



VÝROČNÍ ZPRÁVA 2021

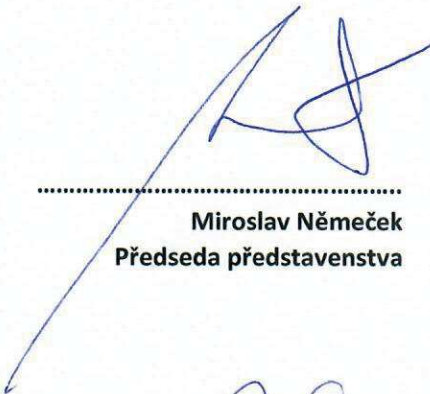
STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO "MÍR" TEPLICE

Gagarinova 1558, Teplice




Zpracováno v Teplicích, dne 2. 5. 2022

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:



.....
Miroslav Němeček
Předseda představenstva



.....
Mgr. Lukáš Valenta
Místopředseda představenstva

Obsah

I.	VŠEOBECNÁ ČÁST	2
I.1	Úvodní informace	2
I.2	Podklady	2
I.3	Vývoj a charakteristika družstva	2
I.4	Orgány družstva	3
I.5	Správa družstva	4
I.6	Aktivity v oblasti pracovně právních vztahů	5
II.	ČINNOST DRUŽSTVA V ROCE 2021	6
II.1	Činnost družstva v roce 2021	6
II.2	Převody jednotek do osobního vlastnictví	16
II.3	Činnost organizačního oddělení	16
II.4	Nájemné a dluhy	17
II.5	Činnost družstva v roce 2022 a dalším období	20
III.	HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA	22
III.1	Výnosy	23
III.2	Náklady	25
IV.	STAV MAJETKU DRUŽSTVA	30
IV.1	Aktiva	30
IV.2	Pasiva	31
V.	VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ A NÁVRH NA JEHO ROZDĚLENÍ	33
V.1	Výsledek hospodaření za rok 2021	33
V.2	Návrh na rozdělení VH za rok 2021	33
VI.	ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2021	34
VII.	ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA ROK 2021	35

Místo uložení výroční zprávy: Krajský soud v Ústí nad Labem

Autoři:

Mgr. Lukáš Valenta – část I. (vyjma I.6), část II.2, II.3

Petra Vašíčková – část I.6

Andrea Kubíková – část II.1, II.5

Bc. Renáta Hetzeová – část II.4

Petra Vašíčková – část III, IV, V, VI

I. VŠEOBECNÁ ČÁST

I.1 Úvodní informace

Firma: Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice
Právní forma: Družstvo
Adresa sídla: Gagarinova 1558, Trnovany, 415 01 Teplice
IČO: 00035351
DIČ: CZ00035351
ID datové schránky: ucmsm3a
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 oddělení.

Výroční zpráva o činnosti Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice byla zpracována na základě evidence technického oddělení družstva o provedených investičních akcích, opravách a údržbě bytových a nebytových objektů uskutečněných v roce 2021.

Výroční zpráva o stavu majetku a hospodaření Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice za rok 2021 byla zpracována na základě podkladů z účetního oddělení, zejména hlavní knihy a účetních výkazů, tj.:

- Rozvaha v plném rozsahu k 31. 12. 2021
- Výkaz zisků a ztrát v plném rozsahu k 31. 12. 2021
- Příloha k účetní závěrce k 31. 12. 2021

I.3 Vývoj a charakteristika družstva

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

K 31.12.2021 družstvo vlastnilo 7 857 bytů (včetně 1 rodinného domku) a 420 garáží, z toho v lokalitách města Teplice 7038 bytů a 420 garáží, v lokalitách města Krupka 819 bytů. Ve vlastnictví fyzických a právnických osob bylo v roce 2021 celkem 195 bytů a 3 garáže, kterým družstvo vykonávalo správu.

Rok	2019	2020	2021
Počet bytů ve vlastnictví družstva	7861	7861	7857
Počet garáží ve vlastnictví družstva	424	424	420
Počet bytů ve správě družstva	8050	8045	8041
Počet garáží ve správě družstva	426	426	422
Počet bytů ve vlastnictví družstva v cizí správě	6	11	11
Počet garáží ve vlastnictví družstva v cizí správě	1	1	1

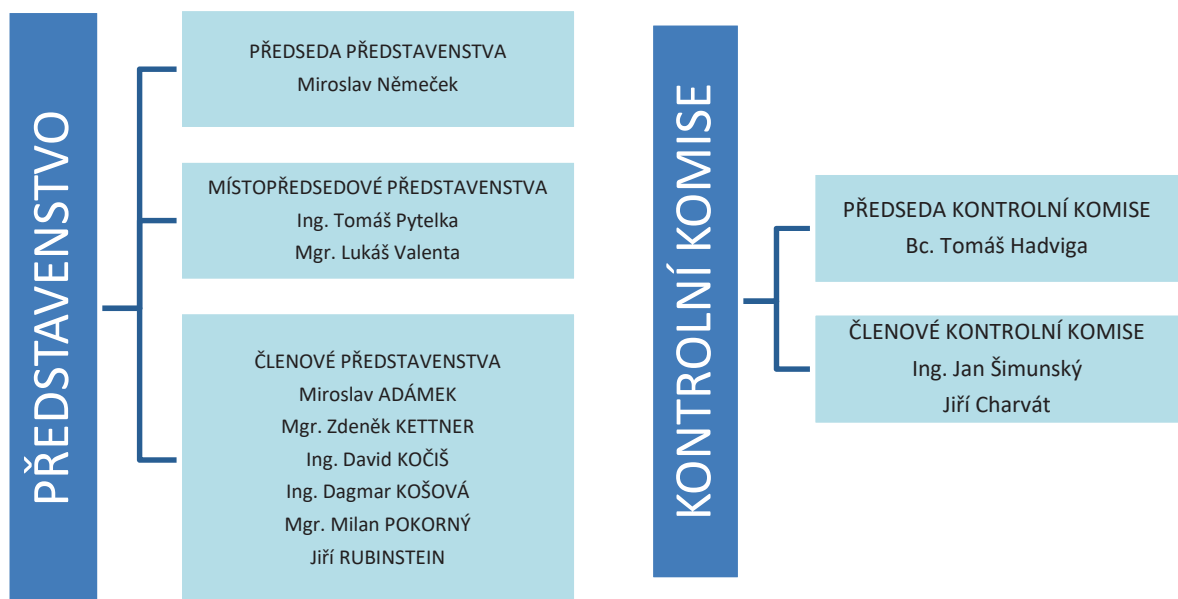
I.4 Orgány družstva

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

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

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

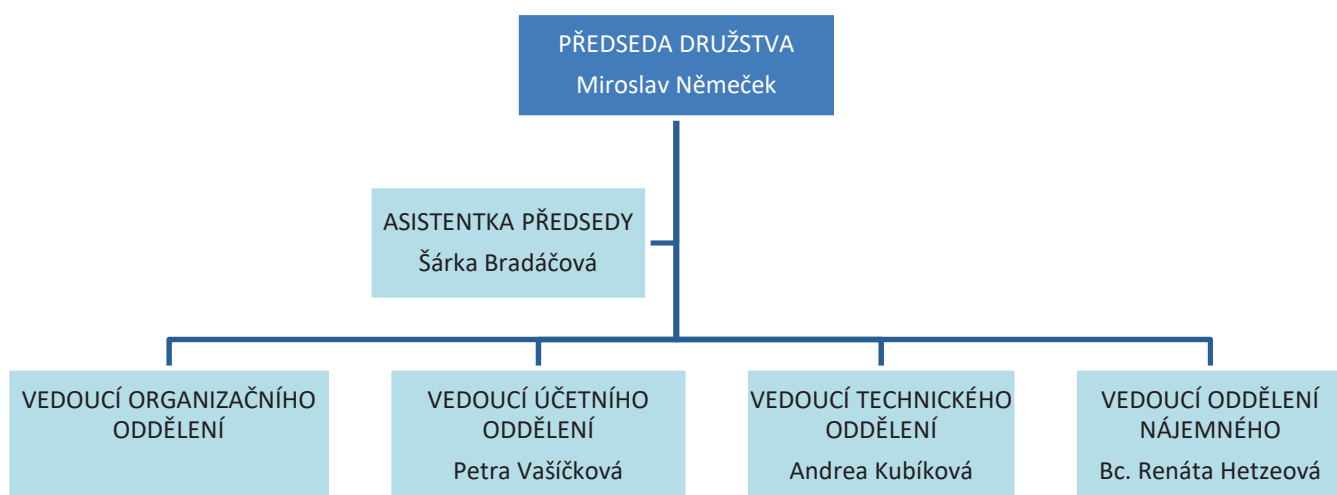




I.5 Správa družstva

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

Tvoří ji zaměstnanci družstva v pracovním poměru. K 31. 12. 2021 čítala správa družstva 24 zaměstnanců. V rámci změny vnitřní organizace byly vytvořeny 4 oddělení, a to technické, účetní, nájemného a organizační. V čele oddělení stojí vedoucí, kteří spolu s předsedou družstva tvoří vedení správy družstva.

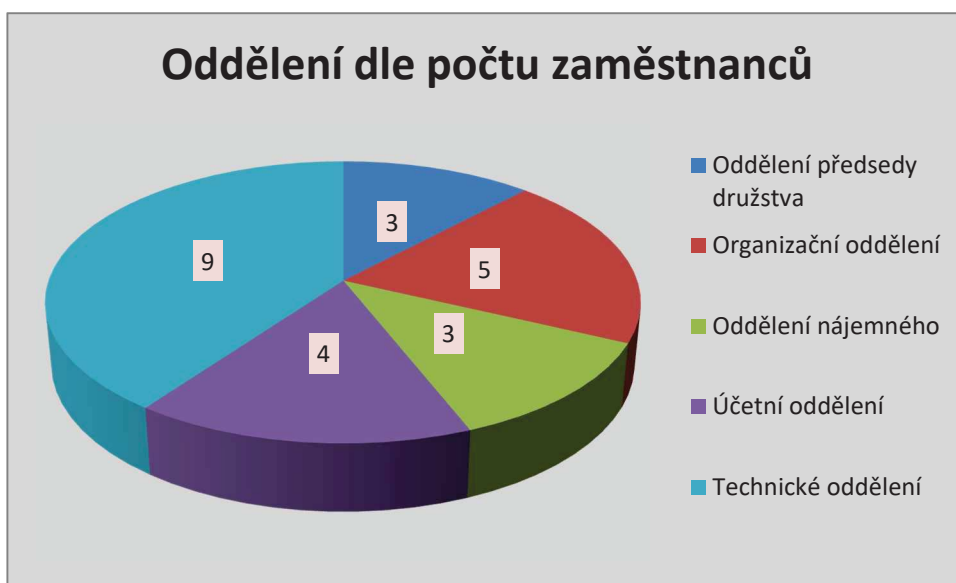


I.6 Aktivity v oblasti pracovně právních vztahů

Ve správě družstva bylo k 31. 12. 2021 zaměstnáno celkem 24 pracovníků.

Složení jednotlivých odborných oddělení družstva:

	Počet zaměstnanců	Počet žen	Počet mužů
Oddělení předsedy družstva	3	1	2
Organizační oddělení	5	4	1
Oddělení nájemného	3	3	0
Účetní oddělení	4	4	0
Technické oddělení	9	6	3



V oblasti personálního obsazení pracovních pozic v jednotlivých úsecích došlo v roce 2021 k reorganizaci. S ohledem na zefektivnění práce se jednotlivé úseky změnilly na oddělení a z úseku ekonomického vznikly dvě oddělení, účetní oddělení a oddělení nájemného. To sebou neslo i změny v počtu zaměstnanců. V roce 2021 odešlo 6 zaměstnanců (1 zaměstnankyně z RD) a 2 nastoupili.

II. ČINNOST DRUŽSTVA

Hlavní činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví bytových domů, bytů, rodinných domků, garáží, objektů s nebytovými prostorami a jejich správě i provozu. Opravy a údržbu zajišťovalo družstvo v roce 2021 dodavatelským způsobem včetně realizace komplexních oprav objektů.

II.1 Činnost družstva v roce 2021

Počátkem roku byly zahájeny přípravy na realizaci oprav bytových objektů. Plánováno bylo provedení oprav původního zateplení, obnovujících nátěrů fasád, výměny parapetních plechů a dalších navazujících oprav vedoucích ke zlepšení celkového stavu objektů. V roce 2021 byly tímto způsobem řešeny dva bytové objekty v Krupce. Oba objekty se podařilo v roce 2021 dokončit. Seznam dokončených objektů v roce 2021, rozsah provedených prací a celkové náklady jsou uvedeny v následující tabulce.

Realizace komplexních oprav objektů v roce 2021

č. obj.	adresa obj.	počet b.j.	konstrukční soustava	počet podlaží)*	rozsah opravy	termín realizace	celkové fakturované náklady včetně DPH
420	Šeříková 228 - 230, Krupka	42	T 06 BU	6NP + 1PP	Oprava zateplení a oprava obvodového pláště, oprava a nátěr stávajícího zateplení, odstranění původní šindelové nástavby a nahrazení kontaktním zateplovacím systémem vč. výměny klempířských prvků, odstranění stávající krycí vrstvy izolantu na celém objektu a zhotovení nové armovací vrstvy vč. strukturované omítky, nátěr soklu a oprava předsazeného schodiště	3.5.-3.8.2021	1 994 133 Kč
405	Kollárova 575 - 578, Krupka	54	T 06 BU	6NP + 1PP	Oprava zateplení a oprava obvodového pláště, oprava a nátěr stávajícího zateplení, odstranění původní šindelové nástavby a nahrazení kontaktním zateplovacím systémem vč. výměny klempířských prvků, odstranění stávající krycí vrstvy izolantu na celém objektu a zhotovení nové armovací vrstvy vč. strukturované omítky, zazdění 2ks původních vrat bojleroven, nátěr stávajících vrat a soklu a další navazující opravy	19.7.-24.10.2021	2 567 321 Kč
	celkem	96					4 561 454 Kč

Pozn.: Ceny jsou uvedeny vč. DPH, SOTP, BOZP, poplatků za stavební 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 2021 byly realizovány stavební práce na opravách přístupů do objektů, byly opraveny okapové chodníky, proběhly výměny dlažeb v objektech, byly osazeny nové poštovní schránky, byly provedeny výměny oken ve střešních nástavbách, bylo provedeno osazení panikových zámků na dveře do objektů, provedeny lokální opravy garáží, osazeny bezpečnostní mříže v objektech, osazeny držáky na kola v kočárkách objektů atd.

Stavební práce

Č. obj.	Adresa objektu	Název (popis) akce	Cena včetně DPH
624	Duchcovská 2370 - 2371	tlakové mytí, oprava cca 130 m2 zateplovacího systému, materiál SIKA ThermoCoat - 5 Color - 2x nátěr.vč. nátěru soklu, oprava soklové lišty	93 219,00 Kč
620	Trnovanská 1282, 1283, 1284, 1285	výbourání a pokládka dlažby u b.j. 131,132 a 133	29 263,00 Kč
181	Gagarinova 1436	nátěr podlah - 2x dvousložkovým nátěrem vč. oprav prasklin - 115 m2 - sušárna, kotelna, všechny chodbičky (původní beton)	59 800,00 Kč
515	Trnovanská 1289, 1290, 1291	69 ks poštovních schránek RAL 1001, vč. výbourání vestibul dveří	164 489,00 Kč
508	Trnovanská 1270, 1271, 1272, 1273, 1274	výroba, a montáž mříží, držáků na kola a obyč. dveří	82 887,00 Kč
410	Komenského 589 - 595	Zazdění vrat nepožívaných bojleroven a výměna vrat používaných za nové plastové	164 809,00 Kč
410	Komenského 589 - 595	Výměna luxferového okna za nové plastové ve společné místnosti v 1PP	10 583,00 Kč
712	Buzulucká 303, 304	Nátěr soklové části fasády objektu	86 959,00 Kč
751	Zrenjaninská 353	Výbourání nesoudržné dlažby, nová hydroizolace včetně pokládky nové dlažby	16 322,00 Kč
616	Štúrova 1253	Výbourání nesoudržné dlažby, nová hydroizolace včetně pokládky nové dlažby	13 800,00 Kč
410	Komenského 589 - 595	Výroba a montáž mříží ke kolárně	28 173,00 Kč
721	Duchcovská 2382	Výroba a montáž mříží na poslední podestu před vstupem na střechu (střešní nástavba a strojovna výtahů)	14 086,00 Kč
625	Duchcovská 2378 - 2379	Výroba a montáž mříží na poslední podestu před vstupem na střechu (střešní nástavba a strojovna výtahů)	28 173,00 Kč
605	Duchcovská 2383	Výroba a montáž mříží na poslední podestu před vstupem na střechu (střešní nástavba a strojovna výtahů)	14 086,00 Kč
609	Libušina 2350 - 2353	Výroba a montáž mříží do sklepních prostor oddělující jednotlivé vchody	55 590,00 Kč
325	Javorová 3034 - 3035	Výměna oken ve strojovnách výtahů za plastová	42 724,00 Kč
811	J.K.Tyla 2755	Oprava okapového chodníčku	58 697,00 Kč
116	Garáže Anger	Oprava fasády bloku garáží	53 918,81 Kč
883	Vančurova 2770	Lokální oprava lodžii	50 109,00 Kč
882	Vančurova 2776	Oprava přístupového můstku k objektu	140 349,00 Kč
644	Potěminova 2243 - 2244	Montáž 2D plotu před objektem	105 202,00 Kč

323	Javorová 3030 - 3031	Oprava vstupních ramp do objektu	475 849,00 Kč
648	Gagarinova 1427	Výměna stávajících žaluzií - odvětrání schodiště za elektrické kouřové klapky	52 153,00 Kč
511	Trnovanská 1301	Výroba a montáž mříže ke kočárkárně, včetně dodání zámku a vložky	12 534,00 Kč
135	Přítkovská 1650	Pokládka PVC v suterénu	19 953,00 Kč
519	Palackého 2886 - 2887	Montáž 2 ks panikových zámků na HVD a montáž 2 ks panikových zámků na ZVD	64 766,00 Kč
601	Antala Staška 1718 - 1719	Výroba a montáž pozinkovaných nájezdů na kočárky - hlavní vstup	21 725,00 Kč
169	Přítkovská 1502 - 1503	HVD - montáž panikových zámků	20 010,00 Kč
Celkem			1 980 228,81 Kč

V roce 2021 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 2021 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, odborných zkoušek nebo inspekčních prohlídek 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, byly prováděny běžné opravy související s provozem výtahů. V současné době družstvo spravuje celkem 281 výtahů. Celkové náklady na údržbu a opravy výtahových zařízení činily částku 6 430 813,- Kč. V tabulce níže jsou uvedeny opravy většího rozsahu.

