,10	2 679 980,15	1,92%	2023
717	Zrenjaninská	293-4	1 557 147,28	1 856 453,74	1,90%	2023

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

184	Gagarinova	1431	1 270 684,13	1 506 395,85	1,92%	2024
304	Doubravická	1685-7	3 367 448,86	3 992 109,96	1,92%	2024
325	Javorová	3034-5	4 115 061,40	4 878 404,47	1,92%	2024
330	Habrová	3083-4	2 275 372,77	2 683 390,91	1,92%	2024
333	Habrová	3098-3100	4 922 931,01	5 836 133,75	1,92%	2024
403	Kollárova, Krupka	567-570	4 471 913,24	5 301 452,28	1,92%	2024
408	Kollárova, Krupka	581	2 169 505,86	2 571 948,78	1,92%	2024
420	Šeříková, Krupka	228-230	3 721 654,01	4 412 020,10	1,92%	2024
197	Krušnohorská	1665	1 103 231,82	1 335 855,95	1,90%	2023
311	V Závětří	1668-1670	3 615 896,11	4 378 333,08	1,90%	2023
324	Javorová	3032-3033	3 757 699,88	4 550 037,18	1,90%	2023
312	V Závětří	1671-2	3 021 646,89	3 658 782,25	1,90%	2023
309	Doubravická	1658-9	1 401 913,19	1 697 516,37	1,90%	2023
185	Gagarinova	1432	1 887 355,24	2 177 434,05	2,72%	2024
186	Gagarinova	1433	1 385 741,58	1 598 724,36	2,72%	2024
187	Gagarinova	1434	1 703 961,80	1 965 853,78	2,72%	2024
188	Gagarinova	1423	1 655 578,79	1 926 481,61	2,72%	2024
646	Gagarinova	1425	1 714 781,84	1 995 372,06	2,72%	2024
647	Gagarinova	1426	1 615 022,25	1 879 288,83	2,72%	2024
649	Gagarinova	1428	1 825 961,35	2 124 743,87	2,72%	2024
127	Scheinerova	1831-3	7 105 298,55	8 231 622,17	2,72%	2024
328	Habrová	3103-4	4 468 667,39	5 145 157,35	2,72%	2024
412	Jabloňová, Krupka	211-215	6 843 696,48	7 879 730,54	2,72%	2024
716	Zrenjaninská	291-2	1 032 060,46	1 356 737,90	5,5 %	2024
124	Fibichova	1825-6	4 901 909,00	5 681 966,49	5,5 %	2024
125	Nedbalova	1827-8	4 417 852,89	5 194 546,57	5,5 %	2024
126	U Červeného kostela	1829-1830	3 636 303,33	4 475 563,14	5,5 %	2024
128	Scheinerova	1835	2 706 610,67	3 137 715,22	5,5 %	2024
520	V Závětří	1673-4	1 778 668,85	2 061 803,94	5,5 %	2024
521	V Závětří	1675-6	1 777 050,77	2 060 273,42	5,5 %	2024
626	Opavská	2613	1 276 253,53	1 479 070,45	5,5 %	2024
334	Habrová	3101-2	3 749 944,27	4 195 487,02	2,40%	2026
634	U Divadla	2992	2 600 876,12	2 971 928,79	2,36%	2025
221	Sídlště, Krupka	567-8	1 242 385,69	1 405 825,57	2,36%	2025
222	Sídlště, Krupka	569-570	1 320 764,66	1 494 515,50	2,36%	2025
132	Čs. Dobrovolců	2779	1 646 579,78	1 847 023,48	2,40%	2026
108	Opavská	2657	1 488 935,83	1 667 990,79	2,40%	2025
406	Kollárova, Krupka	579	2 323 409,56	2 633 101,38	2,36%	2025
121	Roosevelt. nám.	421-3,442	6 069 362,11	6 878 359,35	2,36%	2025
640	Šafaříkova	2519	2 187 017,25	2 456 552,72	2,40%	2026
641	Šafaříkova	2520	2 238 547,98	2 514 434,25	2,40%	2026
644	Potěminova	2243-4	1 088 251,63	1 222 371,41	2,40%	2026
636	Josefa Hory	2211	1 822 645,71	2 041 831,62	2,40%	2026
645	Škroupova	2380-1	1 998 284,60	2 230 123,33	2,40%	2026