Opravy většího rozsahu na výtahových zařízeních

číslo objektu	adresa objektu	název (popis) akce	cena včetně DPH
624	Duchcovská 2370 - 2371	vyčištění výtahové šachty - pletivo, vnější i vnitřní vyčištění kabiny, mechanické vyčištění konzolí, portálů, střechy kabiny, prohlubně	18 757,00 Kč
307	Doubravická 1655, 1660, 1661, 1662	výměna ozubených kol v převodovce motoru	165 945,00 Kč
311	V Závětří 1668, 1669, 1670	výměna ozubených kol v převodovce motoru	124 459,00 Kč
312	V Závětří 1671, 1672	výměna ozubených kol v převodovce motoru	82 973,00 Kč
304	Doubravická 1685, 1686, 1687	výměna ozubených kol v převodovce motoru	33 097,00 Kč
520	V Závětří 1673, 1674	výměna ozubených kol v převodovce motoru	82 971,00 Kč

419	Jabloňová 220 - 223	výměna ozubených kol v převodovce motoru	82 973,00 Kč
633	Alejní 2783 - 2795	Inspekční prohlídky výtahů	48 400,00 Kč
321	Javorová 3025 - 3027	Výměna 3 ks nosných lan za lano FLEXISTELL	105 904,00 Kč
323	Javorová 3030 - 3031	Výměna 3 ks nosných lan za lano FLEXISTELL	105 904,00 Kč
324	Javorová 3032 - 3033	Výměna 3 ks nosných lan za lano FLEXISTELL	105 904,00 Kč
325	Javorová 3034 - 3035	Výměna 3 ks nosných lan za lano FLEXISTELL	105 904,00 Kč
124	Fibichova 1825 - 1826	Výměna 3 ks nosných lan za lano FLEXISTELL	105 904,00 Kč
126	U Červeného kostela 1829 - 1830	Výměna 3 ks nosných lan za lano FLEXISTELL	105 904,00 Kč
127	Scheinerova 1831 - 1833	Výměna 3 ks nosných lan za lano FLEXISTELL	194 649,00 Kč
325	Javorová 3035	kompletní dodávka + montáž vnitřní elektroinstalace včetně výměny frekvenčního měniče a řídicí jednotky	179 239,00 Kč
526	Antala Staška 1714 - 1715	výměna ozubených kol v převodovce motoru	82 973,00 Kč
527	Antala Staška 1716 - 1717	výměna ozubených kol v převodovce motoru	82 973,00 Kč
602	Antala Staška 1720 - 1721	výměna ozubených kol v převodovce motoru	82 973,00 Kč
501	Unčínská 1553	Demontáž a montáž trakčního kotouče a nosných prostředků	76 791,00 Kč
501	Unčínská 1553	Demontáž a montáž kladek, repase kabiny a montáž a demontáž části skel	33 419,00 Kč
Celkem			2 008 016,00 Kč

V souvislosti se zvýšením ochrany elektronických zařízení v objektech jsme i v roce 2021 pokračovali s montáží přepětových ochranných elektronických zařízení. Tato zařízení dokáží spolehlivě eliminovat přepětí v síti nízkého napětí. V roce 2021 jsme těmito komponenty vybavili pět objektů s celkovými náklady ve výši 370 749,- Kč. U objektů, u kterých je plánována výměna rozvodů v objektu, jsou již tato zařízení součástí komplexní výměny.

Montáž přepětových ochran objektů

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	Náklady včetně DPH
604	Doubravická	1683 - 1684	34	59 999,00 Kč
741	Zrenjaninská	345 - 347	62	93 526,00 Kč
751	Zrenjaninská	351- 353	63	92 526,00 Kč
323	Javorová	3030 - 3031	46	62 349,00 Kč
332	Habrová	3096 - 3097	46	62 349,00 Kč
Celkem			251	370 749,00 Kč

Další, neméně významnou skupinou oprav, jsou výměny elektrorozvodů ve společných prostorách objektů, výměny zvonků a domácích telefonů, výměny zvonkových tabel, odstraňování závad z revizí elektro a další úpravy rozvodů elektro, které vedou k bezpečnému provozu tohoto vyhrazeného zařízení. V loňském roce byla výměna rozvodů elektro provedena na pěti objektech v Teplicích. U tří objektů byla provedena výměna svítidel a rozvodů ve sklepních prostorách objektů.

Výměna rozvodů elektro

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	celkové náklady vč. DPH	popis provedených prací
817	Jaselská	416-418	24	1 077 045,00 Kč	Výměna přívodu, JOP, přívody pro byty vč.byť.jističů,výměna chodbového osvětlení LED , výměna rozvodů zvonků domácí videotelefony Urmet 4,3", zvonkové tablo s kamerou,svodiče přepětí.
192	Kpt. Jaroše	1621- 1624	80	2 332 049,00 Kč	Výměna přívodu, JOP, přívody pro byty vč.byť.jističů,výměna chodbového osvětlení LED , výměna rozvodů zvonků ke stávajícím DT a zvonkovému tablu,svodiče přepětí.
129	Přítkovská	1652	40	751 935,00 Kč	Výměna přívodu, JOP, přívody pro byty vč.byť.jističů,výměna chodbového osvětlení LED , výměna rozvodů zvonků ke stávajícím DT a zvonkovému tablu,svodiče přepětí.
197	Krušnohorská	1665	20	365 368,00 Kč	Výměna přívodu, JOP, přívody pro byty vč.byť.jističů,výměna chodbového osvětlení LED , výměna rozvodů zvonků ke stávajícím DT a zvonkovému tablu,svodiče přepětí.

618	Svojsíkova	2342-2344	36	133 682,00 Kč	Sklepní prostory - výměna svítidel včetně rozvodů.
503	Unčínská	1555	40	53 590,00 Kč	Sklepní prostory - výměna svítidel včetně rozvodů.
712	Buzulucká	303-304	24	88 926,00 Kč	Sklepní prostory - výměna svítidel včetně rozvodů.
527	Antala Staška	1716-1717	46	1 562 780,00 Kč	Výměna přívodu, JOP, přívody pro byty vč.byť.jističů,výměna chodbového osvětlení LED , výměna rozvodů zvonků domácí telefony Urmet , zvonkové tablo,svodiče přepětí.
Celkem			310	6 365 375,00 Kč	

Na objektech dále probíhala úprava osvětlení, výměna svítidel za LED světla, byla osazována pohybová čidla. Na jednom objektu byly samostatně vyměněny zvonky a domácí telefony.

Úprava osvětlení, výměna svítidel za LED světla, osazení čidel

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	Náklady včetně DPH
510	Trnovanská	1292 -1296	115	156 734,00 Kč
511	Trnovanská	1297 - 1301	115	156 628,00 Kč
632	Alejní	2757	104	93 188,00 Kč
412	Jabloňová	211 - 215	72	63 237,00 Kč
Celkem			406	469 787,00 Kč

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	Náklady včetně DPH
325	Javorová	3034 - 3035	46	33 150,00 Kč

V roce 2021 jsme pokračovali s montáží kamerových systémů v objektech. Nově byl kamerami vybaven jeden objekt. U objektu Moskevské náměstí 2171 šlo o rozšíření stávajícího kamerového systému, byly doplněny 2 ks kamer, které monitorují vnitřní prostor schodiště v objektu.

Montáž kamerového systému

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	Náklady včetně DPH
654*	Moskevské nám.	2171	24	14 589,00 Kč
162	Havířská	1441 - 1442	42	71 529,00 Kč
Celkem			66	86 118,00 Kč

* jednalo se o rozšíření kamerového systému - provedeno doplnění 2ks kamer na schodiště

V souladu s plánem oprav družstvo v roce 2021 provádělo práce související s úpravou vytápění, měřením a regulací objektů, čištěním a údržbou bojlerů, izolací rozvodů vody atd. Vyregulování otopné soustavy bylo provedeno na jednom objektu v Teplicích s celkovým nákladem 579 976,- Kč. Pro regulaci byla použita regulační technika Danfoss, se kterou má družstvo dlouhodobě velmi dobré zkušenosti. Na jednom objektu v Teplicích, v ulici Javorová 3038 – 3039 došlo k výměně indikátorů topných nákladů a to z důvodu konce životnosti, jednalo se tedy o generační obměnu. Náklady na výměnu činily částku 80 903,- Kč a bylo vyměněno 210 ks indikátorů.

Vyregulování otopné soustavy

číslo objektu	adresa	č.p.	celkové náklady vč. DPH	popis provedených prací
631	Alejní	2754	579 976,00 Kč	Instalace stoupačkových regulačních ventilů Danfoss ASVI+ASVPV, instalace regulátoru na vstup UT do objektu Danfoss s kapilárou DN 50, nastavení přístrojem CBI dle PD.
celkem			579 976,00 Kč	

V průběhu roku 2021 byly provedeny veškeré větší opravy dle plánu. Jednalo se např. o výměnu ležatého rozvodu studené a teplé vody v jednom z objektů na ulici Unčínská, ve kterém docházelo k častým haváriím. Na jednom objektu v ulici Trnovanská došlo k havárii na odpadní přípojce, kterou jsme byli nuceni následně vyměnit.

Rekonstrukce SV + TV + odpady

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	celkové náklady vč. DPH	popis provedených prací
501	Unčínská	1553	40	144 807,00 Kč	Výměna ležatého rozvodu SV+TV+ cirkulace
511	Trnovanská	1297-1301	115	95 910,00 Kč	Výměna odpadní přípojky z technického podlaží až k revizní šachtě u vchodu č.p. 1298
celkem			155	240 717,00 Kč	

I v roce 2021 jsme na základě požadavku nájemníků pokračovali v zasklívání bytových lodžii. V roce 2021 projevil zájem o tento druh úpravy tři objekty. Dva objekty se podařilo zrealizovat do konce roku 2021, seznam objektů je uveden v tabulce. Celkové náklady za zasklení 32 ks lodžii činily částku 1 153 234,- Kč. Na třetí objekt v ulici Trnovanská 1297 – 1301 byla uzavřena smlouva o dílo s termínem dokončení leden 2022, celkem bude na tomto objektu zaskleno 89 ks lodžii.

Zasklení bytových lodžii

číslo objektu	adresa	č.p.	počet zasklených lodžii	Systém zasklení	Náklady včetně DPH
306	Doubravická	1664	8	KLIMA	247 020,00 Kč
605	Duchcovská	2383	24	ALU VERSO	906 214,00 Kč
Celkem			32		1 153 234,00 Kč

V roce 2021 přetrvával zájem nájemníků o výměnu bezpečnostních dveří do bytových jednotek. Tyto výměny proběhly na čtyřech objektech. Celkem bylo vyměněno 194 dveří s celkovým nákladem 5 531 467,- Kč.

Výměna vstupních dveří do bytových jednotek

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	počet vyměněných dveří	Náklady včetně DPH
182	Gagarinova	1438	16	16	391 328,00 Kč
603	Březová	3088 - 3089	34	32	817 035,00 Kč
510	Trnovanská	1292 - 1296	109	100	2 985 792,00 Kč
612	Novoveská	3090 - 3093	48	46	1 337 312,00 Kč
Celkem			207	194	5 531 467,00 Kč

V hojné míře byly také prováděny úpravy interiérů, které spočívaly ve většině případů ve výmalbě objektů, nátěrech podlah ve společných prostorech, nátěrech zámečnických prvků atd.

Malby společných prostor, nátěry podlah

číslo objektu	adresa	č.p.	Popis provedených prací	Náklady včetně DPH
645	Škroupova	2380 - 2381	Výmalba společných prostor vč. zámeč. konstrukcí	34 293,00 Kč
100	Slovenská	2650	Výmalba společných prostor vč. zámeč. konstrukcí	60 498,00 Kč
194	Unčínská	1549 - 1552	Nátěr podlah v suterénu (4 místnosti) - pojistná událost	71 250,00 Kč
811	J.K.Tyla	2755	Výmalba společných prostor vč. zámeč. konstrukcí	57 438,00 Kč
165	Unčínská	1509 - 1511	Výmalba společných prostor vč. zámeč. konstrukcí	208 958,00 Kč
157	Arbesova	1578 - 1579	Výmalba společných prostor vč. zámeč. konstrukcí	303 000,00 Kč
612	Novoveská	3090 - 3093	Výmalba + nátěr podlah v suterénu	263 321,00 Kč
Celkem				998 758,00 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 2021 jsme pokračovali v opravách střešních pláštů, které spočívají ve výměně hydroizolační vrstvy střešního pláště, které jsou vlivem působení klimatických podmínek ve stádiu degradace.

U některých objektů byla provedena lokální výměna tepelné izolace, byly vyměněny klempířské prvky, provedeny opravy stříšek nad lodžii, opravy střešních nástaveb atd. Jedná se o střechy, které byly opravovány v letech 1997 - 2003. V roce 2021 bylo opraveno třináct střech v Teplicích celkovým nákladem 11 787 579,- Kč. Jeden objekt v ulici Doubravická 1685 – 1687 se nepodařilo z důvodů technických potíží dokončit a realizace tak byla přesunuta na rok 2022.

Opravy střešního pláště

číslo objektu	adresa objektu	název (popis) akce	cena včetně DPH
168	Maršovská 1520, Teplice	Demontáž stávající hydroizolace, lokální výměna a doplnění tepelné izolace (spádové klíny), montáž nové hydroizolační vrstvy z mPVC tl. 2,0mm, další navazující opravy	864 527,00 Kč
614	Štúrova 1246-1248, Teplice	Demontáž stávající hydroizolace, provedení nové vrstvy tepelné izolace z EPS, montáž nové hydroizolační vrstvy z asfaltového modifikovaného pásu, další navazující opravy	1 151 037,00 Kč
615	Štúrova 1249-1251, Teplice	Demontáž stávající hydroizolace, provedení nové vrstvy tepelné izolace z EPS, montáž nové hydroizolační vrstvy z asfaltového modifikovaného pásu, další navazující opravy	1 102 964,00 Kč
616	Štúrova 1252-1254, Teplice	Demontáž stávající hydroizolace, lokální výměna poškozené tepelné izolace, montáž nové hydroizolační vrstvy z asfaltového modifikovaného pásu, další navazující opravy	997 061,00 Kč
617	Štúrova 1261-1264, Teplice	Demontáž stávající hydroizolace, lokální výměna poškozené tepelné izolace, montáž nové hydroizolační vrstvy z asfaltového modifikovaného pásu, další navazující opravy	1 528 610,40 Kč
629	Opavská 2624, Teplice	Demontáž stávající hydroizolace, lokální výměna poškozené tepelné izolace, montáž nové hydroizolační vrstvy z TPO tl. 1,5mm, další navazující opravy	517 571,00 Kč
638	Josefa Suka 2504-2505, Teplice	Demontáž stávající hydroizolace nad č.p. 2505 (lokálně nad č.p. 2504), lokální výměna poškozené tepelné izolace, montáž nové hydroizolační vrstvy z mPVC tl. 1,5mm, další navazující opravy	293 866,00 Kč
524	Přítkovská 1609-1610, Teplice	Demontáž stávající hydroizolace, lokální výměna poškozené tepelné izolace, doplnění nové vrstvy tepelné izolace ze spádových klínů, montáž nové hydroizolační vrstvy z asfaltových modifikovaných pásů, další navazující opravy	1 040 227,00 Kč
525	Přítkovská 1611-1612, Teplice	Demontáž stávající hydroizolace, lokální výměna poškozené tepelné izolace, doplnění nové vrstvy tepelné izolace ze spádových klínů, montáž nové hydroizolační vrstvy z asfaltových modifikovaných pásů, další navazující opravy	1 127 650,00 Kč
520	V Závětří 1673-1674, Teplice	Demontáž stávající hydroizolace, lokální výměna poškozené tepelné izolace, doplnění nové vrstvy tepelné izolace ze spádových klínů, montáž nové hydroizolační vrstvy z asfaltových modifikovaných pásů, oprava střech strojoven výtahů a oprava omítek, další navazující opravy	1 125 784,00 Kč
521	V Závětří 1675-1676, Teplice	Demontáž stávající hydroizolace, lokální výměna poškozené tepelné izolace, doplnění nové vrstvy tepelné izolace ze spádových klínů, montáž nové hydroizolační vrstvy z asfaltových modifikovaných pásů, oprava střech strojoven výtahů a oprava omítek, další navazující opravy	1 146 194,00 Kč

161	J.Koziny 1376, Teplice	Demontáž stávající hydroizolace, lokální výměna tepelné izolace, montáž nové hydroizolační vrstvy z folie TPO, oprava střech nad strojovnou výtahů, demontáž původních kopilitových stěn a osazení nových oken, částečné dozdění stěn a oprava omítek, oprava stříšek nad lodžiemi, další navazující opravy	819 952,00 Kč
510	Trnovanská 1295	Oprava střechy výtahové šachty	72 136,00 Kč
Celkem			11 787 579,40 Kč

V průběhu roku 2021 bylo nahlášeno celkem 102 pojistných událostí a plnění poskytnuté pojišťovnou bylo ve výši 1 320 836,- Kč.

Další aktivitou družstva byla v roce 2021 údržba pozemků, kterou v průběhu roku zajišťovalo družstvo 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 2021 byly na údržbu pozemků včetně oprav a materiálu potřebného k jejich údržbě vynaloženy celkové náklady ve výši 2 922 536,- Kč, přičemž z dlouhodobých záloh a rezerv na opravy objektů byly uhrazeny náklady ve výši 325 032,- Kč a z prostředků družstva náklady ve výši 2 597 504,- Kč. Záměrem družstva je tyto pozemky dále kultivovat a ve vybraných lokalitách rozšířit možnost jejich využití.

Samostatnou kapitolou, která je pro objekty finančně nákladnou záležitostí je deratizace, dezinfekce a dezinfekce prostor bytových objektů. Za poslední tři roky jsme zaznamenali značný výskyt štěnic, hlodavců, faraonů, molů a dalšího obtěžujícího hmyzu. V loňském roce vynaložilo družstvo za tyto práce a odborné zásahy částku ve výši 958 261,- Kč včetně DPH.

Část nákladů, přesně částka ve výši 310 000,- Kč, byla hrazena pojišťovnou, nicméně vzhledem k celkovým nákladům družstva je tato částka zanedbatelná. Bohužel tento limit již nelze u pojišťovny zvýšit, neboť již postrádá princip nahodilosti. V tabulce jsou uvedeny zásahy, jejichž náklad přesáhl částku 10 000,- Kč.

Dezinsekce

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j., které prošly zásahem	celkové náklady vč. DPH	poznámka (popis zásahu)
302	V Závětrí	1679	17	19 637,00 Kč	štěnice
621	A.Sochora	1303	23	27 162,00 Kč	štěnice
104	Slovenská	2640	12	24 523,00 Kč	štěnice
131	Alejni	2758	11	13 640,00 Kč	faraoni
125	Nedbalova	1828	23	39 033,00 Kč	štěnice
126	U Červ.kostela	1829	23	42 155,00 Kč	štěnice
507	A.Staška	1713	23	29 876,00 Kč	faraoni
602	A.Staška	1720	23	41 193,00 Kč	štěnice
307	Doubravická	1660	18	32 542,00 Kč	štěnice
155	Arbesova	1583	24	40 680,00 Kč	štěnice

641	J.Šafaříka	2520	17	17 843,00 Kč	faraoni
326	Javorová	3037	23	41 187,00 Kč	štěnice
506	A.Staška	1710	23	46 439,00 Kč	štěnice
325	Javorová	3035	23	45 223,00 Kč	štěnice
515	Trnovanská	1289 -1291		13 348,00 Kč	tech.podlaží
514	Trnovanská	1286 -1288		10 406,00 Kč	tech.podlaží
605	Duchcovská	2383	8	17 472,00 Kč	mušky ve stoup.
127	Scheinerova	1832	23	39 735,00 Kč	štěnice
192	kpt.Jaroše	1624	16	39 908,00 Kč	štěnice
420	Šeříkova	230	12	32 381,00 Kč	štěnice
632	Alejní	2757	104	90 941,00 Kč	štěnice
155	Arbesova	1582	24	40 341,00 Kč	štěnice
130	Přítkovská	1651	40	42 979,00 Kč	štěnice
526	A.Staška	1715	23	29 629,00 Kč	faraoni
527	A.Staška	1716	23	53 989,00 Kč	štěnice
507	A.Staška	1713	23	37 406,00 Kč	štěnice
135	Přítkovská	1650	10	48 593,00 Kč	štěnice
Celkem			589	958 261,00 Kč	

II.2. Převody jednotek do osobního vlastnictví

Za uplynulý rok 2021 se uskutečnily v souladu se zákonem 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, 4 převody družstevních bytů a 4 nebytové jednotky (garáže) do vlastnictví členů družstva.

Družstvo provádí vlastníkům správu v celkem 44 objektech, ve kterých se uskutečnily převody bytů do vlastnictví fyzických osob. Celkem ve 2 ze 44 objektů, kde družstvo vykonává správu, je spoluvlastnický podíl družstva nižší než 50 % a v souladu se zákonem v něm bude třeba v následujícím roce založit společenství vlastníků jednotek (SVJ) jako samostatnou právnickou osobu. Pandemie COVID – 19 způsobila, že se toto v roce 2021 neuskutečnilo.

II.3. Činnost organizačního oddělení

Za rok 2021 bylo organizačním oddělením zrealizováno 451 převodů družstevního podílu, dále bylo vydáno 2747 souhlasů s uzavřením dohody o podnájmu.

Organizační oddělení řešilo 77 úmrtí individuálních členů a 59 úmrtí jednoho ze členů společných.

V neposlední řadě organizační oddělení zajišťuje využití a pronájem patnácti nebytových prostor. Ke konci roku 2021 byly s výjimkou jednoho všechny nebytové prostory pronajaty. Organizační oddělení dále zajišťuje i pronájem 165 (zahrnuje i Štúrovu ul.) parkovacích míst a dalších 24 parkovacích míst formou podnájmu.

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

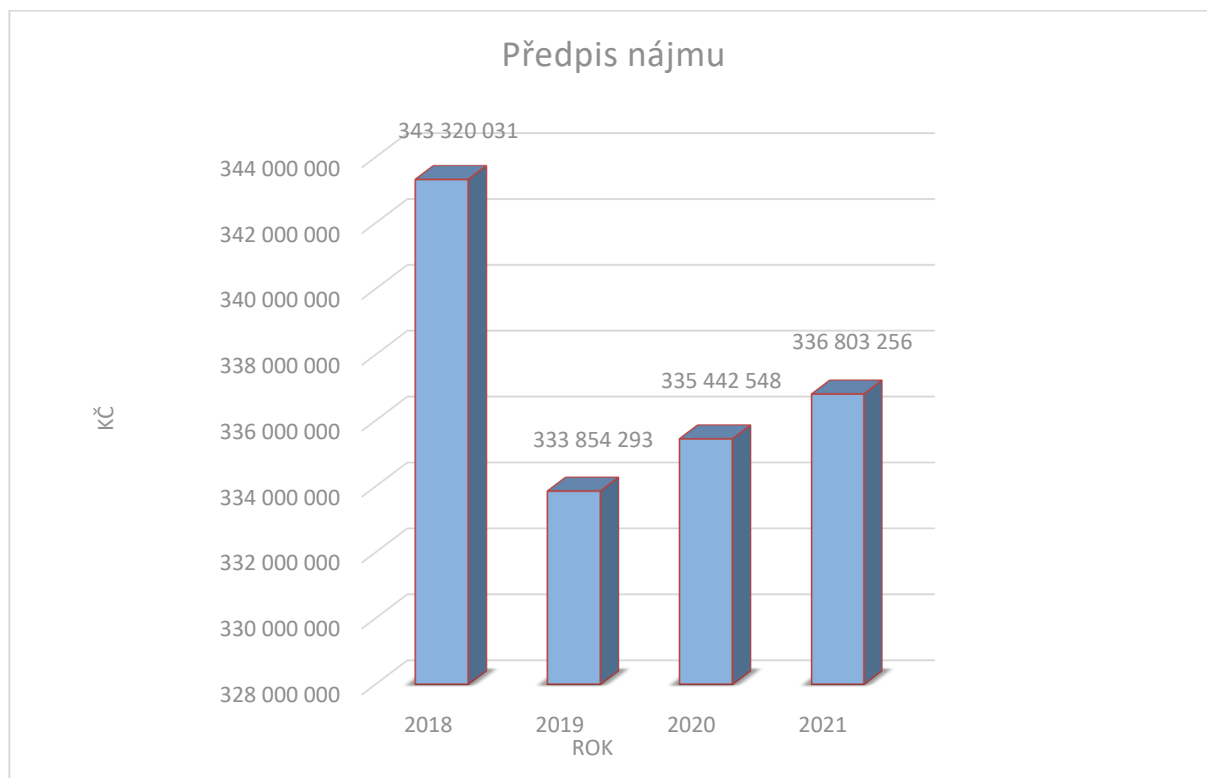
V roce 2021 bylo v zájmu ochrany členských práv družstevníků uděleno celkem 7 výstrah před vyloučením z družstva kvůli opakovanému porušování domovního řádu.

Za účelem udržení platební kázně bylo uděleno celkem 59 výstrah před vyloučením z družstva pro nehrzení předepsaných plateb a 8 členů bylo z družstva vyloučeno.

II.4. Nájemné a dluhy

Družstvu se daří dlouhodobě držet hladinu dluhů na nájemném v přiměřené výši. Procentuálně vyjádřený podíl předpisu nájemného a dlužného nájemného se již řadu let drží okolo 1 %. Úroveň dluhů na nájemném v roce 2021 klesla o 327 tis. Kč oproti roku 2020, rok 2021 patří mezi nejnižší za posledních dvacet let.

Již od roku 2015 dochází k celkovému poklesu předpisu nájemného. V porovnání s předchozím obdobím došlo v roce 2021 k minimálnímu nárůstu ročního předpisu nájemného o cca 1,3 mil. Kč. Tento nárůst je způsoben zvýšením měsíční tvorby dlouhodobé zálohy na plánované opravy u domů.

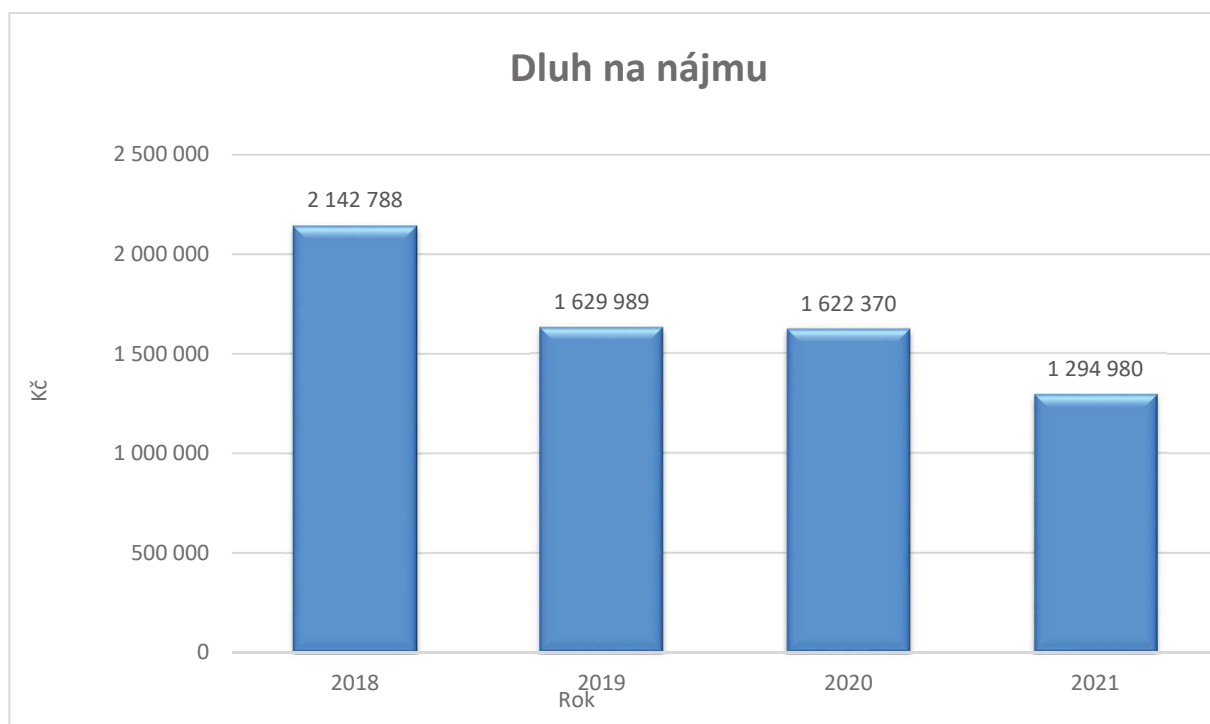


V níže uvedené tabulce je uveden meziroční +nárůst/-pokles předpisu nájemného:

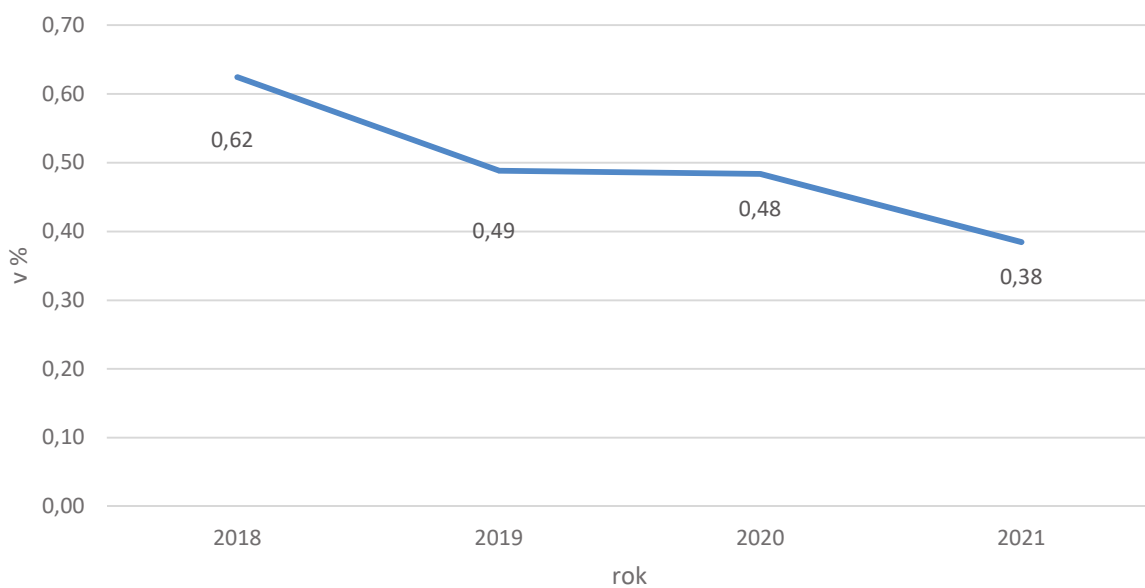
rok	2018	2019	2020	2021
+Nárůst/ -pokles v %	-0,31	-2,76	+0,48	+0,41

V roce 2021 se na dlužném nájemném podílely i dluhy z titulu úmrtí nájemníků – individuálních členů družstva, kde probíhala a dosud nebyla ukončena dědická řízení. Stav dlužného nájemného u těchto případů byl k 31. 12. 2021 ve výši 179 tis. Kč.

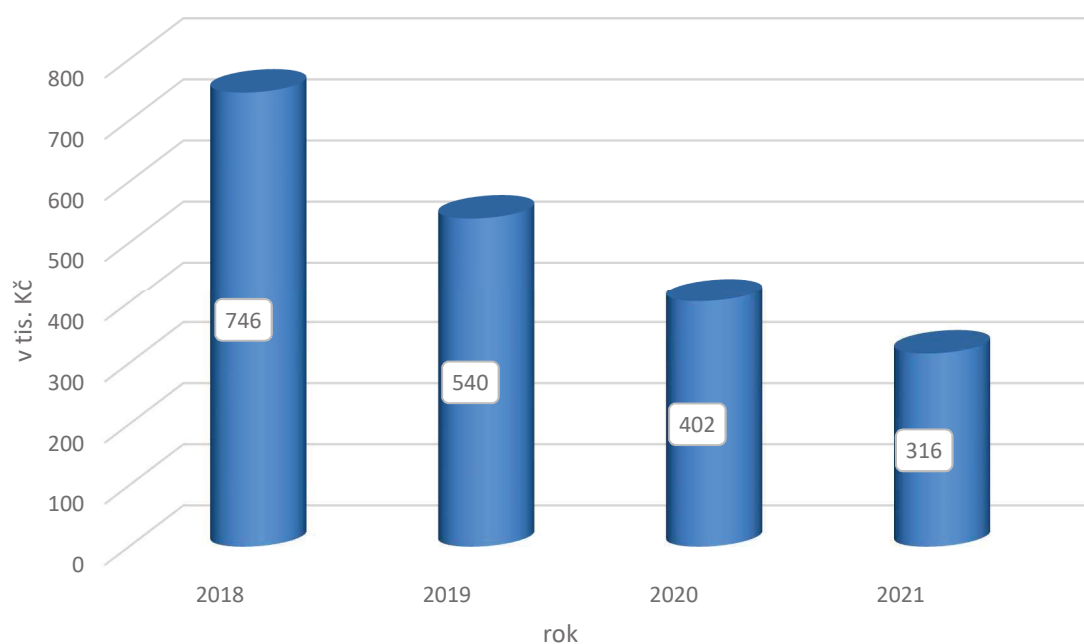
Z uvedeného grafu je patrné, že od roku 2015 dochází postupně až k výraznému snížení dlužného nájemného. V roce 2015 byl tento dluh ve výši 3 992 tis. Kč a v roce 2021 už jen 1 294 tis. Kč.