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

			2 230 689,70	2 486 475,03	2,40%	2026
			v Kč	v Kč		Rok
hypoteční úvěry na TZ:			Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017	Úroková sazba	splatnosti
624	Duchcovská	2370-1	108 254,68	213 854,08	2,49%	2020
625	Duchcovská	2378-9	122 122,16	241 248,26	2,49%	2020
741	Zrenjaninská	345-7	54 121,44	102 808,14	2,49%	2020
618	Svojsíkova	2342-4	60 564,22	107 683,12	2,49%	2020
619	Svojsíkova	2345-7	80 564,98	143 243,98	2,49%	2020
605,721	Duchcovská	2382-3	167 131,52	306 580,82	2,49%	2020
608	Libušina	2348-9	125 026,18	205 825,78	2,49%	2020
610	Libušina	2355-6	193 814,92	295 870,12	2,49%	2020
611	Libušina	2357-8	162 853,68	268 099,08	2,49%	2020
Úvěr v programu PANEL 2013+						
642	Křížkovského	2500-2503	581 849,25	705 685,08	0,88%	2023
Celkem			241 939 689,54	294 824 510,11		

Dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím k 31. 12. 2018 a k 31. 12. 2017 činily 241 939 689,54 Kč a 294 824 510,11 Kč.

Z toho dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím k 31. 12. 2018 a k 31. 12. 2017 se splatností delší než 5 let činily celkem 128 566 972,01 Kč a 217 875 880,62 Kč.

b) Krátkodobé závazky

K 31. 12. 2018 a 31. 12. 2017 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 a úhrady mobilního operátora.

Závazky k úvěrovým institucím:

K 31. 12. 2018 se krátkodobé závazky k úvěrovým institucím nevyskytovaly.

8. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

Výdaje příštích období zahrnují především vyúčtování elektrické energie a ohřevu teplé vody (tepelná čerpadla) 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. 2018 a 31. 12. 2017 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. 2018 5 190 tis. Kč
k 31. 12. 2017 5 046 tis. Kč
- Drobný dlouhodobý nehmotný majetek ve výši
k 31. 12. 2018 374 tis. Kč
k 31. 12. 2017 403 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 vstup. Jedná se o rekonstrukci vily Lipová 853, Teplice a technické zhodnocení probíhající (dokončené až v r. 2019) ve správní budově družstva.

- DPH plný odpočet ve výši
k 31. 12. 2018 151 tis. Kč
k 31. 12. 2017 117 tis. Kč

Promlčené závazky např. nevyplacené členské vklady a přeplatky z nájemného již nebydlícím apod.

- Odepsané promlčené závazky ve výši
k 31. 12. 2018 118 tis. Kč
k 31. 12. 2017 74 tis. Kč

10. INFORMACE O ZAMĚSTNANCÍCH

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců k 31. 12. 2018 byl **27,12** a k 31. 12. 2017 byl **27,68**.

11. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2018 a 2017 členové statutárních a kontrolních orgánů neobdrželi od družstva žádné závadky, zápůjčky či úvěry.

12. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNOU STRANOU

V roce 2018 a 2017 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.

Z toho:

Použitá dlouhodobá záloha na opravy	48 154 tis. Kč
Výnosy z nájemného (byty a nebytové prostory)	28 182 tis. Kč

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

Z toho:

Manipulační poplatky (převody ČP, podnájmy)	7 930 tis. Kč
Zelený bonus	2 514 tis. Kč

Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku tvoří výnosy z hypotečních zástavních listů a dluhopisů. 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	10 741 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	46 732 tis. Kč
Náklady na služby	15 768 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 sem náleží náklady na sociální a zdravotní pojištění a ostatní sociální náklady (např. penzijní připojištění zaměstnanců, příspěvek na stravování).

Z toho:

Mzdové náklady zaměstnanců	11 140 tis. Kč
Odměny členů orgánů družstva	5 664 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 5 837 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: 9. 4. 2019

Jméno a podpis
statutárního orgánu účetní jednotky:


JUDr. Ing. Marek Andrášek,
předseda představenstva

Jaroslava Tomsová,
místopředseda představenstva



Ověřila dne:
23. 04. 2019
Mgr. Ing. Vladislava Sahuřlová

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO “MÍR“ TEPLICE

**VII. ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI
PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA
ROK 2018**



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 2018**

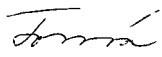
Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice není členem žádného podnikatelského seskupení a nemá postavení ovládané ani ovládající osoby ve smyslu § 74 ZOK.

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice mělo k 31. 12. 2018 celkem 7 676 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 28. 3. 2019


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:
23. 04. 2019
Mgr. Ing. Vladislava Šarulová