Vývoj podílu dlužného nájemného na ročním předpisu nájemného



Zaplacené poplatky a úroky z prodlení



V souvislosti s dlužným nájemným a úhrad spojených s užíváním bytů má družstvo nárok na úhradu poplatku nebo úroku z prodlení. Výši těchto sankcí upravují příslušné zákony, nařízení vlády a stanovy družstva.

II.5 Činnost družstva v roce 2022 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 2021 pokračováno v technické a ekonomické přípravě vybraných objektů pro zahájení oprav v roce 2022.

Vše nasvědčuje tomu, že v roce 2022 budou zahájeny opravy dvou objektů s celkem 48 byty. Na objektech v Krupce v ulici Kollárova 580 a 581 bude odstraněna původní střešní šindelová nástavba, která neodpovídá současným tepelně technickým požadavkům, dále budou provedeny nové omítky včetně aplikace obnovujícího nátěru vybraných konstrukcí, které budou spojeny s dalšími potřebnými opravami a úpravami jako jsou oprava ostění, nadpraží a podparapetní části oken, výměny klempířských prvků, opravy soklů, opravy vstupních schodišť atd.

Výměna elektroinstalace bude v roce 2022 pokračovat na objektech v Teplicích, v ul. Přítkovská 1613 – 1614, 1609 – 1610, 1611 – 1612, Doubravická 1655, 1660-1662, V Závětrí 1671 – 1672, Habrová 3103 – 3104, 3081 – 3082, 3083 – 3084, 3085 – 3086 a Antala Staška 1710 – 1711, 1714 - 1715. První realizací tohoto druhu v roce 2022 bude výměna rozvodů elektro včetně montáže videotelefonů v objektech Antala Staška 1706 – 1707 a 1708 - 1709, kde byly podepsány smlouvy o dílo v roce 2021 s termínem realizace v roce 2022.

V osazování LED osvětlení budeme pokračovat na objektech v Teplicích, ulici Alejní 2758, Trnovanská 1289 – 1291 a na objektu v Krupce, v ulici Jabloňová 216 – 219. Dále bude prováděna výměna již poškozených a nevhledných zvonkových tabel.

Výměna vstupních dveří do bytových jednotek bude pokračovat i v roce 2022 u objektu Doubravická 1656 - 1657, kdy výběr zhotovitele již proběhl v roce 2021, ale realizace byla na základě dohody s delegátkou objektu naplánována na počátek roku 2022. U tohoto objektu proběhne výměna dveří v 11 bytových jednotkách. Další požadavky evidujeme od delegátů bytových objektů v ulici Doubravická 1664, zde se jedná o 11 ks dveří, dále na objektu Aloise Jiráka 2320, Jankovcova 2317 - 2319, 2245 – 2246 a na objektu Havířská 1441 - 1442.

Bude pokračovat i zasklívání lodžii. Počátkem roku bude dokončena akce zasklení na objektu Trnovanská 1297 - 1301, Teplice. Akce byla započata koncem roku 2021 a bude dokončena počátkem roku 2022. Celkem bude zaskleno 89 ks lodžií s celkovými náklady ve výši 3 867 849,-Kč.

V roce 2022 budeme pokračovat v opravách dožívajících střešních pláštů. Jedná se o střechy, které byly opraveny v letech 1997 až 2003. Střešní krytina, ve většině případů měkčené PVC, je již vlivem povětrnostních podmínek poškozena a nelze ji již opravovat. Současně s výměnou hydroizolační vrstvy střech bude provedena výměna oplechování, budou opraveny střešní nástavby a odvětrání, u mnoha střech bude vlhká tepelná izolace nahrazena novou. V některých případech budou střechy vyspádovány a namísto mPVC bude použita jako hydroizolační vrstva modifikovaný asfaltový pás. V plánu oprav na rok 2022, jsou tyto opravy zahrnuty dlouhodobě, nebo jejich potřeba vyplynula z pravidelných ročních prohlídek. Realizace je uvažována na celkem třinácti objektech v Teplicích v ulici Opavská 2653, Jugoslávská 2532 – 2533, Přítkovská 1498 – 1501, Palackého 1524 – 1526, V Závětrí 1668 – 1670, Trnovanská 1292 – 1296 a Trnovanská 1297 – 1301. Na objektech v Krupce jsou plánovány opravy střech na objektech Masarykova 565 – 566, Komenského 589 – 595, Kollárova 598 – 602, Jabloňová 211 – 215, Šeříkova 231 – 233 a 234 – 236. Na střechách objektů v Krupce jsou instalovány fotovoltaické panely na výrobu elektřiny, což značně ztěžuje a prodlužuje opravu střešních pláštů.

V průběhu roku jsou v plánu realizace různých stavebních prací, např. na objektu Moskevské náměstí 2171 oprava izolace části spodní stavby, úprava vjezdu do areálu garáží Anger, dokončení opravy vstupních schodišť na objektu Jugoslávská 2532 -2533 (přesun akcí z roku 2021 do roku 2022), na

objektu v ulici Antala Staška 1712 – 1713 je v plánu oprava vstupního schodiště, bude pokračováno v opravách garáží v areálu Anger a v lokalitě Bílinská, kde budou opraveny omítky a vyměněny klempířské prvky. Na objektu v ulici Alejní 2757 bude proveden nátěr podlah v suterénu objektu. Celá řada dalších stavebních úprav vyplyne z aktuálních požadavků delegátů objektů a z dalších průběžných prohlídek objektů.

V oblasti topení je na rok 2022 plánována výměna termostatických hlavice a výměna ventilů v ulici Vančurova 2775, neboť tento objekt byl osazen ventily a hlavice již v roce 1995. V rámci sjednocení regulační techniky v bytovém portfoliu družstva budou osazeny ventily a hlavice Danfoss RA 2945. Na objektech v ulici Libušina 2355 – 2356 a Svojsíkova 2394 – 2395 bude provedeno vyregulování celé otopné soustavy spolu s revitalizací ventilů.

V první polovině roku proběhne na objektu v Teplicích, v ulici Alejní 2758 výměna otopných těles. Smlouva o dílo byla uzavřena již v roce 2021, ale z důvodu nedostatku materiálu byla realizace naplánována na rok 2022. Na tomto objektu dojde k výměně 244 ks stávajících těles za tělesa desková výrobce Henrad typ Renorad. Celkové náklady akce činí částku 1 320 758,79 Kč.

Na rok 2022 družstvo plánuje na objektu v Teplicích, v ulici Slovenská 2638 - 2639 přístavbu tří výtahových šachet. V roce 2021 byla zpracována projektová dokumentace a požádáno o vydání stavebního povolení. Počátkem roku proběhne na akci výběr zhotovitele tak, aby výtahy byly dokončeny do konce roku 2022. Záměrem družstva je prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj požádat v rámci programu „Bytové domy bez bariér“ o státní dotaci.

V roce 2022 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.

Pandemie – COVID - 19

Světovou ekonomiku a tudíž i ekonomiku České republiky na začátku roku 2020 zasáhla pandemie COVID – 19 a pokračovala i v roce 2021. V důsledku této pandemie došlo ke zpomalení ekonomického růstu v řadě odvětví. V oblasti nájemného nebylo naše bytové družstvo přímo zasaženo následky této epidemie, což je možné doložit přehledem úhrad měsíčních předpisů nájemného, ze kterého je patrné, že v tomto období nedošlo k nárůstu dlužného nájemného nad obvyklý rámec. Rovněž u pronájmu nebytových prostor sloužících ke komerčním účelům nedošlo k výraznému deficitu v platbách nájemného.

III. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Celkové výnosy družstva dosáhly v roce 2021 výše	237 914 417,29 Kč
Celkové náklady družstva dosáhly v roce 2021 výše	238 007 672,09 Kč
Daň z příjmu právnických osob (DPPO) za rok 2021	2 273 610,00 Kč
Výsledek hospodaření po zdanění činí	-93 254,80 Kč
z toho:	
střediska bytového hospodaření	29 838,60 Kč
střediska ostatního hospodaření	-123 093,40 Kč

Výsledek hospodaření před zdaněním daní z příjmu právnických osob, před tvorbou opravných položek k finančnímu majetku a rezervou na opravu nebytových prostor	10 448 944,44 Kč
Daň z příjmu právnických osob	2 273 610,00 Kč
Opravná položka k finančnímu majetku (PL NOVA MM)	5 243 589,24 Kč
Rezerva na opravy nebytových prostor a střech v Krupce s FVE	3 025 000,00 Kč
Výsledek hospodaření po zdanění a opravných položkách činí	-93 254,80 Kč



Pozn.: VH po zdanění DPPO, v r. 2017 a 2019 byla poskytnuta sleva z nájemného (cca 3,5mil.Kč)

Na výsledku hospodaření za rok 2020 se nepříznivě podepsala koupě směnky ve výši 10,2 mil. Kč, kterou u investiční společnosti Arca Investments, a.s. pořídilo v únoru 2020 předešlé představenstvo (JUDr. Ing. M. Andrášek LLM, J. Tomsová, Ing. S. Hakrová, Ing. L. Žídková, Z. Neudert, Mgr. S. Vašků, R. Schlöser, Mgr. P. Štych – zdržel se hlasování a Ing. D. Kočiš – byl proti pořízení). Společnost se dostala do finančních potíží a není schopna vyplácet své závazky. Družstvo bylo nuceno vytvořit opravnou položku ke krátkodobému finančnímu majetku v plné výši směnky.

Také v roce 2021 družstvo vytvořilo opravnou položku na finanční investici (opět pořízené předešlým představenstvem v září 2019) v hodnotě 5,2 mil. Kč, což má opět dopad na výsledek hospodaření.

Součástí celkových výnosů a nákladů družstva jsou i vnitropodnikové výnosy a náklady ve výši 15 430 tis. Kč. Vnitropodnikové výnosy a náklady pouze převádí příjmy a výdaje uvnitř střediskového 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 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).

Základ daně z příjmů právnických osob za rok 2021 byl stanoven ve výši 12 243 tis. Kč.

Daň z příjmů právnických osob za rok 2021 po odečtení slevy na dani (§35) byla ve výši **2 273 610 Kč**.

III.1 Výnosy

Družstvo dosáhlo v roce 2021 celkových výnosů 237 914 tis. Kč, z toho výnosy středisek bytového hospodaření 74 832 tis. Kč a výnosy středisek ostatního hospodaření činily 163 082 tis. Kč.

Ve výnosech bytových středisek jsou promítnuty výnosy z nájemného, provozní výnosy a finanční výnosy. Zejména zúčtování dlouhodobé zálohy na opravy a dotace v rámci programu PANEL se významně projevují ve výnosech bytových středisek.

Výnosy středisek ostatního hospodaření plynou zejména z příspěvku na správu, z poplatků za administrativní úkony, pronájmu nebytových prostor a výnosů z finančního majetku a úroků z volných finančních prostředků.

Celková výše provozních výnosů činila v roce 2021 celkem 61 092 tis. Kč. Zúčtování dlouhodobé zálohy na opravy představuje částku 46 115 tis. Kč a je o 15 988 tis. Kč méně než v roce 2020.

Tržby za pronájem nebytových prostor činily za rok 2021 6 751 tis. Kč.

Zaplacené úroky a poplatky z prodlení z nájemného byly o 88 tis. Kč nižší než v minulém roce a představovaly v roce 2021 příjem pro družstvo ve výši 314 tis. Kč.

Manipulační poplatky za převody členských práv a povinností a za povolení podnámů představují částku ve výši 8 909 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 2021 činila

2 980 tis. Kč. Za prodej přebytků elektřiny vyrobené ve fotovoltaických elektrárnách, firmě ARMEX ENERGY, a.s. získalo družstvo 803 tis. Kč.

Úhrady od pojišťovny za pojistné události se ve výnosech družstva promítly částkou 1 320 tis. Kč. Z toho úhrady za škody způsobené živly (blesk, voda, vichřice) činily ve výnosech 663 tis. Kč a úhrady od pojišťovny za škody vzniklé poškozením z důvodu vandalizmu a krádeží byly ve výši 657 tis. Kč.

Významnými výnosy v uplynulém roce byly také finanční výnosy. Finanční výnosy družstva v roce 2021 představují částku ve výši 130 135 tis. Kč, z toho bylo na bytových střediscích 5 041 tis. Kč a na střediscích ostatního hospodaření 125 093 tis. Kč.

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 2021 se tyto dotace projeví ve výnosech družstva celkovou částkou 5 041 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 2021 ukončilo družstvo spolupráci s ČSOB Asset Management a.s., s kterou mělo uzavřenou smlouvu o obhospodařování cenných papírů. Výnosy z tohoto finančního majetku představují v r. 2021 částku 82 444 tis. Kč. 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 v roce 2021 ve výši 11 340 tis. Kč. Úroky z běžného a spořicího účtu a termínovaných vkladů dosáhly hodnoty 739 tis. Kč. Výnosy u hypotečních zástavních listů a dluhopisů činily 360 tis. Kč. Výnos ze směnky (cenných papírů) byl ve výši 324 tis. Kč. Za odkup CP – AMUNDI jsme obdrželi 29 887 tis. Kč.

Vnitropodnikové výnosy v roce 2021 byly ve výši 15 430 tis. Kč.

Výnosy:

	v tis. Kč		
	Bytová střediska (BS)	Střediska ostatního hospodaření - tj. nebytová střediska (SOH)	Celkem družstvo
Tržby z prodeje zboží	0	807	807
Tržby z prodeje služeb	22 355	7 630	29 985
Tržby z prodeje majetku	0	156	156
Tržby z prodeje cen.papírů	0	117 628	117 628
Smluvní pokuty a úroky z prodlení	0	310	310
Jiné provozní výnosy	47 436	13 656	61 092
Úroky	0	739	739
Přecenění finančního majetku	0	3 853	3 853
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	360	360
Výnosy z krátkodobého finančního majetku	0	2 421	2 421
Výnosy z derivátových operací	0	92	92
Ostatní finanční výnosy	5 041	0	5 041
Mezisoučet	74 832	147 652	222 484
Vnitropodnikové výnosy	0	15 430	15 430
Součet	74 832	163 082	237 914

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.

Tržba z prodeje cenných papírů

Na tomto účtu se účtují výnosy z prodaných cenných papírů a podílů.

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, termínovaných vkladů.

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. Dále jsou zde evidovány výnosy z podílu na zisku z podílových listů fondu.

Výnosy z krátkodobého finančního majetku

Jedná se o výnosy spojené s držetím cenných papírů (aliquótní úrokový výnos, zisk při prodeji) a výnosy ze směnek.

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 2021 vznikly družstvu celkové náklady ve výši 238 007 tis. Kč.

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

V roce 2021 představovaly náklady vynaložené na opravy a udržování objektů v majetku družstva částku 38 399 tis. Kč. Z toho náklady na opravy a údržbu bytových domů činily 38 121 tis. Kč.

Celková spotřeba materiálu činila 1 022 tis. Kč. Nákupy na bytové domy (označení bytů čísla, posypová sůl, klíče, žárovky, nájezdy pro kočárky, držáky na kola apod.) činily 487 tis. Kč. Nákupy na střediska ostatního hospodaření (počítače, tiskárny, nábytek, kancelářské a hygienické potřeby, tiskoviny, úklidové prostředky, pohonné hmoty apod.) činily celkem 535 tis. Kč.

Náklady na energie (elektrina, plyn, teplo) představovaly částku 291 tis. Kč.

Cestovné v roce 2021 činilo 213 tis. Kč. Náklady na reprezentaci (tj. občerstvení) představují částku 19 tis. Kč.

Za ostatní služby družstvo uhradilo částku 17 131 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, právní služby, služby programátora, zabezpečení ostrahy provozního areálu družstva, údržba pozemků apod. Z toho údržba pozemků představovala v nákladech družstva částku 2 396 tis. Kč. Střediska ostatního hospodaření se na tomto nákladu podílejí 86,6 % a střediska bytová 13,4 %. Z toho údržba pozemků, kterou hradí střediska ostatního hospodaření, představovala v těchto nákladech částku 2 074 tis. Kč a v nákladech bytového hospodaření činí tato položka 322 tis. Kč.

Na mzdové náklady zaměstnanců družstvo vynaložilo 13 627 tis. Kč. Odměny členům orgánů družstva dosáhly výše 6 015 tis. Kč, z toho odměny delegátů samospráv 3 874 tis. Kč. Náklady na sociální a zdravotní pojištění činily celkem 5 447 tis. Kč. Zákonné sociální náklady, které tvoří úrazové pojištění, příspěvek na stravování, příspěvek pro zaměstnance na penzijní připojištění a samotesty COVID-19 byly v celkové výši 831 tis. Kč. Ostatní sociální náklady byly ve výši 368 tis. Kč.

Daň z nemovitých věcí představuje v nákladech družstva částku 3 558 tis. Kč a daň silniční byla v r. 2021 ve výši 26 tis. Kč.

Jiné provozní náklady družstva činily 3 014 tis. Kč. Z toho náklady na pojištění majetku družstva byly ve výši 1 677 tis. Kč. Neuplatněný odpočet DPH představoval v nákladech družstva částku 721 tis. Kč.

Účetní odpisy majetku byly v roce 2021 ve výši 3 767 tis. Kč.

Ve smyslu zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zajištění základu daně z příjmů, ve znění pozdějších předpisů byla v roce 2021 tvořena rezerva na opravy hmotného majetku ve výši 299 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 2021 vytvořena ostatní rezerva v celkové výši 37 tis. Kč. U ostatní rezervy na opravy a údržbu bytových domů dochází pouze k čerpání na opravy a údržbu těchto domů, a to až do úplného umoření této rezervy. Čerpání ostatní rezervy na opravy a údržbu v roce 2021 bylo ve prospěch nákladů proúčtováno ve výši 1 218 tis. Kč.

V roce 2021 družstvo čerpalo rezervu na dovolenou vytvořenou v předešlém roce ve výši 372 tis. Kč a vytvořilo účetní rezervu na nevyčerpanou dovolenou (včetně odvodů na sociální a zdravotní pojištění) ve výši 142 tis. Kč. V roce 2021 byly vytvořeny další rezervy a to na opravy nebytových prostor a náklady právního zastoupení celkově ve výši 3 463 tis. Kč.

V roce 2021 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 nájmem, a to ve výši 436 tis. Kč. Nová opravná položka byla na vrub nákladů vytvořena

k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku, popř. úroku z prodlení dle stavu k 31. 12. 2021, a to v částce 432 tis. Kč.

Nákladové úroky klesly o 1 309 tis. Kč a dosáhly výše 2 813 tis. Kč. Z toho úroky z poskytnutých investičních úvěrů na bytovou výstavbu činily 156 tis. Kč. Úroky z hypotečních a účelových úvěrů poskytnutých na komplexní opravy domů zaznamenaly v roce 2021 pokles o 1 290 tis. Kč a byly ve výši 2 657 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 114 499 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 1 569 tis. Kč.

V roce 2021 bylo družstvo nuceno přistoupit k tvorbě opravné položky k dlouhodobému finančnímu majetku PL ve fondu NOVA Money – podfond 4 a to v plné výši vč. přecenění, tj. 5 244 tis. Kč.

Náklady:

v tis. Kč

	Bytová střediska (BS)	Střediska ostatního hospodaření - tj. nebytová střediska (SOH)	Celkem družstvo
Spotřeba materiálu	487	535	1 022
Spotřeba energie	0	291	291
Opravy a udržování	38 121	278	38 399
Cestovné	0	213	213
Náklady na reprezentaci	0	19	19
Ostatní služby	9 782	7 349	17 131
Mzdové náklady	13	13 614	13 627
Odměny členům orgánů družstva	3 874	2 141	6 015
Zákonné sociální a zdravotní poj.	307	5 140	5 447
Zákonné soc.náklady	0	831	831
Ostatní soc.náklady	0	368	368
Daň silniční	0	26	26
Daň z nemovitých věcí	3 504	54	3 558
Ostatní daň a poplatky	21	31	52
ZC prodan.majetku	0	50	50
Jiné provozní náklady	1 348	1 666	3 014
Odpisy DNM a HM	0	3 767	3 767
Rezervy podle zvl.předpisů	0	299	299
Ostatní rezervy	-1 180	3 233	2 053
Účetní opravné položky	0	-4	-4
Úroky	2 813	0	2 813
Náklady z přecenění fin.majetku	0	923	923
Náklady z finančního majetku	0	69	69
Náklady z prodaných cen.papírů	0	113 507	113 507
Ostatní finanční náklady	282	1 287	1 569
Opravná položka k fina.majetku	0	5 244	5 244
Daň z příjmu právnických osob	0	2 274	2 274
Mezisoučet	59 372	163 205	222 577
Vnitropodnikové náklady	15 430	0	15 430
Součet	74 802	163 205	238 007

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, veškeré kancelářské potřeby atd.).

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

Spotřeba energie

Jedná o spotřebu energií, tj. spotřeba elektrické energie a plynu u středisek ostatního hospodaření.

Opravy a udržování

Jedná se o 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 22 tis. Kč, opravy související s pozemky družstva činily 75 tis. Kč, opravy u FVE byly ve výši 32 tis. Kč a opravy a údržba související se správní budovou družstva včetně movitého majetku byly v roce 2021 ve výši 148 tis. Kč.

Cestovné

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

Náklady na reprezentaci

Na tomto účtu jsou evidovány nákupy občerstvení (voda, káva, cukr, čaj, voda do automatu, občerstvení na shromáždění delegátů 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

Náplň účtu je zákonné zdravotní pojištění a sociální pojištění zaměstnanců, členů představenstva a členů kontrolní komise.

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 vybraných zaměstnanců 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. Jedná se o vozidla v majetku družstva a dále o vozidla, která jsou v majetku zaměstnanců družstva a družstvo jim 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.

ZC prodaného dlouhodobého majetku

Jedná se o zůstatkovou cenu vyřazeného majetku (prodejem apod.)

Jiné provozní náklady

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

Odpisy DNM a DHM

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.

Ostatní rezervy

Jedná se o účetní rezervu tvořenou v souladu se zákonem o účetnictví. V tomto případě se jedná o rezervu na nevyčerpanou dovolenou za rok 2021, o rezervu na opravy nebytových prostor a rezervu na právní náklady.

Opravné položky

Jedná se o účetní opravné položky tvořené v souladu se zákonem č. 563/1991 v platném znění. Družstvo v roce 2021 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 cenných papírů (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 prodaných cenných papírů

Úbytek všech cenných papírů a podílů – finančního majetku se při jejich prodeji zachycuje na tomto účtu.

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 složenky 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.

Opravná položka k finančnímu majetku

Opravná položka k finančnímu majetku je vytvořena k přechodnému snížení ocenění tohoto majetku.

DPPO z běžné činnosti splatná

Jedná se o daň z příjmů právnických osob.

IV. STAV MAJETKU DRUŽSTVA

IV.1 Aktiva

K 31. 12. 2021 činila **celková hodnota majetku** družstva 3 092 250 tis. Kč.

Hodnota dlouhodobého majetku ke stejnému období činila 2 270 865 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 8 314 tis. Kč v porovnání s loňským rokem a byla tak ve výši 2 246 003 tis. Kč. U staveb pro bydlení došlo ke zvýšení hodnoty majetku družstva o 10 134 tis. Kč, a to v důsledku technického zhodnocení bytových objektů.

Ke snížení hodnoty majetku družstva došlo zejména v souvislosti s účetními odpisy hmotného majetku a vytvořením opravné položky k majetku. Tvorba opravné položky souvisí s vyhodnocením rizika snížení ocenění dotčeného majetku, a to vily Birnbaum. Zároveň také převodem 4 b.j a 4 nebytových prostor (garáží) do vlastnictví.

U nedokončených investic se zvýšil stav na 3 723 tis. Kč. Ve stavu nedokončených investic figuruje zejména nedokončená rekonstrukce vily Birnbaum, částečné zasklení bytových lodžii u objektu 511 (Trnovanská 1297-1301) a dokumentace k zadání akcí oprav u vícero objektů. Snížení stavu nedokončených investic představuje opravná položka na majetku související s vyhodnocením rizika u vily Birnbaum.

Dlouhodobý **finanční** majetek družstva tvoří dluhopisy a podílové listy.

Hypoteční zástavní listy, které družstvo pořídilo v roce 2016 a 2017 z důvodu optimalizace výnosů z volných finančních prostředků, měly splatnost v roce 2021 a byly ukončeny. Také v tomto roce družstvo ukončilo spolupráci se společností Amundi Czech Republic Asset Management a.s. a prodalo fond Amundi Funds II.

V dlouhodobém finančním majetku jsou v roce 2021 zahrnuty podílové listy, které družstvo zakoupilo v roce 2017 a 2019 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 a fondy:

Společnost	Conseq Investment Management a.s.
Fond	Conseq Private Invest konzervativní portfolio
Fond	Conseq realitní
Společnost	REDSIDE investiční společnost a.s.
Fond	NOVA Money Market

Hodnota těchto podílových listů k 31. 12. 2021 byla ve výši 24 604 tis. Kč. Na fond NOVA Money Market byla vytvořena opravná položka ve výši 5 244 tis. Kč.

V roce 2019 družstvo pořídilo dluhopisy Ondrášovka Holding, a.s. které jsou k 31. 12. 2021 v hodnotě 5 076 tis. Kč.

Oběžná aktiva k 31. 12. 2021 dosáhla celkové hodnoty 820 278 tis. Kč oproti roku 2020 se na výšila jejich hodnota o 31 172 tis. Kč.

U dlouhodobých pohledávek, které tvoří půjčky a úvěry na opravy a technické zhodnocení bytových objektů, byl ke konci roku 2021 stav ve výši 62 884 tis. Kč, což je o 34 861 tis. Kč méně než v roce 2020. Snižování dlouhodobých pohledávek souvisí s pokračujícím snižováním úvěrového zatížení družstva.

Krátkodobé pohledávky mírně klesly oproti předešlému roku a jejich stav byl k 31. 12. 2021 ve výši 320 386 tis. Kč. Pohledávky z obchodních vztahů stouply o 2 742 tis. Kč v porovnání s rokem 2020, takže jejich stav k 31. 12. 2021 byl 173 675 tis. Kč. Poskytnuté zálohy se zvýšily o 4 722 tis. Kč a jejich stav ke konci období roku 2021 byl ve výši 112 017 tis. Kč a zejména souvisí s poskytnutými a dosud neúčtovanými zálohami na dodávku tepla a vody.

Na bankovních účtech byl k 31. 12. 2021 stav 381 310 tis. Kč.

Ostatní krátkodobý finanční majetek v podobě cenných papírů vykazuje ke konci roku 2021 zůstatek ve výši 55 693 tis. Kč. Ke snížení došlo u krátkodobého finančního majetku, a to ukončením hypotečních zástavních listů, prodejem fondu a ukončením portfolia ČSOB Asset Management, ve výši 120 703 tis. Kč. V roce 2020 byla vytvořena opravná položka ke krátkodobému finančnímu majetku ve výši 10 200 mil. Kč (hodnota směnky Arca Investmens a.s.).

Celková hodnota časového rozlišení k 31. 12. 2021 činila 1 007 tis. Kč, tj. např. platby SIPO, úroky z termínovaných vkladů, dividendy, plnění od pojišťovny, poplatky za softwarové licence a další.

Vývoj finanční situace družstva je nadále příznivý. Celková finanční situace družstva umožnila zajištění jeho likvidity, tj. včasného hrazení všech finančních závazků během celého roku 2021.

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.

Vlastní kapitál k 31. 12. 2021 dosáhl hodnoty 2 322 507 tis. Kč a navýšil se tak o 6 206 tis. Kč v porovnání s rokem 2020.

Základní kapitál družstva činil 1 142 454 tis. Kč.

Kapitálové fondy se zvýšily o 7 835 tis. Kč na 1 054 192 tis. Kč. Zvýšení kapitálových fondů souvisí s technickým zhodnocením u bytových domů a s oceňovacími rozdíly z přecenění dlouhodobého finančního majetku (podílové listy) a snížení způsobilo převedení b.j. a nebytových prostor do vlastnictví.

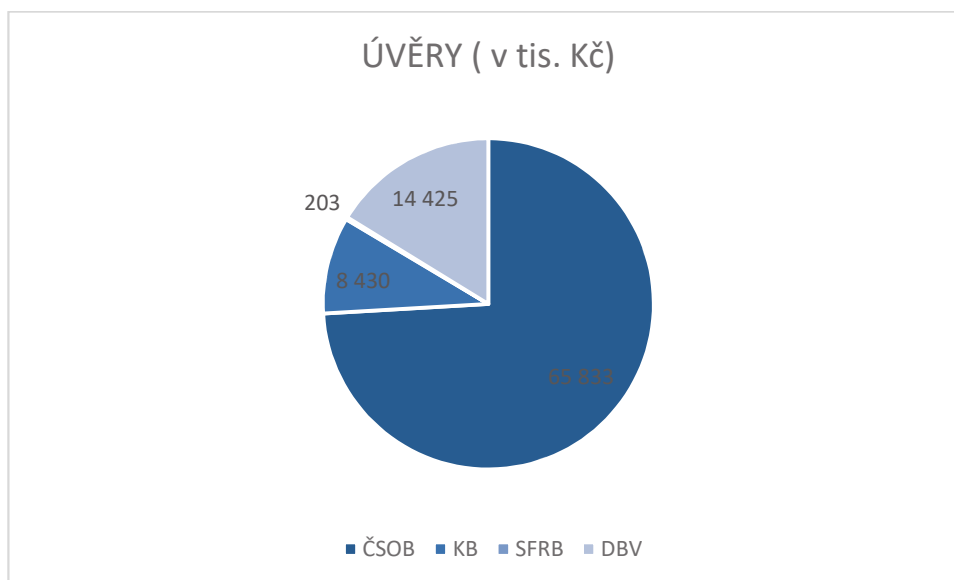
Fondy tvořené ze zisku byly k 31. 12. 2021 ve výši 126 082 tis. Kč. Z toho byl stav nedělitelného fondu družstva ve výši 64 639 tis. Kč. Statutární fond byl ve výši 8 799 tis. Kč a fond pozemků byl ve výši 52 644 tis. Kč.

Cizí zdroje klesly o 8 726 tis. Kč a činily v roce 2021 656 109 tis. Kč.

K poklesu došlo v důsledku snížení závazků k úvěrovým institucím a to o 36 627 tis. Kč. U dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a investice u bytových domů došlo ke zvýšení o 36 801 tis. Kč a tato záloha vykazuje stav ke konci účetního období ve výši 325 582 tis. Kč. Ostatní rezerva představuje k 31. 12. 2021 zůstatek 5 220 tis. Kč. Z toho rezerva na opravy a údržbu bytového fondu u domů, které nebyly postaveny v družstevní bytové výstavbě, vykazuje k 31. 12. 2021 stav ve výši 1 615 tis. Kč. V důsledku ukončené tvorby rezervy na opravy očekáváme v následujících letech další snižování zůstatku až do jeho úplného vyčerpání této rezervy. Z celkem 55 domů, které původně tvořily rezervu na opravy, jich už zbývá jen 5, které ještě tuto rezervu evidují.

Krátkodobé závazky jsou ve výši 271 473 tis. Kč. Jedná se zejména o závazky z přijatých záloh.

Bankovní úvěry jsou významným prvkem financování velkých komplexních oprav bytových domů. Ke konci roku 2021 družstvo evidovalo celkem 97 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. 2021 byl ve výši 88 891 tis. Kč. Z toho úvěry na družstevní bytovou výstavbu představují nesplacený zůstatek k 31. 12. 2021 ve výši 14 425 tis. Kč a úvěry na komplexní opravy představují zůstatek k 31. 12. 2021 ve výši 74 466 tis. Kč.

V. VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ A NÁVRH NA JEHO ROZDĚLENÍ

V.1 Výsledek hospodaření za rok 2021

Účetnictví Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice vykázalo za rok 2021 ztrátu ve výši

- **93 254,80 Kč**

Výsledek hospodaření před zdaněním činí za rok 2021	2 180 355,20 Kč
Daň z příjmu právnických osob za rok 2021 činí	-2 273 610,00 Kč
Výsledek hospodaření po zdanění činí za rok 2021	-93 254,80 Kč

ROZBOR VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

	Výsledek hospodaření před DPPO	DPPO **	Výsledek hospodaření po zdanění
Střediska bytového hospodaření	29 838,60	219 070,00	-189 231,40
Střediska ostatního hospodaření	2 150 516,60	2 054 540,00	95 976,60
Celkem za družstvo	2 180 355,20	2 273 610,00	-93 254,80

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

**Daň z příjmu právnických osob vztahující se k výnosům a nákladům jednotlivých středisek (z pohledu daně z příjmu právnických osob).

V.2 Návrh na rozdělení VH za rok 2021

Ztrátu ve výši **93 254,80 Kč** uhradit z nedělitelného fondu (účet 422).

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO “MÍR” TEPLICE

VI. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2021





22HLAV
audit&consult

MSI Global Alliance
Independent Member Firm

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky sestavené k 31.12.2021

v organizaci

Stavební bytové družstvo “Mír“ Teplice

11. května 2022



ÚVODNÍ ÚDAJE

Subjekt, u něhož bylo provedeno ověření

Organizace: Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice
Adresa: Gagarinova 1558, Trnovany, 415 01 Teplice
IČ: 00035351

Předmět činnosti:

- především zajišťování provozu bytových a nebytových objektů jak ve vlastnictví družstva, tak i ve vlastnictví jiných osob a zabezpečování služeb souvisejících s užíváním bytů a garáží

Příjemce zprávy

shromáždění delegátů po projednání se statutárním orgánem

Předmět ověřování

účetní závěrka sestavená k 31.12.2021 za účetní období 1.1.2021 – 31.12.2021

Termín provedení auditu

průběžný: 13.12.2021 – 15.12.2021
finální: 12.4.2022 – 11.5.2022

Ověření provedl a zprávu auditora zpracoval

22HLAV s.r.o.
Všebořická 82/2, Ústí nad Labem
evidenční číslo KAČR 277
člen mezinárodní asociace nezávislých profesionálních firem
MSI Global Alliance, Legal & Accounting Firms

odpovědný auditor: Ing. Kamila Neradová, evidenční číslo KAČR 2091



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určena shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva “Mír“ Teplice

Zpráva o ověření účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky organizace Stavební bytové družstvo “Mír“ Teplice (dále také „Organizace“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2021, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Organizaci jsou uvedeny v bodě I. přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka **podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv organizace Stavební bytové družstvo “Mír“ Teplice k 31.12.2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2021** v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 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 Organizaci 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.

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 Organizace.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámit se s ostatními informacemi a posoudit, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s 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), tedy 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 Organizace, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. **V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.**

Odpovědnost představenstva Organizace za účetní závěrku

Představenstvo Organizace 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 Organizace povinno posoudit, zda je Organizace schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Organizace nebo ukončení její činnosti, respektive kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v Organizaci odpovídá představenstvo.

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 vzniknout 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 skepticizmus. 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 představenstvem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Organizace relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Organizace 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 Organizace 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 Organizace nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Organizace 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.

22HLAV s.r.o.

člen mezinárodní asociace nezávislých profesionálních firem
MSI Global Alliance, Legal & Accounting Firms
Všebořická 82/2, 400 01 Ústí nad Labem
evidenční číslo KAČR 277

11. května 2022



Ing.
Kamila
Neradová

Digitally signed by Ing. Kamila
Neradová
DN: C=CZ,
OID.2.5.4.97=NTRCZ-64052907,
O=22HLAV s.r.o., OU=9, CN=Ing.
Kamila Neradová, SN=Neradová,
G=Kamila,
SERIALNUMBER=P724597
Reason: I am the author of this
document
Location: your signing location here
Date: 2022.05.11 09:05:17+02'00'
Foxit PDF Reader Version: 11.2.1

Ing. Kamila Neradová
evidenční číslo KAČR 2091

Nedílnou součástí této zprávy jsou následující přílohy:

1. Rozvaha k 31.12.2021
2. Výkaz zisku a ztráty za období 1.1.2021 – 31.12.2021
3. Příloha v účetní závěrce za období 1.1.2021 – 31.12.2021

ROZVAHA v plném rozsahu

ke dni 31.12.2021

(v celých tisících Kč)

IČ
00035351

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

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

Gagarinova 1558

415 01 Teplice

Označ. a	A K T I V A b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02+03+37+78)	001	3 168 067	-75 817	3 092 250	3 085 721
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva (ř. 04+14+27)	003	2 336 050	-65 185	2 270 865	2 295 713
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 11)	004	2 541	-2 115	426	538
1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
2.	Ocenitelná práva (ř. 07+08)	006	2 541	-2 115	426	538
2.1.	Software	007	2 541	-2 115	426	538
2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
3.	Goodwill	009				
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 12+13)	011				
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15+18+19+20+2)	014	2 303 829	-57 826	2 246 003	2 237 689
1.	Pozemky a stavby (ř. 16+17)	015	2 293 193	-51 380	2 241 813	2 237 084
1.1.	Pozemky	016	99 109	-679	98 430	99 112
1.2.	Stavby	017	2 194 084	-50 701	2 143 383	2 137 972
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	2 607	-2 140	467	586
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř. 21+22+23)	020				
4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (ř. 25+26)	024	8 029	-4 306	3 723	19
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek		8 029	-4 306	3 723	19



Označ. a	A K T I V A b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)	027	29 680	-5 244	24 436	57 486
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
3.	Podíly - podstatný vliv	030				
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	29 680	-5 244	24 436	57 486
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř. 35+36)	034				
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				
C.	Oběžná aktiva (ř. 38+46+72+75)	037	830 910	-10 632	820 278	789 106
C.I.	Zásoby (ř. 39 až 45)	038	5		5	4
1.	Materiál	039	5		5	4
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
3.	Výrobky a zboží (ř. 42+43)	041				
3.1.	Výrobky	042				
3.2.	Zboží	043				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky (ř. 47+57+68)	046	383 702	-432	383 270	418 367
1.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047	62 884		62 884	97 745
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	4 525		4 525	5 320
1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
1.4.	Odložená daňová pohledávka	051				
1.5.	Pohledávky - ostatní (ř. 53 až 56)	052	58 359		58 359	92 425
1.5.1.	Pohledávky za společníky	053				
1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055				
1.5.4.	Jiné pohledávky	056	58 359		58 359	92 425
2.	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	320 818	-432	320 386	320 622
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	174 107	-432	173 675	170 933
2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
2.4.	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	146 711		146 711	149 689
2.4.1.	Pohledávky za společníky	062				
2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
2.4.3.	Stát - daňové pohledávky		1		1	432
2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	112 017		112 017	107 295
2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	225		225	227
2.4.6.	Jiné pohledávky		34 468		34 468	41 735



Označ. a	A K T I V A b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
3.	Časové rozlišení aktiv (ř. 69+70+71)	068				
3.1.	Náklady příštích období	069				
3.2.	Komplexní náklady příštích období	070				
3.3.	Příjmy příštích období	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 73+74)	072	65 893	-10 200	55 693	176 396
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	65 893	-10 200	55 693	176 396
C.IV.	Peněžní prostředky (ř. 76+77)	075	381 310		381 310	194 339
1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	142		142	236
2.	Peněžní prostředky na účtech	077	381 168		381 168	194 103
D.	Časové rozlišení aktiv (ř. 79+80+81)	078	1 107		1 107	902
1.	Náklady příštích období	079	257		257	301
2.	Komplexní náklady příštích období	080				
3.	Příjmy příštích období	081	850		850	601



Označ. a	P A S I V A b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 83+105+110+147)	082	3 092 250	3 085 721
A.	Vlastní kapitál (ř. 84+88+96+99+102+103)	083	2 322 507	2 316 301
A.I.	Základní kapitál (ř. 85+86+87)	084	1 142 454	1 142 907
1.	Základní kapitál	085	1 142 454	1 142 907
2.	Vlastní podíly (-)	086		
3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 89+90)	088	1 054 192	1 046 357
1.	Ážio	089		
2.	Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)	090	1 054 192	1 046 357
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091	1 052 674	1 043 905
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092	1 518	2 452
2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	093		
2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094		
2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095		
A.III.	Fondy ze zisku (ř. 97+98)	096	126 082	136 039
1.	Ostatní rezervní fond	097	64 639	73 513
2.	Statutární a ostatní fondy	098	61 443	62 526
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř. 100+101)	099	-128	-128
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	-128	-128
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) ř. 01-(+84+88+96+99+105+110+147)	102	-93	-8 874
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílů na zisku (-)	103		
B.+C.	Cizí zdroje (ř. 105+110)	104	656 109	664 835
B.	Rezervy (ř. 106 až 109)	105	5 519	2 115
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
2.	Rezerva na daň z příjmů	107		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108	299	
4.	Ostatní rezervy	109	5 220	2 115
C.	Závazky (ř. 111+126+144)	110	650 590	662 720
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř. 112 až 122)	111	379 117	379 162
1.	Vydané dluhopisy (ř. 113+114)	112		
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113		
1.2.	Ostatní dluhopisy	114		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	52 968	89 595
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	325 582	288 781
4.	Závazky z obchodních vztahů	117		
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba			
7.	Závazky - podstatný vliv	120		
8.	Odložený daňový závazek	121	356	575



Označ. a	P A S I V A b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
9.	Závazky - ostatní (ř. 123 až 125)	122	211	211
9.1.	Závazky ke společníkům	123		
9.2.	Dohadné účty pasivní	124		
9.3.	Jiné závazky	125	211	211
C.II.	Krátkodobé závazky (ř. 127 až 136)	126	271 473	283 558
1.	Vydané dluhopisy (ř. 128+129)	127		
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	128		
1.2.	Ostatní dluhopisy	129		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	35 720	45 224
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	218 582	226 763
4.	Závazky z obchodních vztahů	132	13 377	9 187
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134		
7.	Závazky - podstatný vliv	135		
8.	Závazky ostatní (ř. 137 až 143)	136	3 794	2 384
8.1.	Závazky ke společníkům	137		
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	1 262	1 110
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	603	603
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	1 869	489
8.6.	Dohadné účty pasivní	142		
8.7.	Jiné závazky	143	60	182
C.III.	Časové rozlišení pasiv (ř. 145+146)	144		
1.	Výdaje příštích období	145		
2.	Výnosy příštích období	146		
D.	Časové rozlišení pasiv (ř. 148+149)	147	113 634	104 585
1.	Výdaje příštích období	148	112 805	103 837
2.	Výnosy příštích období	149	829	748

Sestaveno dne: 02.05.2022

Právní forma účetní jednotky : Družstvo

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

Podpisový záznam :

Němeček Miroslav
předseda představenstva

Mgr. Valenta Lukáš
místopředseda představenstva



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2021

(v celých tisících Kč)

IČ
00035351

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo
jiný název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

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

Gagarinova 1558

415 01 Teplice

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	76 906	92 491
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A	Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)	3	57 075	75 600
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
2.	Spotřeba materiálu a energie	5	1 313	1 348
3.	Služby	6	55 762	74 252
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady (ř. 10+11)	9	26 288	24 632
1.	Mzdové náklady	10	19 642	18 234
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12+13)	11	6 646	6 398
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	5 447	5 171
2.2.	Ostatní náklady	13	1 199	1 227
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti (ř. 15 až 19)	14	3 763	9 025
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16+17)	15	3 767	3 749
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trvalé	16	3 767	3 749
1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku dočasné	17		
2.	Úpravy hodnot zásob	18		
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-4	5 276
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)	20	15 444	13 690
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	156	70
2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
3.	Jiné provozní výnosy	23	15 288	13 620
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	9 053	3 339
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	50	
2.	Prodaný materiál	26		
3.	Daně a poplatky	27	3 637	3 623
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	2 352	-3 410
5.	Jiné provozní náklady	29	3 014	3 126
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01+02-03-07-08-09-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29)	30	-3 829	-6 415



Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32+33)	31		
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36+37)	35	360	12 021
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	360	12 021
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		10 000
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40+41)	39	739	1 067
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	739	1 067
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	5 244	10 200
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44+45)	43	2 813	4 122
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	2 813	4 122
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	129 035	49 952
K.	Ostatní finanční náklady	47	116 068	40 185
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)	48	6 009	-1 467
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30+48)	49	2 180	-7 882
L.	Daň z příjmů (ř. 51+52)	50	2 274	992
1.	Daň z příjmů splatná	51	2 274	992
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 30+48-50)	53	-93	-8 874
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53-54)	55	-93	-8 874
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	222 484	169 221

Sestaveno dne: 02.05.2022

Právní forma účetní jednotky: Družstvo

Předmět podnikání: správa a údržba bytového a nebytového fondu

Podpisový záznam:

Němeček Miroslav
předseda představenstva

Mgr. Valenta Lukáš
místopředseda představenstva



Účetní jednotka Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2021



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Obsah

1.	POPIS DRUŽSTVA.....	4
2.	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	6
3.	ÚČETNÍ METODY	6
	a) Dlouhodobý nehmotný majetek	6
	b) Dlouhodobý hmotný majetek (DHM)	6
	c) Finanční majetek a peněžní prostředky.....	7
	d) Zásoby	8
	e) Pohledávky	8
	f) Deriváty.....	8
	g) Vlastní kapitál	8
	h) Cizí zdroje.....	8
	i) Devizové operace	9
	j) Použití odhadů.....	9
	k) Účtování výnosů a nákladů	9
	l) Daň z příjmů	9
	m) Dotace.....	9
	n) Následné události	9
	o) Změny způsobů účtování vybraných účetních případů	9
4.	DLOUHODOBÝ MAJETEK.....	10
	a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč).....	10
	b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč).....	11
	c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	15
5.	OBĚŽNÁ AKTIVA	16
	a) Zásoby	16
	b) Dlouhodobé pohledávky	16
	c) Krátkodobé pohledávky	16
	d) Krátkodobý finanční majetek	17
	e) Peněžní prostředky.....	18
	f) Opravné položky.....	19
	g) Časové rozlišení aktiv.....	19
6.	VLASTNÍ KAPITÁL	20
7.	CIZÍ ZDROJE	20
	a) Zákonná rezerva.....	20
	b) Ostatní rezerva	20
	c) Dlouhodobé závazky	21
	d) Krátkodobé závazky	25
8.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV	25
9.	MAJETEK, ZÁVAZKY A POHLEDÁVKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	26



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

10. INFORMACE O zaměstnancích	26
11. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH.....	26
12. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNOU STRANOU	26
13. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	27
14. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI.....	28



1. POPIS DRUŽSTVA

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

V roce 2021 byly v obchodním rejstříku zapsáni tito členové kontrolní komise:

1.	Předseda kontrolní komise:	Bc. Tomáš Hadviga
2.	Člen kontrolní komise:	Jiří Charvát
3.	Člen kontrolní komise:	Ing. Jan Šimůnský

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 spoluúčasť v jiných společnostech.

Družstvo vede celkem 11 korporátních soudních sporů o určení neplatnosti některých rozhodnutí shromáždění delegátů, o uložení povinnosti k vydání některých interních dokumentů družstva třetím subjektům, popř. o náhradu újmy způsobené porušením povinnosti vykonávat funkci člena představenstva s péčí řádného hospodáře. Dva z těchto sporů byly spojeny ke společnému projednání.

- 1) K návrhu dvou členů družstva je veden spor o určení neplatnosti některých usnesení shromáždění delegátů ze dne 29. 3. 2016 a ze dne 17. 5. 2016 týkajících se volby členů představenstva a kontrolní komise, změny stanov a změny zásad odměňování členů orgánů družstva. 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 týkající se neplatnosti volby členů představenstva a kontrolní komise nabylo právní moci. Zbývající část rozhodnutí není pravomocné, družstvo ho napadlo odvoláním, o kterém nebylo dosud rozhodnuto.



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

- 2) K návrhu shodných členů družstva je veden spor o určení neplatnosti některých usnesení shromáždění delegátů ze dne 9. 6. 2015 týkajících se schválení stanov, neschválení změny volebního a jednacího řádu a neschválení rozhodnutí o převodu družstevních garáží do osobního vlastnictví. 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.
- 3) K návrhu delegáta družstva je veden spor o určení neplatnosti některých usnesení shromáždění delegátů ze dne 4. 12. 2018 týkajících se schválení výroční zprávy družstva za rok 2017, schválení rozpočtu na rok 2019, a procesních záležitostí. Spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 61 Cm 19/2019. V tomto řízení soud dosud k věcnému rozhodnutí nedospěl.
- 4) K návrhu 70 delegátů je veden spor o vyloučení JUDr. Ing. Marka Andráška, LL.M., z výkonu funkce člena statutárního orgánu. Spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 68 Cm 129/2019. V tomto řízení dosud soud k věcnému rozhodnutí nedospěl.
- 5) K návrhu dvou družstevníků je veden spor o určení neplatnosti usnesení shromáždění delegátů konaném dne 13. 6. 2019. Spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 68 Cm 132/2019. V tomto řízení dosud soud k věcnému rozhodnutí nedospěl.
- 6) K návrhu jednoho z delegátů, jako členské žalobě podle § 584 odst. 1 zákona o obchodních korporacích podané jménem družstva, je veden spor s osmi současnými a jedním bývalým členem představenstva družstva o náhradu újmy způsobené porušením povinnosti vykonávat funkci člena představenstva s péčí řádného hospodáře. Spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 20 Cm 67/2019. V tomto řízení dosud soud k věcnému rozhodnutí nedospěl.
- 7) K návrhu jednoho z delegátů, jako členské žalobě podle § 584 odst. 1 zákona o obchodních korporacích podané jménem družstva, je veden spor s osmi současnými a jedním bývalým členem představenstva družstva o náhradu újmy způsobené porušením povinnosti vykonávat funkci člena představenstva s péčí řádného hospodáře. Spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 68 Cm 43/2019. V tomto řízení dosud soud k věcnému rozhodnutí nedospěl.
- 8) K návrhu jednoho z delegátů, jako členské žalobě podle § 584 odst. 1 zákona o obchodních korporacích podané jménem družstva, je veden spor s předsedou představenstva družstva o náhradu újmy způsobené porušením povinnosti vykonávat funkci člena představenstva s péčí řádného hospodáře. Spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 68 Cm 63/2019. V tomto řízení dosud soud k věcnému rozhodnutí nedospěl.
- 9) K návrhu jednoho z delegátů, jako členské žalobě podle § 584 odst. 1 zákona o obchodních korporacích podané jménem družstva, je veden spor s osmi současnými a jedním bývalým členem představenstva družstva o náhradu újmy způsobené porušením povinnosti vykonávat funkci člena představenstva s péčí řádného hospodáře. Spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 68 Cm 90/2019. V tomto řízení dosud soud k věcnému rozhodnutí nedospěl.
- 10) K návrhu jednoho z delegátů, jako členské žalobě podle § 584 odst. 1 zákona o obchodních korporacích podané jménem družstva, je veden spor s osmi současnými a jedním bývalým členem představenstva družstva o náhradu újmy způsobené porušením povinnosti vykonávat funkci člena představenstva s péčí řádného hospodáře. Spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 68 Cm 156/2019. V tomto řízení dosud soud k věcnému rozhodnutí nedospěl.
- 11) K návrhu člena družstva je veden spor o určení neplatnosti některých usnesení shromáždění delegátů ze dne 13. 7. 2020 týkající se volby členů představenstva. Spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 24 Cm 67/2020. V tomto řízení do konce roku 2020 soud k věcnému rozhodnutí nedospěl. Nicméně dne 27. 1. 2021 žalobu soud zamítl a potvrdil platnost volby členů představenstva.



2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Přiložená 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 2021 a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění. Družstvo je malou účetní jednotkou.

3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které družstvo používalo, při sestavení účetní závěrky za rok 2021 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 80 tis. Kč v roce 2021 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 V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Dlouhodobý hmotný majetek získaný bezúplatně do konce r. 2015 se eviduje na účtech ostatních kapitálových fondů (*u neodpisovaného majetku*) / oprávek (*u odpisovaného majetku*), vyjma vkladu do základního kapitálu. V roce 2021 a 2020 nebyl bezúplatně pořízen dlouhodobý hmotný majetek.

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

Opravná položka k hmotnému majetku je vytvořena v okamžiku zjištění významného rozdílu v ceně evidované v účetnictví a v ceně dle znaleckého posudku.

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 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, na bankovních účtech a ceniny.



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

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

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

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

Statutární fond bytového hospodářství je fondem ze zisku bytového hospodářství, případně může být tvořen i přídělem 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. Dále družstvo vytváří rezervu na opravy v nájemních bytech (tj. byty v nájmu nečlenů družstva), rezervu na nevyčerpanou dovolenou, případně na nevyplacené odměny členům statutárního orgánu a rezervu na daň z příjmu právnických osob.

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 závazky. Od roku 2020 všechny splátky závazků, které budou splatné do 1 roku, bez ohledu na konečnou splatnost závazku vedeme jako krátkodobé závazky.



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

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

i) Devizové operace

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

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

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 2021 nedošlo ke změnám způsobů účtování.

V roce 2020 provedlo družstvo následující změny v účtování.



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Prodej krátkodobých cenných papírů (CP)

V minulých letech se při prodeji krátkodobých cenných papírů účtovalo pouze o rozdílech mezi prodejem a vyřazením CP do účtové třídy 6 – výnosy nebo 5 – náklady. S platností od 1.1.2020 se již účtuje o celých CP a to prodej CP na účet 661 – tržby z prodeje cenných papírů a vyřazení CP při prodeji na účet 561 – prodej cenných papírů.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK**a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)****POŘIZOVACÍ CENA**

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný zůstatek
Software	2 541	0	0	2 541
Celkem 2021	2 541	0	0	2 541
Celkem 2020	2 541	0	0	2 541

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace, vyřazení	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	2 003	112	0	2 115	0	426
Celkem 2021	2 003	112	0	2 115	0	426
Celkem 2020	1 891	112	0	2 003	0	538

Souhrnná výše drobného nehmotného majetku neuvedeného v rozvaze činila k 31. 12. 2021 a 31. 12. 2020 v pořizovacích cenách 350 tis. Kč a 357 tis. Kč. Majetek je vedený v podrozvahové evidenci.



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný zůstatek
Pozemky	99 791	9	691	99 109
Stavby	2 185 155	10 134	1 205	2 194 084
Stroje, přístroje a zařízení	1 695	0	0	1 695
Dopravní prostředky	2 517	0	1 667	850
Inventář	62	0	0	62
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	4 325	13 846	10 142	8 029
Celkem 2021	2 293 545	23 989	13 705	2 303 829
Celkem 2020	2 280 155	27 337	13 947	2 293 545

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Opravné položky	Ostatní úpravy	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Pozemky	679	0	0	0	679	98 430
Stavby	47 183	3 585	0	-67	50 701	2 143 383
Stroje, přístroje a zařízení	1 109	119	0	0	1 228	467
Dopravní prostředky	2 517	0	0	-1 667	850	0
Inventář	62	0	0	0	62	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	4 306	0	0	0	4 306	3 723
Celkem 2021	55 856	3 704	0	-1 734	57 826	2 246 003
Celkem 2020	47 002	3 637	5 266	-49	55 856	2 237 689

K 31. 12. 2021 a 31. 12. 2020 souhrnná výše drobného hmotného majetku neuvedeného v rozvaze činila v pořizovacích cenách 6 114 tis. Kč a 5 863 tis. Kč. Majetek je vedený v podrozvahové evidenci.

Majetek vedený v operativní evidenci byl k 31. 12. 2021 a 31. 12. 2020 ve výši 495 tis. Kč a 514 tis. Kč



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

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
330	Habrová	3083-4	8 820 098,00	MF ČR	DBV	30.06.2030
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
124	Fibichova	1825-6	17 297 722,00	MF ČR	DBV	30.06.2031
125	Nedbalova	1827-8	17 192 195,00	MF ČR	DBV	30.06.2031
126	U červ.kostela	1829-30	17 448 684,00	MF ČR	DBV	30.06.2031
127	Scheinerova	1831-3	26 295 145,00	MF ČR	DBV	30.06.2031
128	Scheinerova	1835	9 764 714,00	MF ČR	DBV	30.06.2031
329	Habrová	3081-2	9 029 305,00	MF ČR	DBV	31.12.2031
331	Habrová	3085-6	9 349 965,00	MF ČR	DBV	31.12.2031
332	Habrová	3096-7	19 546 607,00	MF ČR	DBV	31.12.2031
333	Habrová	3098-9	28 218 069,00	MF ČR	DBV	31.12.2031
334	Habrová	3101-2	20 810 223,00	MF ČR	DBV	31.12.2031
328	Habrová	3103-4	21 621 981,00	MF ČR	DBV	30.06.2032



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Účelové úvěry (od ČSOB a KB) a hypoteční úvěry (od HB) na zateplení a odstraňování vad panel.výstavby

Objekt	Ulice	Čp.	Hodnota majetku v Kč	Zástavní právo pro	Účel úvěru	Splatnost úvěru do
321	Javorová	3025-7	20 321 224,00	ČSOB	kompl.oprava	24.01.2022
411	Kollárova, Krupka	598-602	22 610 084,00	ČSOB	kompl.oprava	24.01.2022
415	Jasmínova, Krupka	238	9 895 718,00	ČSOB	kompl.oprava	24.01.2022
419	Jabloňová, Krupka	220-223	18 679 932,00	ČSOB	kompl.oprava	24.01.2022
161	J.Koziny	1376	13 314 829,00	ČSOB	kompl.oprava	25.04.2022
405	Kollárova, Krupka	575-8	19 512 332,00	ČSOB	kompl.oprava	24.05.2022
156	Arbesova	1580-1	12 286 445,00	ČSOB	kompl.oprava	24.08.2022
518	Palackého	2884-5	5 634 243,00	ČSOB	kompl.oprava	24.08.2022
519	Palackého	2886-7	4 894 775,00	ČSOB	kompl.oprava	24.08.2022
604	Doubravická	1683-4	10 368 682,00	ČSOB	kompl.oprava	24.08.2022
712	Buzulucká	303-304	3 229 098,00	ČSOB	kompl.oprava	24.08.2022
892	F.Šrámka	2583-4	4 072 178,00	ČSOB	kompl.oprava	24.08.2022
326	Javorová	3036-3037	16 054 065,00	ČSOB	kompl.oprava	25.01.2023
332	Habrová	3096-3097	19 546 607,00	ČSOB	kompl.oprava	25.01.2023
421	Šeříková, Krupka	231-233	14 978 080,00	ČSOB	kompl.oprava	25.01.2023
422	Šeříková, Krupka	234-236	14 506 013,00	ČSOB	kompl.oprava	25.01.2023
524	Přítkovská	1609-1610	15 431 230,00	ČSOB	kompl.oprava	25.01.2023
612	Novoveská	3090-3093	36 757 472,00	ČSOB	kompl.oprava	25.01.2023
168	Maršovská	1520	11 230 269,00	ČSOB	kompl.oprava	22.02.2023
541	Třešňová, Krupka	206-207	9 148 921,00	ČSOB	kompl.oprava	22.02.2023
542	Třešňová, Krupka	208-210	15 059 508,00	ČSOB	kompl.oprava	22.02.2023
101	Slovenská	2647-2649	7 987 906,00	ČSOB	kompl.oprava	21.03.2023
106	Opavská	2653	2 479 268,00	ČSOB	kompl.oprava	21.03.2023
172	Jankovcova	2871-2	4 229 300,00	ČSOB	kompl.oprava	21.03.2023
181	Gagarinova	1436	3 360 561,00	ČSOB	kompl.oprava	21.03.2023
182	Gagarinova	1438	3 746 510,00	ČSOB	kompl.oprava	21.03.2023
183	Gagarinova	1430	3 344 558,00	ČSOB	kompl.oprava	21.03.2023
189	Gagarinova	1424	3 883 470,00	ČSOB	kompl.oprava	21.03.2023
303	Doubravická	1681-1682	10 061 896,00	ČSOB	kompl.oprava	21.03.2023
331	Habrová	3085-3086	9 349 965,00	ČSOB	kompl.oprava	21.03.2023
638	J.Suka	2504-2505	3 002 671,00	ČSOB	kompl.oprava	21.03.2023
648	Gagarinova	1427	3 765 983,00	ČSOB	kompl.oprava	21.03.2023
650	Gagarinova	1429	3 764 689,00	ČSOB	kompl.oprava	21.03.2023
324	Teplice, Javorová	3032-3033	14 699 716,00	ČSOB	kompl.oprava	20.06.2023
197	Teplice, Krušnohorsk	1665	5 241 648,00	ČSOB	kompl.oprava	21.06.2023
309	Teplice, Doubravická	1658-1659	6 887 863,00	ČSOB	kompl.oprava	21.06.2023
311	Teplice, V Závětří	1668-1670	15 915 421,00	ČSOB	kompl.oprava	21.06.2023
312	Teplice, V Závětří	1671-1672	14 175 731,00	ČSOB	kompl.oprava	21.06.2023
407	Krupka, Kollárova	580	6 861 837,00	ČSOB	kompl.oprava	21.11.2023



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Objekt	Ulice	Čp.	Hodnota majetku v Kč	Zástavní právo pro	Účel úvěru	Splatnost úvěru do
717	Teplice, Zrenjaninská	293-294	3 952 583,00	ČSOB	kompl. oprava	21.11.2023
184	Teplice, Gagarinova	1431	3 692 823,00	ČSOB	kompl. oprava	23.01.2024
304	Teplice, Doubravická	1685-1687	14 481 800,00	ČSOB	kompl. oprava	23.01.2024
403	Krupka, Kollárova	567-570	19 945 942,00	ČSOB	kompl. oprava	23.01.2024
408	Krupka, Kollárova	581	6 976 451,00	ČSOB	kompl. oprava	23.01.2024
420	Krupka, Šeříková	228-230	14 796 757,00	ČSOB	kompl. oprava	23.01.2024
325	Teplice, Javorová	3034-3035	15 835 082,00	ČSOB	kompl. oprava	24.01.2024
333	Teplice, Habrová	3098-3100	28 218 069,00	ČSOB	kompl. oprava	24.01.2024
330	Teplice, Habrová	3083-3084	8 820 098,00	ČSOB	kompl. oprava	25.03.2024
124	Teplice, Fibichova	1825-6	17 297 722,00	KB	kompl. oprava	25.03.2024
125	Teplice, Nedbalova	1827-8	17 192 195,00	KB	kompl. oprava	25.03.2024
126	Tce, U Červeného kostela	1829-1830	17 448 684,00	KB	kompl. oprava	25.03.2024
128	Teplice, Scheinerova	1835	9 764 714,00	KB	kompl. oprava	25.03.2024
520	Teplice, V Závětří	1673-4	10 754 630,00	KB	kompl. oprava	25.03.2024
521	Teplice, V Závětří	1675-6	10 563 991,00	KB	kompl. oprava	25.03.2024
626	Teplice, Opavská	2613	2 051 559,00	KB	kompl. oprava	25.03.2024
716	Teplice, Zrenjaninská	291-2	0,00	KB	kompl. oprava	31.12.2021
188	Teplice, Gagarinova	1423	3 642 442,00	ČSOB	kompl. oprava	22.07.2024
646	Teplice, Gagarinova	1425	4 325 169,00	ČSOB	kompl. oprava	22.07.2024
647	Teplice, Gagarinova	1426	4 110 684,00	ČSOB	kompl. oprava	22.07.2024
649	Teplice, Gagarinova	1428	4 316 244,00	ČSOB	kompl. oprava	22.07.2024
185	Teplice, Gagarinova	1432	3 994 345,00	ČSOB	kompl. oprava	20.11.2024
186	Teplice, Gagarinova	1433	3 539 025,00	ČSOB	kompl. oprava	20.11.2024
187	Teplice, Gagarinova	1434	3 786 541,00	ČSOB	kompl. oprava	20.11.2024
127	Teplice, Scheinerova	1831-3	26 295 145,00	ČSOB	kompl. oprava	18.12.2024
328	Teplice, Habrová	3103-4	21 621 981,00	ČSOB	kompl. oprava	18.12.2024
412	Krupka, Jabloňová	211-215	23 212 381,00	ČSOB	kompl. oprava	18.12.2024
634	Teplice, U Divadla	2992	17 418 352,00	ČSOB	kompl. oprava	26.05.2025
108	Teplice, Opavská	2657	2 640 521,00	ČSOB	kompl. oprava	22.09.2025
121	Tce, Roosevelt. nám.	421-3,442	14 990 234,00	ČSOB	kompl. oprava	24.10.2025
406	Krupka, Kollárova	579	8 178 428,00	ČSOB	kompl. oprava	24.11.2025
221	Krupka, Sídlíště	567-8	3 226 960,00	ČSOB	kompl. oprava	23.12.2025
222	Krupka, Sídlíště	569-570	3 225 391,00	ČSOB	kompl. oprava	23.12.2025
640	Šafaříkova	2519	3 077 000,00	ČSOB	kompl. oprava	21.04.2026
641	Šafaříkova	2520	3 191 553,00	ČSOB	kompl. oprava	21.04.2026
644	Potěminova	2243-4	3 162 416,00	ČSOB	kompl. oprava	21.04.2026
132	Teplice, Čs. Dobrovolců	2779	3 437 955,00	ČSOB	kompl. oprava	23.06.2026
636	Josefa Hory	2211	2 744 252,00	ČSOB	kompl. oprava	23.06.2026
334	Teplice, Habrová	3101-2	20 810 223,00	ČSOB	kompl. oprava	27.07.2026
645	Škroupova	2380-1	3 152 256,00	ČSOB	kompl. oprava	23.09.2026
731	Svojsíkova	2395	3 281 190,00	ČSOB	kompl. oprava	23.10.2026



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch MF ČR činí :	246 485 518,00
Hodnota majetku zastaveného ve prospěch ČSOB činí:	728 390 991,00
Hodnota majetku zastaveného ve prospěch KB činí:	85 073 495,00

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 roce 2021 nebyl pořízen majetek vlastní činností.

V roce 2020 nebyl pořízen majetek vlastní činností.

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

V roce 2021 družstvo nenakoupilo žádné dluhopisy ani podílové listy a nabídlo k odkupu podílové listy AMUNDI s výnosem z prodeje 3 234 tis. Kč. Družstvo vytvořilo opravnou položku k dlouhodobému finančnímu majetku – podílové listy NOVA Money Market ve výši 5 243 tis. Kč, jelikož bylo nákládání s nimi zmrazeno na několik let.

V roce 2020 družstvo nabídlo k odkupu podílové listy – CREIF s výnosem z prodeje 666 tis.Kč a byla předčasně ukončena platnost dluhopisů ČSOB likvidní var 2022.

Dlouhodobý finanční majetek družstva tvoří také 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.



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

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

	2021		2020	
	Tržní hodnota	Výnosy/vlastní kapitál	Tržní hodnota	Výnosy/vlastní kapitál
ČSOB lidvní var 2022 6M - dluhopisy	0	0	0	178/
Dluhopis Ondrášovka Holding, a.s.	5 076	304/	5 076	381/
Podílové listy - AMUNDI	0	0	28 372	/ 1392
Podílové listy - Conseq	13 720	/693	13 505	/544
Podílové listy - NOVA Money Market	5 243	/197	5 243	64/197
Podílové listy - Conseq realitní	5 641	/628	5 290	/318
Celkem	29 680	304/1518	57 486	623/ 2451

5. OBĚŽNÁ AKTIVA

a) Zásoby

Družstvo eviduje zásoby v bezvýznamné výši. V roce 2021 družstvo pořídilo materiál do zásoby ve výši 5 tis. Kč a vydalo do spotřeby materiál ve výši 4 tis. Kč. Zásoby materiálu evidované k 31. 12. 2021 a k 31. 12. 2020 byly ve výši 5 tis. Kč a 4 tis. Kč.

b) Dlouhodobé pohledávky

K 31. 12. 2021 a 31. 12. 2020 mělo družstvo dlouhodobé pohledávky ve výši 62 884 tis. Kč a 97 745 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 7 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 7 413 tis. Kč.

Předpis úvěrů a vnitrodružstevních půjček ve výši 1 033 tis. Kč.

c) Krátkodobé pohledávky

K 31. 12. 2021 a 31. 12. 2020 mělo družstvo krátkodobé pohledávky ve výši 320 818 tis. Kč a 321 058 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.



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, byly v roce 2021 a 2020 vytvořeny opravné položky, a to k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku a úroku z prodlení v souvislosti s dluhem na nájmem.

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 majetku družstva byly hypoteční zástavní listy – HZL HB Float 2021 se splatností do roku 2021, které družstvo pořídilo v roce 2016 a 2017.

	2021		2020	
	Tržní hodnota	Výnosy/vlastní kapitál	Tržní hodnota	Výnosy/vlastní kapitál
Česká republika Hypoteční zástavní listy	0	56/	49 579	733/

V rámci smlouvy s ČSOB Asset Management a.s., členem skupiny ČSOB byl obhospodařován majetek v podobě cenných papírů určených k obchodování. Tato spolupráce byla koncem roku 2021 ukončena. Tato investiční společnost realizovala 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 roku 2021 :

ČSOB AM	Stav k 31.12.2021 v tis. Kč	Stav k 31.12.2020 v tis. Kč
Dluhopisy s plovoucím kupónem	0	7 496
Dluhopisy do 1 roku	0	989
Fondy ČSOB/KBC	0	57 372
<i>Mezisoučet</i>	0	65 857
Cash + depozita (swapy)	509	228
Celkem	509	66 085

J + T Banka	Stav k 31.12.2021 v tis. Kč	Stav k 31.12.2020 v tis. Kč
Komodity	710	562
Akcie	15 688	15 002
Dluhopisy (vč. alikvot. úrok. výnosu)	39 295	32 404
Peněžní trh (SWAP, FWD)	0	3 029
Cash	1 957	1 953
Celkem	57 650	52 950



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Pod položkou C.III.2. Rozvahy k 31. 12. 2021 je obsažena hodnota 55 693 tis. Kč, v položce C.IV.2. je obsažen cash a depozita ve výši 2 466 tis. Kč.

Pod položkou C.III.2. Rozvahy k 31. 12. 2020 je obsažena hodnota 116 818 tis. Kč, v položce C.IV.2. je obsažen cash a depozita ve výši 2 181 tis. Kč, v položce D 3 je obsažen alikvótní úrokový výnos ve výši 36 tis. Kč.

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

V roce 2021 nám byla uhrazena směnka společnosti PRIVATE ACTIVE INVESTOR a.s. ve výši 10 mil. Kč, která byla v roce 2019 pořízena ve výši 5 000 tis.Kč s ročním výnosem 6,5 % a v roce 2020 byla přikoupena druhá směnka ve výši 5 000 tis.Kč také ročním výnosem 6,5 %.

Dále pak v roce 2020 byla pořízena směnka do splatnosti – Arca Investments a.s. ve výši 10 000 tis.Kč s výnosem 200 tis.Kč, splatnost 3 měsíce. Společnost se však dostala do finančních potíží. Družstvo z opatrnosti vytvořilo opravnou položku ke směnce v plné výši, tj. 10 200 tis.Kč a přihlásilo směnku vč. příslušenství do insolvenčního řízení.

Pod položkou C.III.2. Rozvahy k 31. 12. 2021 je obsažena hodnota 10 200 tis. Kč.

e) Peněžní prostředky

K 31. 12. 2021 a 2020 mělo družstvo následující zůstatky účtů (v tis. Kč):

	r. 2021	r. 2020
Běžný účet u ČSOB a.s.	100 779	64 690
Běžný účet u ČSOB AM	509	228
Spořicí účet u ČSOB a.s.	5 527	115 301
Spořicí účet TOP u ČSOB a.s.	120 116	0
Běžný účet u KB a.s.	10 710	10 621
Termínované vklady u KB a.s.	1 310	1 310
Termínovaný vklad u J&T Banka	30 000	0
Běžný účet u J&T Banka - CP	1 957	1 953
Běžný účet u UniCredit Bank	9	0
Termínovaný vklad u UniCredit B.	10 000	0
Běžný účet u RaiffeisenBank	100 251	0
	381 168	194 103



Ke konci roku 2021 se začaly zvedat úrokové sazby a proto jsme zřídili krátkodobě termínované vklady u různých bankovních institucí.

V souvislosti s úvěry poskytnutými Komerční bankou, a.s. na financování komplexních oprav u 8 bytových domů (rok 2009) byl zřízen termínovaný vklad u Komerční banky, a.s. ve výši 1 310 tis. Kč, který slouží jako zástava k zajištění pohledávek banky.

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

f) Opravné položky

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv.

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

Opravné položky k:	Zůstatek k 31.12.2019	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31.12.2020	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31.12.2021
pohledávkám - ostatní	426	436	426	436	432	436	432
hmotnému majetku	4 397	5 266	0	9 663	0	0	9 663
směnce Arca finan.majetku -	0	10 200	0	10 200	0	0	10 200
podílové listy NOVA MM	0	0	0	0	5 244	0	5 244

Družstvo vykazuje v položce Zúčtování opravné položky částky ve výši 436 tis. Kč za rok 2021 a 426 tis. Kč za rok 2020, které jsou ve výši v minulém období vytvořené opravné položky k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku a úroku z prodlení.

V roce 2020 a v roce 2019 družstvo vytvořilo opravnou položku k hmotnému majetku ve výši 5 266 tis. Kč a 4 397 tis. Kč. Jedná se o rozdíl hodnoty zachycené v účetnictví a hodnoty dle znaleckého posudku.

V roce 2021 družstvo z opatrnosti vytvořilo opravnou položku k dlouhodobému finančnímu majetku – podílové listy NOVA MM 5 244 tis. Kč a v roce 2020 vytvořilo opravnou položku ke směnce ve výši 10 200 tis.Kč.

g) Časové rozlišení aktiv

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

Příjmy příštích období zahrnují zejména platbu SIPO, úroky z termínovaného vkladu, výnosy z dividendy, předpis pojistného plnění 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 zapísovaného základního kapitálu a nezapísovaného 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 letech 2019 a 2018 také nerozdělený zisk/ztráta minulých let.

Významné přírůstky/úbytky:

Přírůstky : technické zhodnocení bytových objektů v hodnotě 10 134 tis. Kč, přecenění finančního majetku v hodnotě 566 tis. Kč

Úbytky: převod 4 b.j. a 4 garáží do vlastnictví členů družstva v hodnotě 1 829 tis. Kč

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 roce 2021 rozhodnuto o tvorbě rezervy na demontáž a zpětnou montáž fotovoltaických elektráren v majetku družstva na střeších v Krupce, kde je potřeba opravit na bytových domech střechy. Tato rezerva vychází z ročního odhadu nákladů na opravy dlouhodobého hmotného majetku a z doby, která uplyne do nadcházející opravy tohoto majetku. Realizace těchto oprav je plánována v roce 2023 (1 střecha) a v roce 2024 (3 střechy).

V tis. Kč	2021	2020
Počáteční stav k 1.1.:	0	0
Tvorba	299	0
Čerpání	0	0
Konečný stav k 31.12.:	299	0

b) Ostatní rezerva

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



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

	2021	2020
Počátečný stav k 1.1.:	1 742	4 194
Tvorba z nájemného:	36	37
Mimořádné úpravy (tj. Plnění od pojišťovny, kompenzace za zasklené lodžie):	74	62
Čerpání na opravy a údržbu vč. kompenzací za provedené opravy:	-1 217	-3 045
Převod na investice:	0	-690
Splacené půjčky:	980	1 184
Konečný stav k 31.12.:	1 615	1 742

V roce 2021 družstvo vytvořilo účetní rezervu na nevyčerpanou dovolenou, a to včetně odvodů na sociální a zdravotní pojištění. Rezerva na odměnu předsedy představenstva byla v roce 2020 zrušena bez čerpání a v roce 2021 a ani v roce 2020 nebyla tvořena. Dále družstvo v roce 2021 rozhodlo o tvorbě rezervy na opravy nebytových prostor a rezervu na výplatu právních nákladů.

v tis. Kč	2021	2020
Počáteční stav k 1.1.:	372	897
Rezerva na nevyplacené odměny - rozpuštění:	0	-571
Rezerva na nevyčerpanou dovolenou - čerpání:	-372	-326
Tvorba rezervy na dovolenou:	142	372
Tvorba rezervy na opravy nebytových prostor:	3 025	0
Rezerva na opravy nebytových prostor - čerpání:	0	0
Tvorba rezervy na právní náklady:	438	0
Rezerva na právní náklady - čerpání:	0	0
Konečný stav k 31.12.:	3 605	372

c) Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé zálohy k 31. 12. 2021 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. 2021 družstvo vykazuje dlouhodobé přijaté zálohy ve výši 325 582 tis. Kč, k 31. 12. 2020 to bylo 288 781 tis. Kč.

Družstvo provedlo v roce 2020 změnu ve vykazování dlouhodobých a krátkodobých závazků. Do roku 2019 vykazovalo jako krátkodobé závazky jen ty závazky, jejichž splatnost nastala do 1 roku.



Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Od roku 2020 se vykazují jako krátkodobé všechny splátky závazků, které budou splatné do 1 roku, bez ohledu na konečnou splatnost závazku.

Závazky k úvěrovým institucím:

Druh úvěru	v Kč	
	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
investiční úvěry na DBV	12 974 468,41	14 439 405,21
účelové úvěry na KO	39 992 886,89	75 155 469,27
úvěr v programu PANEL 2013+	77 602,87	204 796,75
	53 044 958,17	89 799 671,23

Dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím k 31. 12. 2021 a k 31. 12. 2020 činily 53 044 958,17 Kč a 89 799 671,23 Kč.

Z toho dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím k 31. 12. 2021 a k 31. 12. 2020 se splatností delší než 5 let činily celkem 7 413 461,39 Kč a 10 653 726,17 Kč.

Přehled zaúvěrovaných objektů:

Úvěr na DBV			Rok splatnosti
330	Habrová	3083-4	30.06.2030
325	Javorová	3034-5	31.12.2030
326	Javorová	3036-7	31.12.2030
124	Fibichova	1825-6	30.06.2031
125	Nedbalova	1827-8	30.06.2031
126	U Červ.kostela	1829-30	30.06.2031
127	Scheinerova	1831-3	30.06.2031
128	Scheinerova	1835	30.06.2031
329	Habrová	3081-2	31.12.2031
331	Habrová	3085-6	31.12.2031
332	Habrová	3096-7	31.12.2031
333	Habrová	3098-9	31.12.2031
334	Habrová	3101-2	31.12.2031
328	Habrová	3103-4	30.06.2032



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

účelové úvěry na KO:			Úroková sazba	Rok splatnosti
182	Gagarinova	1438	2,40%	2023
422	Šeříková ,Krupka	234-236	2,40%	2023
524	Přítkovská	1609-1610	2,40%	2023
612	Novoveská	3090-3093	2,40%	2023
421	Šeříková ,Krupka	231-233	2,40%	2023
332	Habrová	3096-3097	2,40%	2023
326	Javorová	3036-3037	2,40%	2023
189	Gagarinova	1424	2,40%	2023
650	Gagarinova	1429	2,10%	2023
648	Gagarinova	1427	2,40%	2023
183	Gagarinova	1430	2,40%	2023
541	Třešňová,Krupka	206-207	2,40%	2023
168	Maršovská	1520	2,40%	2023
542	Třešňová,Krupka	208-210	2,40%	2023
181	Gagarinova	1436	2,40%	2023
101	Slovenská	2647-2649	2,10%	2023
172	Jankovcova	2871-2	2,10%	2023
106	Opavská	2653	2,10%	2023
638	J.Suka	2504-5	2,40%	2023
303	Doubravická	1681-2	2,10%	2023
331	Habrová	3085-6	2,10%	2023
407	Kollárova, Krupka	580	1,92%	2023
717	Zrenjaninská	293-4	1,90%	2023
197	Krušnohorská	1665	1,90%	2023
311	V Závětří	1668-1670	1,90%	2023
324	Javorová	3032-3033	1,90%	2023
312	V Závětří	1671-2	1,90%	2023
309	Doubravická	1658-9	1,90%	2023
184	Gagarinova	1431	1,92%	2024
304	Doubravická	1685-7	1,92%	2024
325	Javorová	3034-5	1,92%	2024
330	Habrová	3083-4	1,92%	2024
333	Habrová	3098-3100	1,92%	2024
403	Kollárova, Krupka	567-570	1,92%	2024
408	Kollárova, Krupka	581	1,92%	2024
420	Šeříková, Krupka	228-230	1,92%	2024
647	Gagarinova	1426	2,72%	2024
185	Gagarinova	1432	2,72%	2024
186	Gagarinova	1433	2,72%	2024
187	Gagarinova	1434	2,72%	2024



Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

188	Gagarinova	1423	2,72%	2024
646	Gagarinova	1425	2,72%	2024
649	Gagarinova	1428	2,72%	2024
328	Habrová	3103-4	2,72%	2024
412	Jabloňová, Krupka	211-215	2,72%	2024
127	Scheinerova	1831-3	2,72%	2024
124	Fibichova	1825-6	5,5 %	2024
125	Nedbalova	1827-8	5,5 %	2024
626	Opavská	2613	5,5 %	2024
126	U Červeného kostela	1829-1830	5,5 %	2024
128	Scheinerova	1835	5,5 %	2024
520	V Závětří	1673-4	5,5 %	2024
521	V Závětří	1675-6	5,5 %	2024
634	U Divadla	2992	2,36%	2025
221	Sídlště, Krupka	567-8	2,36%	2025
222	Sídlště, Krupka	569-570	2,36%	2025
108	Opavská	2657	2,40%	2025
406	Kollárova, Krupka	579	2,36%	2025
121	Roosevelt.nám.	421-3,442	2,36%	2025
334	Habrová	3101-2	2,40%	2026
132	Čs.Dobrovolců	2779	2,40%	2026
640	Šafaříkova	2519	2,40%	2026
641	Šafaříkova	2520	2,40%	2026
644	Potěminova	2243-4	2,40%	2026
636	Josefa Hory	2211	2,40%	2026
645	Škroupova	2380-1	2,40%	2026
731	Svojsíkova	2395	2,40%	2026

Úvěr v programu PANEL 2013+ Úroková sazba Rok splatnosti

642 Křížkovského 2500-2503 0,88% 2023



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

d) Krátkodobé závazky

K 31. 12. 2021 a 31. 12. 2020 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.

Družstvo provedlo v roce 2020 změnu ve vykazování dlouhodobých a krátkodobých závazků. Do roku 2019 vykazovalo jako krátkodobé závazky jen ty závazky, jejichž konečná splatnost nastala do 1 roku. Od roku 2020 se vykazují jako krátkodobé všechny splátky závazků, které budou splatné do 1 roku, bez ohledu na konečnou splatnost závazku.

Krátkodobé závazky k úvěrovým institucím k 31. 12. 2021 činily 35 846 213,50 Kč. K 31. 12. 2020 činily 45 349 754,70 Kč.

Přehled zaúvěrovaných objektů – úvěry splatné v roce 2022:

Účelové úvěry na KO:			Úroková sazba	Rok splatnosti
415	Jasmínova	238	2,63%	2022
419	Jabloňová	220-223	2,63%	2022
321	Javorová	3025-3027	2,63%	2022
411	Kollárova , Krupka	598-602	2,63%	2022
161	J.Koziny	1376	2,63%	2022
405	Kollárova	575-578	2,63%	2022
156	Arbesova	1580-1581	2,63%	2022
519	Palackého	2886-2887	2,63%	2022
518	Palackého	2884-2885	2,63%	2022
604	Doubravická	1683-1684	2,63%	2022
712	Buzulucká	303-304	2,63%	2022
892	F.Šrámka	2583-2584	2,63%	2022

Úvěr na DBV:			Rok splatnosti
110	Opavská	2625	31.12.2022

8. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

Výdaje příštích období zahrnují především elektrickou energii, teplo a fixní odměnu za správu aktiv J&T Banky.



9. MAJETEK, ZÁVAZKY A POHLEDÁVKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost měla k 31. 12. 2021 a 31. 12. 2020 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. 2021 6 114 tis. Kč
k 31. 12. 2020 5 863 tis. Kč
- Drobný dlouhodobý nehmotný majetek ve výši
k 31. 12. 2021 350 tis. Kč
k 31. 12. 2020 357 tis. Kč

Dále závazek z daně z přidané hodnoty u majetku vytvořeného vlastní činností, u kterého byl v souladu se zákonem uplatněn při pořízování plný odpočet na vstupu. Jedná se o rekonstrukci vily Birnbaum ul. Lipová 853, Teplice a technické zhodnocení dokončené v r. 2019 ve správní budově družstva.

- DPH plný odpočet ve výši
k 31. 12. 2021 117 tis. Kč
k 31. 12. 2020 117 tis. Kč

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

- Odepsané promlčené závazky ve výši
k 31. 12. 2021 383 tis. Kč
k 31. 12. 2020 465 tis. Kč

10. INFORMACE O ZAMĚSTNANCÍCH

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců k 31. 12. 2021 byl **25,62** a k 31. 12. 2020 byl **27,40**.

11. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2021 a 2020 členové statutárních a kontrolních orgánů neobdrželi od družstva žádné závdavky, zápůjčky či úvěry.

12. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNOU STRANOU

V roce 2021 a 2020 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	46 115 tis. Kč
Výnosy z nájemného (byty a nebytové prostory)	29 985 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, podnájem)	8 909 tis. Kč
Zelený bonus	2 980 tis. Kč

Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku tvoří výnosy z 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.

Z toho:

Dotace PANEL	5 041 tis. Kč
--------------	---------------

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

Z toho:

Náklady na opravy a údržbu	38 399 tis. Kč
Náklady na služby	17 132 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	13 627 tis. Kč
Odměny členů orgánů družstva	6 015 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 1 217 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.



14. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Po rozvahovém dni se Česká republika potýká s následky koronavirové pandemie. Naše bytové družstvo není touto pandemií přímo zasaženo, ale lze očekávat v roce 2022 možný nárůst dlužného nájemného v důsledku rostoucích spotřebitelských cen a skokovým růstem inflace. Žádné další ztráty ani rizika nejsou predikovány. Nicméně i přes tato možná rizika není fungování bytového družstva v příštím období ohroženo.

Sestaveno dne: 2. 5. 2022

Jméno a podpis statutárního
orgánu účetní jednotky:

Němeček Miroslav
předseda představenstva

Mgr. Valenta Lukáš
místopředseda představenstva



STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO “MÍR” TEPLICE

VII. ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA ROK 2021



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 2021

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

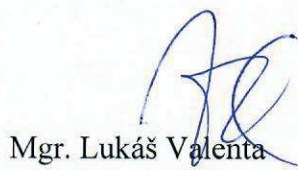
Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice mělo k 31. 12. 2021 celkem 7 567 členů. Všem členům družstva bylo předepsáno přiměřené nájemné a všechna poskytnutá plnění byla ve výši obvyklé.

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 **-2. 05. 2022**



Miroslav Němeček
předseda představenstva
Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice



Mgr. Lukáš Valenta
místopředseda představenstva
Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice