



VÝROČNÍ ZPRÁVA 2022

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO "MÍR" TEPLICE

Gagarinova 1558, Teplice



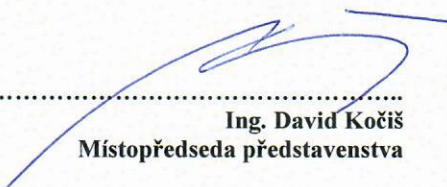
Zpracováno v Teplicích, dne 19. 4. 2023

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:



.....

Miroslav Němeček
Předseda představenstva



.....

Ing. David Kočíš
Místopředseda představenstva

Obsah

I.	VŠEOBECNÁ ČÁST	2
I.1	Úvodní informace	2
I.2	Podklady	2
I.3	Vývoj a charakteristika družstva	3
I.4	Orgány družstva	3
I.5	Správa družstva	4
I.6	Aktivity v oblasti pracovně právních vztahů	5
II.	ČINNOST DRUŽSTVA V ROCE 2022	6
II.1	Činnost družstva v roce 2022 - zpráva představenstva	6
II.2	Převody jednotek do osobního vlastnictví	23
II.3	Činnost organizačního oddělení	23
II.4	Nájemné a dluhy	24
II.5	Činnost družstva v roce 2023 a dalším období	24
II.6	Vila Birnbam	26
III.	HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA	28
III.1	Výnosy	29
III.2	Náklady	32
IV.	STAV MAJETKU DRUŽSTVA	36
IV.1	Aktiva	36
IV.2	Pasiva	37
V.	VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ A NÁVRH NA JEHO ROZDĚLENÍ	39
V.1	Výsledek hospodaření za rok 2022	39
V.2	Návrh na rozdělení VH za rok 2022	39
VI.	ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2022	40
VII.	ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA ROK 2022	41

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
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 2022.

Výroční zpráva o stavu majetku a hospodaření Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice za rok 2022 byla zpracována na základě podkladů z účetního oddělení, zejména hlavní knihy a účetních výkazů, tj.:

- Rozvaha v plném rozsahu k 31. 12. 2022
- Výkaz zisků a ztrát v plném rozsahu k 31. 12. 2022
- Příloha k účetní závěrce k 31. 12. 2022

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 31.12.2022 družstvo vlastnilo 7 855 bytů (včetně 1 rodinného domku) a 420 garáží, z toho v lokalitách města Teplice 7036 bytů a 420 garáží, v lokalitách města Krupka 819 bytů.

Ve vlastnictví fyzických a právnických osob bylo v roce 2022 celkem 195 bytů a 3 garáže, kterým družstvo vykonávalo správu.

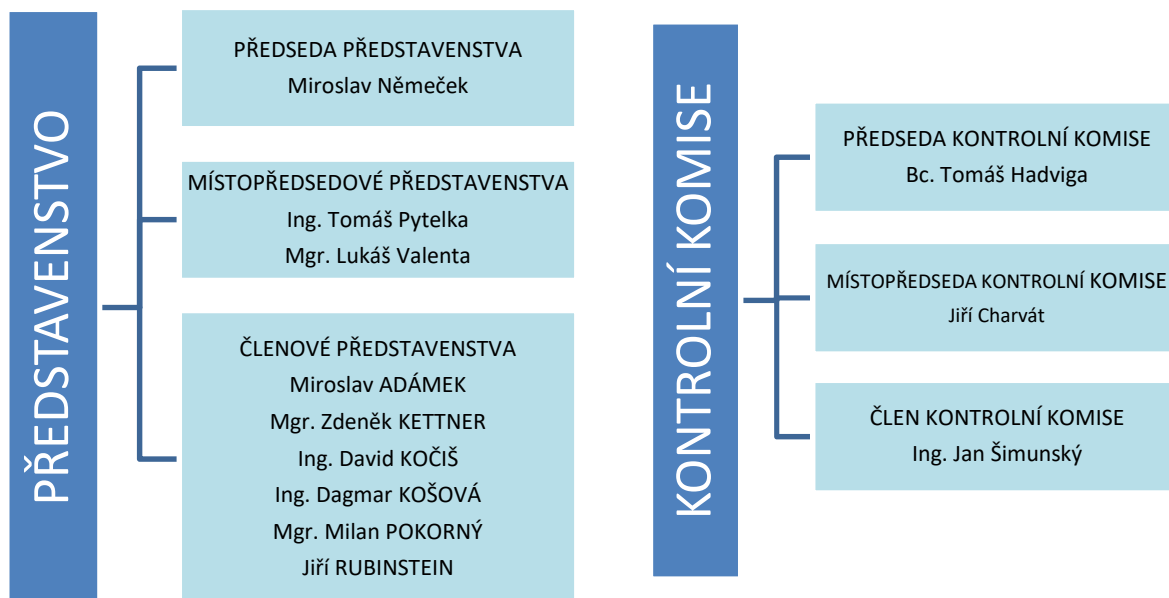
Rok	2020	2021	2022
Počet bytů ve vlastnictví družstva	7861	7857	7855
Počet garáží ve vlastnictví družstva	424	420	420
Počet bytů ve správě družstva	8045	8041	8039
Počet garáží ve správě družstva	426	422	422
Počet bytů ve vlastnictví družstva v cizí správě	11	11	11
Počet garáží ve vlastnictví družstva 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.

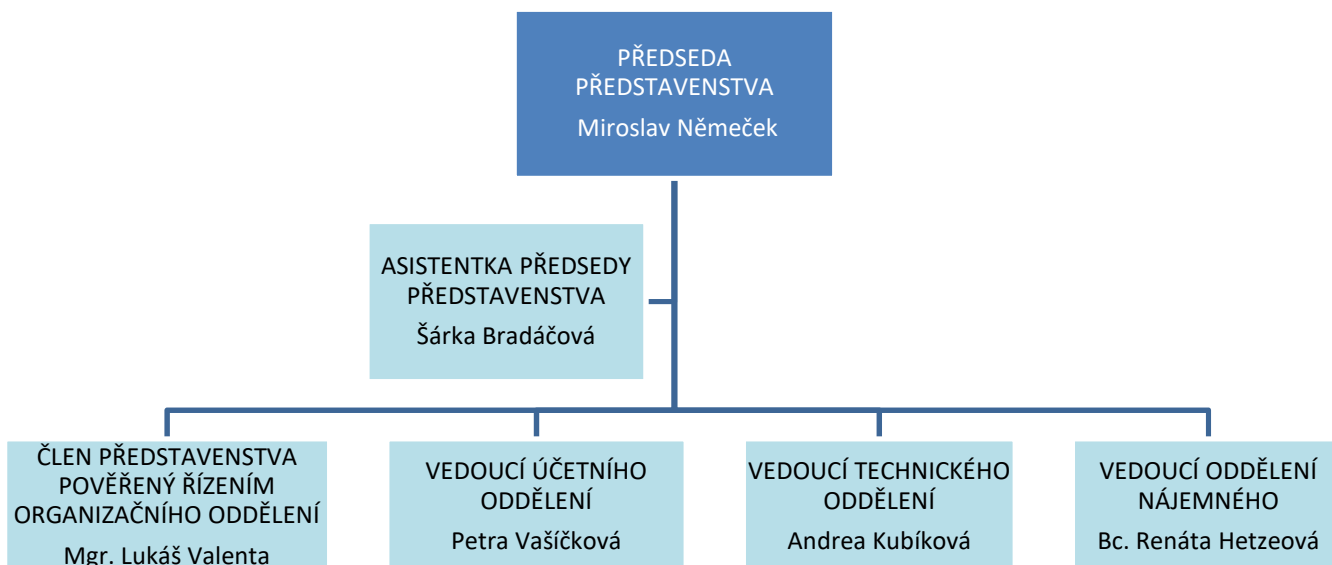
Kontrolní komise je nezávislý kontrolní orgán družstva, je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva, projednává a vyřizuje stížnosti členů družstva. Jednání kontrolní komise řídí její předseda.



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. 2022 čítala správa družstva 23 zaměstnanců. V rámci změny vnitřní organizace v roce 2021 byly vytvořeny 4 oddělení, a to technické, účetní, nájemného a organizační. V čele oddělení stojí vedoucí, kteří spolu s předsedou představenstva tvoří vedení správy družstva.

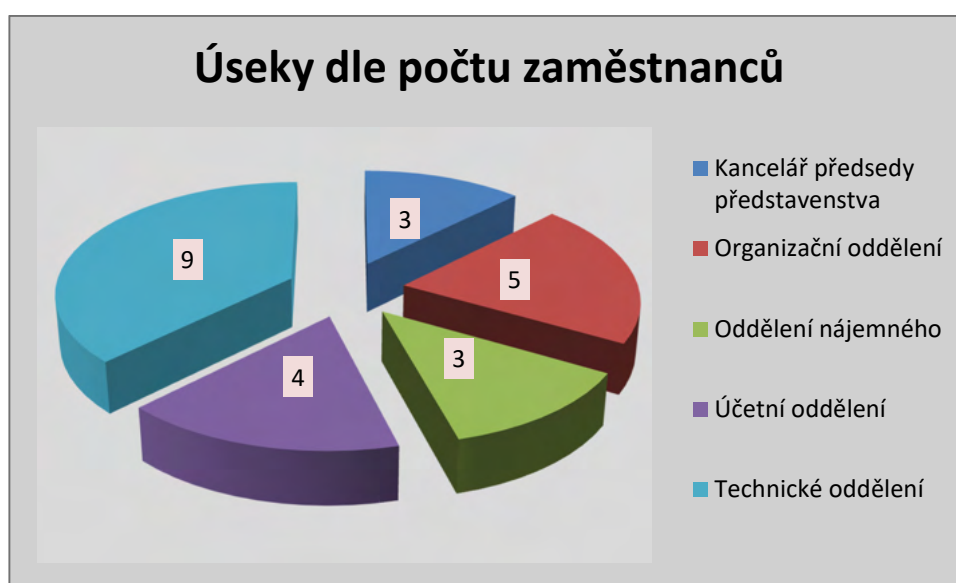


I.6 Aktivity v oblasti pracovně právních vztahů

Ve správě družstva bylo k 31. 12. 2022 zaměstnáno celkem 23 pracovníků.

Složení jednotlivých odborných oddělení družstva:

	Počet zaměstnanců
Kancelář předsedy představenstva	1
Organizační oddělení	5
Oddělení nájemného	4
Účetní oddělení	4
Technické oddělení	9



V roce 2022 odešli 4 zaměstnanci, 2 nastoupili a 1 zaměstnankyně nastoupila na mateřskou dovolenou.

II. ČINNOST DRUŽSTVA

Hlavní činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví bytových domů, bytů, rodinných domků, garáží, objektů s nebytovými prostory a jejich správě i provozu. Opravy a údržbu zajišťovalo družstvo v roce 2022 dodavatelským způsobem včetně realizace komplexních oprav objektů.

II.1 Činnost družstva v roce 2022 – zpráva představenstva

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 2022 byly tímto způsobem řešeny dva bytové objekty v Krupce. Oba objekty se podařilo v roce 2022 dokončit. Seznam dokončených objektů v roce 2022, rozsah provedených prací a celkové náklady jsou uvedeny v následující tabulce.

Realizace komplexních oprav objektů v roce 2022

č. obj.	adresa obj.	počet b.j.	konstrukční soustava	počet podlaží)*	rozsah opravy	termín realizace	celkové fakturované náklady včetně DPH
407	Kollárova 580, Krupka	24	T 06 BU	6 NP + 1 PP	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 výměna předsazeného schodiště	4.3.22 - 23.5.22	1 790 773 Kč
408	Kollárova 581, Krupka	24	T 06 BU	6 NP + 1 PP	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 výměna předsazeného schodiště	19.5.22 - 31.7.22	1 788 673 Kč
celkem		48					3 579 446 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

V září roku 2022 družstvo na objektu v Teplicích, v ulici Slovenská 2638 – 2640 zahájilo přístavbu tří výtahových šachet. Přístavba výtahů bude dokončena v měsíci lednu 2023. Záměrem družstva je prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj požádat v rámci programu „Bytové domy bez bariér“ o státní dotaci. V případě kladného vyřízení dotace může objekt obdržet zpět až 50 % nákladů na výstavbu výtahů, což objektu umožní realizaci dalších plánovaných oprav bez zvýšení tvorby dlouhodobé zálohy na opravy a zvýšení nájemného. Cena stavebních prací a dodávky technologie činila částku 5 965 741,21 Kč včetně DPH. S výstavbou souvisely i další náklady jako byla koupě pozemků pro přístavbu výtahových šachet, geodetické zaměření, poplatek za stavební povolení, zpracování projektové dokumentace ke stavebnímu povolení a další.

Během roku 2022 byly realizovány stavební práce na opravách přístupů do objektů, opraveny okapové chodníky, proběhly výměny dlažeb v objektech, výměny oken ve střešních nástavbách, lokální opravy omítek řadových garáží, opraveny vstupní schodiště do objektů, opraveny vnitřní omítky ve sklepních prostorách objektů, proběhly výměny madel na schodištích, byly provedeny opravy hydroizolací, opravy podlah ve sklepních prostorách objektů, opravy a výměny dveří ve sklepních místnostech a mnoho dalších prací.

Stavební práce

Č. obj.	Adresa objektu	Název (popis) akce	Cena včetně DPH
608	Libušina 2348	Oprava nabouraného balkonu	24 135,00 Kč
501	Unčínská 1553	Výměna poškozené dlažby ve 3. patře	15 247,00 Kč
101	Slovenská 2647 - 2649	Výměna madel na zábradlí	73 702,00 Kč
114	Bílinská	Opravy omítek garáží	118 665,00 Kč
321	Javorová 3025 a 3027	Výměna dlažby na vstupní podesty do objektu	23 620,00 Kč
329	Habrová 3081 - 3082	Výměna vstupních dveří za hliníkové	86 443,00 Kč
612	Novoveská 3090 - 3093	Výměna oken ve strojvnách za plastová	97 500,00 Kč
328	Habrová 3101 - 3102	Výměna oken ve strojvnách za plastová	49 015,00 Kč
607	Javorová 3038 - 3039	Výměna oken ve strojvnách za plastová	49 015,00 Kč
333	Habrová 3098 - 3100	Výměna oken ve strojvnách za plastová	73 229,00 Kč
602	Antala Staška 1720 - 1721	Montáž ochranných sítí proti holubům na společné lodžie	74 969,00 Kč
603	Březová 3088 - 3089	Výměna dlažby na vstupní podesty do objektu	45 090,00 Kč
628	Opavská 2617 - 2619	Výměna schodišťových hran	30 199,00 Kč

635	Aloise Jiráska, Jankovcova 2320, 2318 - 2319	Výměna keramického soklu na podestách jednotlivých podlaží	43 415,00 Kč
111	Jugoslávská 2532 - 2533	Montáž bezbariérových madel na zábradlí zadního schodiště	31 142,00 Kč
525	Přítkovská 1611 - 1612	Lokální oprava vstupních schodišť do objektu	79 046,00 Kč
321	Javorová 3025 - 3027	Stavební úpravy v místnostech po TČ (vyzdění nové příčky, vyrovnání a nátěr podlah, nové štuky + výmalba)	110 803,00 Kč
116	Anger - garáže	Úprava vjezdu ke garážím	137 919,00 Kč
652	Souběžná 148	Výměna vyhořelého okna	17 685,00 Kč
716	Zrenjaninská 291 - 292	Nátěr podlah společných sklepních prostor - chodby	132 866,00 Kč
716	Zrenjaninská 291 - 292	Oprava dveří, zárubní a příslušenství ve společných sklepních prostorech	56 226,00 Kč
156	Arbesova 1580	Demontáž a zpětná montáž všech větracích mřížek	61 920,00 Kč
183	Gagarinova 1430	Výměna 5ks sklepních oken včetně parapetů a pákových ovladačů	67 090,00 Kč
185	Gagarinova 1432	Pokládka dlažeb na schodech, podestách, vestibulu a suterénu a výměna madel	281 539,00 Kč
197	Krušnohorská 1665	Montáž hliníkových dveří do vestibulu	60 345,00 Kč
302	V Závětrí 1677 - 1680	Oprava schodiště před hlavními vchody	146 188,00 Kč
302	V Závětrí 1680	Oprava, výmalba a nátěr podlahy ve sklepní místnosti	38 281,00 Kč
312	V Závětrí 1671	Výměna dvou schodišťových stupňů	21 046,00 Kč
504	Antala Staška 1706	Výměna zadních dveří	41 402,00 Kč
507	Antala Staška 1712 - 1713	Oprava vstupních schodišť	399 088,00 Kč

508	Trnovanská 1272 - 1274	Dodání a montáž dveří do kočárkáren	26 174,00 Kč
508	Trnovanská 1272	Výmalba a položení dlažby v kočárkárně	37 634,00 Kč
509	Trnovanská 1275 a 1277	Oprava dlažby na schodišti před HVD	28 300,00 Kč
510	Trnovanská 1292 - 1296	Výmalba a pokládka dlažby v kočárkárně	45 773,00 Kč
515	Trnovanská 1290	Pokládka dlažeb ve vestibulu a v 1.NP	54 070,00 Kč
648	Gagarinova 1426	Pokládka dlažby v suterénu před sklepy	21 949,00 Kč
654	Moskevské náměstí 2171	Odvedení dešťové vody	175 145,00 Kč
654	Moskevské náměstí 2171	Zamezení vtékání srážkové vody do anglických dvorků - západní strana	51 750,00 Kč
654	Moskevské náměstí 2171	Oprava podlahy pod vnitřním schodištěm - zatečení po dešti	10 925,00 Kč
960	Mikoláše Alše-garáže	Oprava poškozené omítky, nátěr poškozené podlahy	21 942,00 Kč
Celkem			2 982 055,00 Kč

V roce 2022 pokračovaly výměny elektrorozvodů ve společných prostorách objektů, zvonků a domácích telefonů, 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 jedenácti objektech v Teplicích, další dva byly zahájeny a budou dokončeny počátkem roku 2023.

U čtyř objektů byla provedena výměna žárovkových svítidel za LED světla, které přinesou objektům úsporu spotřeby elektrické energie. U dvou objektů v Teplicích, v ulici Gagarinova 1424 a v jednom vchodě v ulici Antonína Sochora 1309 byla provedena výměna zvonků a domácích telefonů včetně zvonkového tabla. Na jednom objektu v Teplicích, v ulici Moskevské náměstí 2173 byly ke stávajícímu kamerovému systému doplněny další kamery monitorující prostor společných chodeb.

U sedmi objektů v Teplicích byla provedena úprava přístupového čipového systému včetně montáže magnetické lišty, která je vhodným a vyzkoušeným řešením k zabezpečení vstupů do objektů.

V roce 2022 jsme pokračovali v úpravách elektroinstalace na objektech v Krupce, kde dle doporučení ČEZ Distribuce a.s. provádíme úpravy odběrných míst spočívající v úpravě rozvodů elektro a jištění. Tyto úpravy se provedly na celkem patnácti objektech s celkovými náklady ve výši 449 770,- Kč.

Výměna rozvodů elektro

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	celkové náklady vč. DPH	popis provedených prací
504	Antala Staška	1706-7	46	1 532 569,00 Kč	Výměna přívodu, JOP, přívody pro byty vč. byt. jističů, výměna chodbového osvětlení LED, výměna rozvodů zvonků, domácí videotelefony Urmet 4,3", zvonkové tablo s kamerou, svodiče přepětí.
505	Antala Staška	1709-8	46	1 492 254,00 Kč	Výměna přívodu, JOP, přívody pro byty vč. byt. jističů, výměna chodbového osvětlení LED, výměna rozvodů zvonků, domácí videotelefony Urmet 4,3", zvonkové tablo s kamerou, svodiče přepětí.
506	Antala Staška	1710-11	46	1 067 116,00 Kč	Výměna přívodu, JOP, přívody pro byty vč. byt. jističů, výměna chodbového osvětlení LED, výměna rozvodů zvonků ke stávajícím DT a zvonkovému tablu, svodiče přepětí.
526	Antala Staška	1714-5	46	1 075 122,00 Kč	Výměna přívodu, JOP, přívody pro byty včetně byt. jističů, výměna chodbového osvětlení LED, výměna rozvodů zvonků ke stávajícím DT a zvonkovému tablu, svodiče přepětí.
158	Přítkovská	1613-4	48	1 223 179,00 Kč	Výměna přívodu, JOP, přívody pro byty vč. byt. jističů, výměna chodbového osvětlení LED, výměna rozvodů zvonků ke stávajícím DT a zvonkovému tablu, svodiče přepětí, montáž přístup. systému EDS a magnetická lišta přední vchody.
312	V Závěťří	1671-2	46	1 051 909,00 Kč	Výměna přívodu, JOP, přívody pro byty vč. byt. jističů, výměna chodbového osvětlení LED, výměna rozvodů zvonků ke stávajícím DT, výměna zvonkového tabla, svodiče přepětí.
328	Habrová	3103-4	46	910 587,00 Kč	Výměna přívodu, JOP, přívody pro byty vč. byt. jističů, výměna chodbového osvětlení LED, výměna rozvodů zvonků ke stávajícím DT a výměna zvonkového tabla, svodiče přepětí.
329	Habrová	3081-2	22	651 186,00 Kč	Výměna přívodu, JOP, přívody pro byty vč. byt. jističů, výměna chodbového osvětlení LED, výměna rozvodů zvonků domácí telefony, zvonkového tabla, svodiče přepětí.

330	Habrová	3083-4	22	640 048,00 Kč	Výměna přívodu, JOP, přívody pro byty vč. byt. jističů, výměna rozvodů chodbového osvětlení ke stávajícím svítidlům , výměna rozvodů zvonků domácí telefony, zvonkového tabla, svodiče přepětí.
331	Habrová	3085-6	22	588 394,00 Kč	Výměna přívodu, JOP, přívody pro byty včetně .byt. jističů, výměna chodbového osvětlení LED, výměna rozvodů zvonků ke stávajícím DT a zvonkovým tablům, svodiče přepětí.
525	Přítkovská	1611-12	48	1 053 221,00 Kč	Výměna přívodu, JOP, přívody pro byty vč. byt. jističů, výměna rozvodů chodbového osvětlení ke stávajícím svítidlům, výměna rozvodů zvonků ke stávajícím DT, výměna zvonkového tabla, svodiče přepětí.
Celkem			438	11 285 585,00 Kč	

Výměna svítidel za LED světla

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	Popis	Náklady včetně DPH
501	Unčínská	1553	40	Výměna svítidel za LED bez senzorů	28 521,00 Kč
638	J. Suka	2504 - 2505	18	Výměna žárovkových svítidel za LED	12 287,00 Kč
131	Alejní	2758	104	Výměna žárovkových svítidel za LED	129 389,00 Kč
522	Kosmonautů	1541 - 1543	42	Výměna žárovkových svítidel za LED	33 949,00 Kč
Celkem			204		204 146,00 Kč

Úprava přístupového čipového systému

číslo objektu	adresa	č.p.	popis akce	Náklady včetně DPH
123	Přítkovská	1645 - 1646	HVD - montáž elektromagnetické lišty	46 698,00 Kč
329	Habrová	3081 - 3082	HVD - montáž elektromagnetické lišty	55 131,00 Kč
131	Alejní	2758	ZVD - montáž elektromagnetické lišty	34 807,00 Kč
528	Edisonova	1641 - 1642	HVD - montáž elektromagnetické lišty	46 655,00 Kč
623	A. Sochora	1309 - 1311	HVD a ZVD - montáž elektromagnetické lišty	140 437,00 Kč
504	Antala Staška	1706	ZVD - montáž zámkové lišty + úprava rozvodů	20 735,00 Kč
632	Alejní	2757	ZVD - rozšíření systému EDS s magnetickou lištou	33 457,00 Kč
Celkem				377 920,00 Kč

Úprava odběrného místa elektro pro společné prostory

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	Náklady včetně DPH
403	Kollárova	567 - 570	54	36 800,00 Kč
405	Kollárova	575 - 578	54	36 800,00 Kč
406	Kollárova	579	24	12 900,00 Kč
407	Kollárova	580	24	12 900,00 Kč
408	Kollárova	581	24	12 900,00 Kč
410	Komenského	589 - 595	96	64 400,00 Kč
411	Kollárova	598 - 602	72	46 000,00 Kč
412	Jabloňová	211 - 215	72	46 000,00 Kč
415	Jasmínová	238	32	12 900,00 Kč
418	Jabloňová	216 - 219	54	37 500,00 Kč
420	Šeříková	220 - 223	42	28 000,00 Kč
421	Šeříková	231- 233	42	28 000,00 Kč
422	Šeříková	234 - 236	42	28 000,00 Kč
541	Třešňová	206 - 207	30	18 670,00 Kč
542	Třešňová	208 - 210	42	28 000,00 Kč
Celkem			704	449 770,00 Kč

V průběhu roku 2022 byly na dvou objektech v Teplicích, v ulici Gagarinova 1425 a Libušina 2348 - 2349 provedeny výměny ležatého rozvodu studené a teplé vody, které byly již na hranici své životnosti a docházelo tak k častým haváriím.

Rekonstrukce SV + TV + odpady

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	celkové náklady vč. DPH	popis provedených prací
646	Gagarinova	1425	16	151 904 Kč	Výměna ležatého rozvodu studené a teplé vody včetně izolace.
608	Libušina	2348-2349	24	490 660 Kč	Výměna ležatého a stoupacího rozvodu studené a teplé vody včetně izolace.
celkem			24	490 660 Kč	

V souladu s plánem oprav družstvo v roce 2022 provedlo na patnácti objektech výměnu indikátorů topných nákladů a to z důvodu konce životnosti, jednalo se tedy o generační obměnu. Náklady na výměnu činily částku 672 293,- Kč a bylo vyměněno 1 879 ks indikátorů.

Další akcí související s úpravou vytápění objektů bylo vyregulování otopné soustavy instalací stoupačkových regulačních ventilů Danfoss ASV - PV + ASV-I a regulace stoupaček pro koupelny MTCV na bytovém objektu v Teplicích, v ulici Libušina 2355 - 2356. Celkové náklady za tuto regulaci činily částku 371 484,- Kč.

V loňském roce byla v bytovém objektu v Teplicích, v ulici Alejní 2758 provedena výměna otopných těles. Celkem bylo vyměněno 244 ks otopných těles. K výměně byla použita otopná tělesa RADIK typ 22. Náklady na výměnu otopných těles činily částku 1 344 090,- Kč.

Výměna rozdělovačů topných nákladů za elektronické (s dálkovým odečtem)

č. obj.	ulice	č.p.	počet bytů	počet EITN	cena Kč
186	Gagarinova	1433	16	55	22 688,00 Kč
302	V Závětří	1677-1680	68	236	77 560,00 Kč
303	Doubravická	1681-1682	34	118	44 781,00 Kč
304	Doubravická	1685-1687	54	180	59 400,00 Kč
305	Doubravická	1663	12	62	23 529,00 Kč
306	Doubravická	1664	12	59	22 390,50 Kč
307	Doubravická	1655,1660-1662	72	240	91 080,00 Kč
308	Doubravická	1656-1657	16	76	28 842,00 Kč
309	Doubravická	1658-1659	16	79	29 980,50 Kč
310	V Závětří	1653-1654	16	80	26 400,00 Kč
311	V Závětří	1668-1670	54	180	58 400,00 Kč
312	V Závětří	1671-1672	46	158	52 140,00 Kč
520	V Závětří	1673-1674	36	120	45 540,00 Kč
521	V Závětří	1675-1676	34	118	44 781,00 Kč
604	Doubravická	1683-1684	34	118	44 781,00 Kč
Celkem vyměněno v roce 2022				1879	672 293,00 Kč

I v roce 2022 jsme na základě požadavku nájemníků pokračovali v zasklívání bytových lodžii. V roce 2022 projevil zájem o tento druh úpravy čtyři objekty. Všechny objekty se podařilo zrealizovat do konce roku 2022, seznam objektů je uveden v tabulce. Celkové náklady za zasklení 129 ks lodžii činily částku 5 024 503,- Kč.

Zasklení bytových lodžii

číslo objektu	adresa	č.p.	počet zasklených lodžii	systém zasklení	náklady včetně DPH
181	Gagarinova	1436	13	LUMON GR	551 097,00 Kč
650	Gagarinova	1429	14	LUMON GR	557 302,00 Kč
646	Gagarinova	1425	15	KLIMA	544 583,00 Kč
511	Trnovanská	1297-1301	87	LUMON 5	3 371 521,00 Kč
Celkem			129		5 024 503,00 Kč

V roce 2022 přetrvával zájem nájemníků o výměnu bezpečnostních dveří do bytových jednotek. Tyto výměny proběhly na osmi objektech v Teplicích. Celkem bylo vyměněno 402 dveří s celkovým nákladem 9 134 642,- Kč.

Výměna vstupních dveří do bytových jednotek

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	počet vyměněných dveří	Náklady včetně DPH
601	Antala Staška	1718 - 1719	46	46	1 486 437,00 Kč
602	Antala Staška	1720 - 1721	46	45	1 153 042,00 Kč
635	Aloise Jiráska, Jankovcova	2320, 2317 - 2319, 2245 - 2246	52	49	1 366 005,00 Kč
308	Doubravická	1656 - 1657	16	11	284 503,00 Kč
306	Doubravická	1664	12	11	329 041,00 Kč
510	Trnovanská	1292 - 1296	115	100	2 985 792,00 Kč
510*	Trnovanská	1292 - 1296	115	119	987 510,00 Kč
518	Palackého	2884 - 2885	22	21	542 312,00 Kč
Celkem			424	402	9 134 642,00 Kč

**výměna dveří do komor a úklidových místností*

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
624	Duchcovská	2370 - 2371	Vybílení stěn společných sklepních prostor. Nátěr podlah v kolárnách, pokládka dlažby v chodbách u sklepů.	227 041,00 Kč
194	Unčínská	1549 - 1550	Opravné malby a nátěry v suterénu po pojistné události	29 289,00 Kč
501	Unčínská	1553	Výmalba vestibulu a stěn 1NP - 4NP u schodišť	40 529,00 Kč
716	Zrenjaninská	291 - 291	Oprava a nátěr podlah v suterénu	132 866,00 Kč
130	Přítkovská	1651	Výmalba + nátěr podlah + pokládka PVC v suterénu	92 845,00 Kč
124,125 , 126,127	Vnitroblok		Lakování herního prvku	17 032,00 Kč
326	Javorová	3036 - 3037	Výmalba vestibulů, 1. NP, 1.PP a u výtahu	69 668,00 Kč

635	Jankovcova	2320,2245- 2246,2317- 2319	Výmalba společných prostor + nátěr zámečnických konstrukcí	309 038,00 Kč
329	Habrová	3081 - 3082	Výmalba vestibulů	12 793,00 Kč
892	Fráni Šrámka	2583 a 2584	Omytí a impregnace fasády	46 569,00 Kč
646	Gagarinova	1425	Nátěr lodžiového zábradlí	26 000,00 Kč
650	Gagarinova	1429	Nátěr lodžiového zábradlí	32 000,00 Kč
197	Krušnohorská	1665	Výmalba společných prostor + nátěr zámečnických konstrukcí	113 398,00 Kč
197	Krušnohorská	1665	Pokládka dlažby ve vestibulu	35 411,00 Kč
503	Unčinská	1555	Výmalba 1.NP a část 2.NP	23 362,00 Kč
506*	Antala Staška	1711	Výmalba + pokládka PVC ve společných prostorách v 1. PP	55 621,00 Kč
304	Doubravická	1685 - 1686	Výmalba kočárkárny	28 800,00 Kč
648	Gagarinova	1427	Výmalba kočárkárny	7 750,00 Kč
185	Gagarinova	1432	Výmalba společných prostor včetně všech zámečnických prvků	111 550,00 Kč
188	Gagarinova	1423	Vyrovnání a nátěr podlahy, odstranění plísně a výmalba stěn v sušárně	51 773,00 Kč
302	V Závětrí	1677 - 1680	Oprava PVC lina na podestách a výmalba včetně vyspravení stěn	47 842,00 Kč
654	Moskevské nám.	2171	Výmalba a nátěr podlah v suterénu	109 687,00 Kč
654	Moskevské nám.	2171	Oprava a nátěr v technické místnosti	21 563,00 Kč
654	Moskevské nám.	2171	Oprava, výmalba a nátěr podlahy úklidové místnosti	93 311,00 Kč
Celkem				1 735 738,00 Kč

* bývalé místnosti čerpadel a spojovací chodba

V rámci běžné údržby a oprav bytového fondu byly prováděny lokální opravy střech. Lokální opravy byly provedeny celkem na devíti objektech.

Lokální opravy střech

číslo objektu	adresa objektu	název (popis) akce	cena včetně DPH
116	Anger - garáže	oplechování atik po vichřici	21 555,00 Kč
116	Anger - garáže	lokální opravy	27 751,00 Kč
302	V Závěťří 1677-78	lokální opravy	52 113,00 Kč
309	Doubravická 1658 - 59	lokální opravy	68 200,00 Kč
132	Čsl.dobrovolců	lokální oprava	85 723,00 Kč
627	Opavská 2614 - 2616	lokální oprava	21 995,00 Kč
628	Opavská 2617 - 2619	lokální oprava	21 995,00 Kč
108	Opavská 2657	lokální oprava	22 505,00 Kč
112	Jugoslávská 2534 - 2535	lokální oprava	21 164,00 Kč
Celkem			343 001,00 Kč

Významnými opravami v roce 2022 byly opravy střešních pláštů, které spočívaly 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 lodžiemi, opravy střešních nástaveb atd.. Jedná se o střechy, které byly opravovány v letech 1997 - 2005. V roce 2022 bylo opraveno osm střech v Teplicích celkovým nákladem 13 555 678,00 Kč. Tři objekty v Teplicích, v ulici Opavská 2614 – 2616 a 2617 – 2719 a v ulici Trnovanská 1289 – 1291 byly zahájeny koncem roku z důvodu havarijního stavu a budou dokončeny počátkem roku 2023.

Opravy střešního pláště

číslo objektu	adresa objektu	název (popis) akce	cena včetně DPH
174	Palackého 1524 - 1526	Demontáž stávající hydroizolace (bez TI), doplnění nové tepelné izolace EPS 160mm, montáž nové hydroizolační vrstvy z asfaltových modifikovaných pásů, výměna oplechování a další navazující opravy	1 870 088,00 Kč

106	Opavská 2653	Demontáž stávající hydroizolace, lokální výměna poškozené a mokré tepelné izolace, montáž nové hydroizolační vrstvy z folie, výměna střešního světlíku, výměna oplechování a další navazující opravy	660 389,00 Kč
111	Jugoslávská 2532 - 2533	Demontáž stávající hydroizolace, lokální výměna poškozené a mokré tepelné izolace MIN, montáž nové hydroizolační vrstvy z asfaltových modifikovaných pásů, výměna oplechování a další navazující opravy	1 022 430,00 Kč
164	Přítkovská 1498 - 1501	Demontáž stávající hydroizolace, lokální výměna poškozené a mokré tepelné izolace, montáž nové hydroizolační vrstvy z folie TPO, oprava střech nad strojovny výtahů, lokální oprava omítek, oprava stříšek nad lodžii, výměna oplechování a další navazující opravy	1 749 608,00 Kč
311	V Závětrí 1668 - 1670	Demontáž stávající hydroizolace, lokální výměna poškozené a mokré tepelné izolace, montáž nové hydroizolační vrstvy z asfaltových modifikovaných pásů, oprava střech nad strojovny výtahů, lokální oprava omítek, oprava stříšek nad lodžii a další navazující opravy	1 421 448,00 Kč
510	Trnovanská 1292 - 1296	Demontáž stávající hydroizolace, lokální výměna poškozené a mokré tepelné izolace, montáž nové hydroizolační vrstvy z folie TPO, oprava střech nad strojovny výtahů (kromě 1295), lokální oprava omítek, oprava stříšek nad lodžii, výměna oplechování a další navazující opravy	2 616 647,00 Kč
511	Trnovanská 1297 - 1301	Demontáž stávající hydroizolace, lokální výměna poškozené a mokré tepelné izolace, montáž nové hydroizolační vrstvy z folie TPO, oprava střech nad strojovny výtahů, lokální oprava omítek, oprava stříšek nad lodžii, výměna oplechování a další navazující opravy	2 413 805,00 Kč
304	Doubravická 1685 - 1687	Demontáž stávající hydroizolace, celoplošná výměna poškozené a mokré tepelné izolace, montáž nové hydroizolační vrstvy z folie Protan, oprava střech nad strojovny výtahů, oprava omítek, výměna oplechování a další navazující opravy	1 801 263,00 Kč
Celkem			13 555 678,00 Kč

V roce 2022 jsme pokračovali v plánovaných opravách výtahů spočívajících zejména ve výměnách věnců, kladek, nosných lan, trakčních a ozubených kol a dalších zařízení, které již dožívaly, nebo byly zdrojem častých poruch.

V průběhu celého roku 2022 byly prováděny opravy na výtahových zařízeních. Závady, které byly odstraňovány, byly z převážné části způsobeny běžným provozem výtahů a také vandalismem nebo

úderů blesku. Další kapitolou bylo odstraňování závad z odborných prohlídek, odborných zkoušek nebo inspekčních prohlídek výtahů. Dále byla prováděna pravidelná údržba výtahů, v některých objektech byly omyty skleněné výtahové šachty, 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. V tabulce níže jsou uvedeny opravy většího rozsahu.

Opravy většího rozsahu na výtahových zařízeních

číslo objektu	adresa objektu	název (popis) akce	cena včetně DPH
751	Zrenjaninská 351 -353	Výměna ozubených kol včetně axiálních ložisek	124 460,00 Kč
741	Zrenjaninská 345 -347	Výměna ozubených kol včetně axiálních ložisek	124 459,00 Kč
162	Havířská 1441 – 1442	Výměna ozubených kol včetně axiálních ložisek	82 973,00 Kč
130	Přítkovská 1651	Omytí výtahové šachty	19 375,00 Kč
129	Přítkovská 1652	Omytí výtahové šachty	19 375,00 Kč
135	Přítkovská 1650	Omytí výtahové šachty	19 375,00 Kč
522	Kosmonautů 1541 – 1543	Výměna ozubených kol včetně axiálních ložisek	124 459,00 Kč
523	Kosmonautů 1544 – 1545	Výměna ozubených kol včetně axiálních ložisek	82 973,00 Kč
526	Antala Staška 1714 – 1715	Omytí výtahové šachty	56 511,00 Kč
601	Antala Staška 1718 – 1719	Omytí výtahové šachty	56 511,00 Kč
516	Kpt. Jaroše 1616 – 1617	Výměna ozubených kol včetně axiálních ložisek	113 510,00 Kč
517	Kpt. Jaroše 1618 – 1620	Výměna ozubených kol včetně axiálních ložisek	170 264,00 Kč
192	Kpt. Jaroše 1621 – 1624	Výměna ozubených kol včetně axiálních ložisek	227 019,00 Kč
128	Scheinerova 1835	Výměna nosných ocelových lan FLEXISTEEL	75 362,00 Kč

125	Nedbalova 1827 – 1828	Výměna nosných ocelových lan FLEXISTEEL	136 161,00 Kč
334	Habrová 3101	Výměna nosných ocelových lan FLEXISTEEL	75 362,00 Kč
326	Javorová 3036 – 3037	Výměna nosných ocelových lan FLEXISTEEL	150 724,00 Kč
332	Habrová 3096 – 3097	Výměna nosných ocelových lan FLEXISTEEL	150 724,00 Kč
603	Březová 3088 – 3089	Výměna nosných ocelových lan FLEXISTEEL	121 599,00 Kč
606	Javorová 3028 – 3029	Výměna nosných ocelových lan FLEXISTEEL	121 599,00 Kč
155	Arbesova 1582	Výměna řídicí jednotky kabinových dveří VVVF4+	22 135,00 Kč
157	Arbesova 1578-1579	Omytí výtahové šachty	38 750,00 Kč
156	Arbesova 1580	Montáž a připojení tlumivky v kabině	8 179,00 Kč
156	Arbesova 1581	Výměna ložiska	10 052,00 Kč
160	Májová 1477	Oprava řídicího obvodu	8 050,00 Kč
161	Jana Koziny 1376	Výměna ložisek vodících čelistí	18 351,00 Kč
161	Jana Koziny 1376	Výměna ložisek a hřídele převáděcí kladky	14 964,00 Kč
166	Maršovská 1457	Vadné řídicí trafo	11 875,00 Kč
307	Doubravická 1660	Výměna ložisek bubnu	8 611,00 Kč
504	Antala Staška 1706 – 1707	Omytí výtahové šachty	56 511,00 Kč
504	Antala Staška 1706	Výměna řídicí desky	8 050,00 Kč
505	Antala Staška 1708 – 1709	Výměna ozubených kol	82 973,00 Kč

505	Antala Staška 1708 – 1709	Omytí výtahové šachty	56 511,00 Kč
506	Antala Staška 1710 – 1711	Výměna ozubených kol	82 973,00 Kč
507	Antala Staška 1712 – 1713	Výměna ozubených kol	82 973,00 Kč
509	Trnovanská 1279	Oprava kabinových dveří	9 680,00 Kč
514	Trnovanská 1286 – 1288	Výměna trakčních kol a lan	162 702,00 Kč
514	Trnovanská 1287	Oprava řídicího obvodu	12 279,00 Kč
521	V Závětří 1675 – 1676	Výměna ozubených kol	82 973,00 Kč
630	Trnovanská 1531	Výměna řídicí jednotky	25 857,00 Kč
631	Alejní 2754	Výměna kabiny výtahu	770 500,00 Kč
631	Alejní 2754	Oprava řídicí jednotky (malý výtah)	24 955,00 Kč
Celkem			3 652 699,00 Kč

V souvislosti s běžnou údržbou jsme dále prováděli servis plastových oken, které byly vyměněny v letech 2004 - 2011. Servis oken byl proveden celkem na čtrnácti objektech celkovým nákladem 306 256,- Kč. V rámci servisu bylo provedeno seřízení, výměna těsnění, výměna závorových bodů a další drobné úpravy k zajištění bezproblémového chodu oken.

Celoplošný servis oken

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	Náklady včetně DPH
101	Slovenská	2647 - 2649	36	27 606,00 Kč
643	Křížkovského	2511 - 2512	22	12 180,00 Kč
132	Čsl.dobrovolců	2779	24	7 253,00 Kč
302	V Závětří	1677 - 1680	68	28 499,00 Kč
185	Gagarinova	1432	16	12 320,00 Kč
515	Trnovanská	1289 - 1291	69	31 378,00 Kč
520	V Závětří	1673 a 1674	36	27 514,00 Kč

632	Alejní	2757	104	42 240,00 Kč
631	Alejní	2754	104	26 441,00 Kč
542	Třešňová	208 - 210	42	31 177,00 Kč
408	Kollárova	581	24	19 967,00 Kč
608	Libušina	2348 - 2349	24	18 635,00 Kč
646	Gagarinova	1425	16	17 596,00 Kč
652	Souběžná	140	14	3 450,00 Kč
Celkem				306 256,00 Kč

Součástí běžné údržby objektů jsou zámečnické práce. V posledních letech evidujeme zájem o montáž držáků na kola, montáže mříží ke kočárkárnám a kolárnám, úpravy dveří a zamykání ve společných prostorách objektů, výměny vložek za bezpečnostní, úpravy zábradlí, úpravy oplocení, vjezdových bran a mnoho dalších úprav souvisejících s provozem objektů.

Zámečnické práce

Č. obj.	Adresa objektu	Název (popis) akce	Cena včetně DPH
624	Duchcovská 2370 - 2371	Výroba a montáž mříží ke kolárně	24 135,00 Kč
624	Duchcovská 2370 - 2371	Výroba a montáž držáků na kola	35 061,00 Kč
121	Rooseveltovo nám. 421 - 442	Výroba a montáž držáků na kola	127 048,00 Kč
721	Duchcovská 2382	Výroba a montáž držáků na kola	37 571,00 Kč
716	Zrenjaninská 291 -292	Výroba a montáž zábradlí k zadním vchodům	16 636,00 Kč
172	Jankovcova 2871 - 2871	Výroba a montáž části oplocení	37 571,00 Kč
116	Anger - garáže	Oprava brány u vjezdu ke garážím	30 377,00 Kč
623	A. Sochora 1309 - 1311	Výroba + montáž mříží na dveře ke kočárkárnám	58 107,00 Kč
163	Májová 1475	Výroba a montáž držáků na kola	22 954,00 Kč
304	Doubravická 1685-1687	Výroba a montáž držáků na kola	49 811,00 Kč
506	Antala Staška 1711	Výměna 3ks dveřních křídel včetně výměny zámků a fabelek	18 127,00 Kč
506	Antala Staška 1711	Výroba a montáž lišt z pásoviny včetně úpravy a navaření háčků na šňůry	9 683,00 Kč
508	Trnovanská 1272-1274	Výroba a montáž mříží ke kolárně a držáků na kola	91 016,00 Kč
511	Trnovanská 1300	Výroba a montáž mříží ke kolárně	19 268,00 Kč
512	Trnovanská 1333	Dodání a montáž panikového zámku k HVD	24 259,00 Kč
620	Trnovanská 1283	Výroba a montáž držáků na kola	32 838,00 Kč

630	Trnovanská 1528-1533	Výměna 6ks kování na ZVD	17 141,00 Kč
631	Alejní 2754	Oprava a nátěr kovového plůtku před domem	10 372,00 Kč
632	Alejní 2757	Zpevnění boční zídky u atria proti pádu	14 772,00 Kč
632	Alejní 2757	Nátěr laviček a židlí, dodání a montáž 1ks vitríny	25 482,00 Kč
632	Alejní 2757	Dodání a montáž 2ks vitrín a stolku	19 116,00 Kč
632	Alejní 2757	Výroba a montáž roštu před hlavní vchod	8 332,00 Kč
654	Moskevské náměstí 2171	Výroba a montáž krycích plechů na revizní dvířka komínů v suterénu	17 250,00 Kč
Celkem			746 927,00 Kč

V průběhu roku 2022 bylo nahlášeno celkem 78 pojistných událostí a plnění poskytnuté pojišťovnou bylo ve výši 1 203 195,- Kč.

Další aktivitou družstva byla v roce 2022 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 2022 byly na údržbu pozemků včetně oprav a materiálu potřebného k jejich údržbě vynaloženy celkové náklady ve výši 3 059 952,- Kč, přičemž z dlouhodobých záloh a rezerv na opravy objektů byly uhrazeny náklady ve výši 312 136,- Kč a z prostředků družstva náklady ve výši 2 747 816,- 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 uplynulé 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 480 405,- Kč, což je téměř o polovinu méně než v roce 2021. Část nákladů, přesně částka ve výši 310 000,- Kč, byla hrazena pojišťovnou, se kterou má družstvo sjednán limit tohoto pojištění na kalendářní rok ve výši 310 000,- Kč. 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.

Deratizace, dezinfekce, dezinfekce

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j., které prošly zásahem	celkové náklady vč. DPH	poznámka (popis zásahu)
128	Scheinerova	1835	23	28 845,00 Kč	faraóni
816	Trnovanská	1280	23	42 172,00 Kč	štěnice
632	Alejní	2757	104	92 836,00 Kč	štěnice
135	Přítkovská	1650	40	48 601,00 Kč	štěnice
528	Edisonova	1642	24	47 466,00 Kč	štěnice

605	Duchcovská	2383	28	45 975,00 Kč	štěnice
615	Štúrova	1251	12	22 259,00 Kč	štěnice
646	Gagarinova	1425	16	28 843,00 Kč	štěnice
328	Habrová	3104	23	42 432,00 Kč	štěnice
508	Trnovanská	1271	23	29 943,00 Kč	faraóni
167	Maršovská	1512	77	47 284,00 Kč	rus domácí
505	Antala Staška	1709	23	36 416,00 Kč	rus domácí
126	U Červ. kostela	1829	23	38 350,00 Kč	štěnice
Celkem			393	480 405,00 Kč	

II.2. Převody jednotek do osobního vlastnictví

Za uplynulý rok 2022 se neuskutečnily v souladu se zákonem 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, žádné převody družstevních bytů a nebytových jednotek (garáží) 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%. Družstvo zde iniciovalo vznik společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“). Vzhledem k nepřítomnosti všech vlastníků notárka odmítla hlasování o vzniku SVJ. Další ustavující schůze byla plánována na 1. 2. 2023, kdy došlo k úspěšnému založení SVJ.

II.3. Činnost organizačního oddělení

Za rok 2022 bylo organizačním oddělením zrealizováno 354 převodů družstevního podílu, dále bylo vydáno 3174 souhlasů s uzavřením dohody o podnájmu.

Organizační oddělení řešilo 65 úmrtí individuálních členů a 66 úmrtí jednoho ze členů společných.

V neposlední řadě organizační oddělení zajišťuje využití a pronájem patnácti nebytových prostor. Ke konci roku 2022 byly všechny nebytové prostory pronajaty. Organizační oddělení dále zajišťovalo i pronájem 202 (zahrnuje i Štúrovu ul.) parkovacích míst a dalších 24 parkovacích míst formou podnájmu. Pronajímány jsou také některé společné prostory v objektech družstva.

Organizační oddělení také řeší různorodé stížnosti členů družstva na porušování Stanov, domovního řádu a občanského zákoníku. V průběhu roku 2022 bylo vyřízeno více než 243 stížností.

V roce 2022 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 58 výstrah před vyloučením z družstva pro nehrzení předepsaných plateb a 3 členové byli z družstva vyloučeni.

Družstvo také úzce spolupracuje se státními orgány a orgány samospráv, kdy vyřizuje celou řadu žádostí. V roce 2022 byla poskytnuta 131 součinností notářům, 258 součinností exekutorům a insolvenčním správcům.

Na červnovém Shromáždění delegátů byly schváleny nové Stanovy družstva, které reflektují celou řadu legislativních změn. Za zmínku stojí zpřesnění činnosti samospráv, možnost elektronické komunikace a hlasování per rollam v orgánech družstva.

Na přijetí nových Stanov pak navazuje zahájení elektronizace družstevní agendy. Tento úkol je však poměrně rozsáhlý a lze očekávat, že samotné přípravy a jednotlivé dílčí etapy budou probíhat v následujících letech. Výsledkem by pak měla být možnost vyřizování veškeré družstevní agendy cestou internetu.

V roce 2022 zahájilo družstvo přípravu projektu na rekonstrukci dlouho nevyužívaného nebytového prostoru v ulici Alejní, neboť již nesplňuje současné podmínky a jeho technický stav je v havarijním stavu.

II.4. Nájemné a dluhy

V porovnání s předchozím obdobím došlo v roce 2022 k nárůstu ročního předpisu nájemného o cca 10,9 mil. Kč, tj. roční předpis nájemného činil 347 727 tis. Kč. Tento nárůst je způsoben zvýšením měsíční tvorby dlouhodobé zálohy na plánované opravy u domů.

Družstvu se daří dlouhodobě držet hladinu dluhů na nájemném včetně služeb (dále jen nájemné) v přiměřené výši. Procentuálně vyjádřený podíl ročního předpisu nájemného a dlužného nájemného se již řadu let drží pod 1 %. Úroveň dluhů na nájemném v roce 2022 klesla o 364 tis. Kč oproti roku 2021, dluhy za rok 2022 patří mezi nejnižší. Dluhy k 31. 12. 2022 činily 931 tis. Kč.

V roce 2022 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. 2022 ve výši 144 tis. Kč.

V souvislosti s dlužným nájemným a úhrad spojených s užíváním bytů a garáží má družstvo nárok na úhradu zákonného úroku z prodlení. Výši sankce upravují příslušný zákon a stanovy družstva.

V roce 2022 bylo na poplatcích/úrocích z prodlení uhrazeno 562 tis. Kč.

II.5. Činnost družstva v roce 2023 a dalším období

V návaznosti na jednání s řadou delegátů objektů, bylo v roce 2022 pokračováno v technické přípravě vybraných objektů pro zahájení a realizaci oprav v objektech v roce 2023.

V lednu roku 2023 je plánováno dokončení akce „přístavba tří výtahových šachet“ na objektu v Teplicích, v ulici Slovenská 2638 – 2640. Záměrem družstva je prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj požádat v rámci programu „Bytové domy bez bariér“ o státní dotaci. V případě kladného vyřízení dotace může objekt obdržet zpět až 50 % nákladů na výstavbu těchto výtahů, což by pro objekt znamenalo značnou finanční úsporu a možnost provedení dalších plánovaných oprav.

V souvislosti se změnou Stanov, ke které došlo v roce 2022, zahájilo družstvo přípravu na provedení opravy střech 144 garáží Anger. Střechy jsou na garážích z doby výstavby 1992 – 1993 (postupná kolaudace). V průběhu téměř 30 let nebyly střechy buď opravovány vůbec nebo byly prováděny jen lokální opravy z důvodu zabezpečení zatékání a to jednotlivými nájemci garáží. V roce 2023 je záměrem družstva připravit provedení komplexní opravy střech včetně podkladní vrstvy, která je v mnoha případech nesoudržná a proto není možné na takové podkladní vrstvy aplikovat novou střešní krytinu.

Výměna elektroinstalace bude v roce 2023 pokračovat na objektech v ulici Doubravická 1660 – 1662, 1655 a v ulici Přítkovská 1609 – 1610. Na tyto objekty byly podepsány smlouvy o dílo v roce 2022 s termínem dokončení v roce 2023. Na kompletní rekonstrukci jsou připraveny objekty v Teplicích, v ulici Jugoslávská 2532 – 2533, v ulici Palackého 1524 – 1526, v ulici Doubravická 1685 – 1687 a 1658 – 1659, v ulici Habrová 3098 – 3100, 3101 – 3102 a v ulici Kpt. Jaroše 1616 – 1617 a 1618 – 1620. Z roku 2022 byla přesunuta rekonstrukce elektroinstalace na objektu v ulici Habrová 3096 – 3097. S delegáty objektů je projednáván rozsah rekonstrukce. Vyjma nezbytně nutných výměn, které ukládá revizní zpráva, mohou delegáti objektů po projednání s nájemníky zvolit osazení videotelefonů, magnetických lišt nebo přístupových čipových systémů, které zvyšují komfort bydlení a bezpečnost nájemníků v daném domě.

V osazování LED osvětlení budeme pokračovat na objektech v Teplicích, ulici Gagarinova 1423, v objektu Alejní 2754 a na objektu v Krupce, v ulici Jabloňová 216 – 219 (přesun z roku 2022). Na objektech v Teplicích, v ulici Maršovská 1457 a 1512 bude provedena úprava nouzového osvětlení, na objektech v ulici Antala Staška 1706 – 1707 a 1708 – 1709, Antonína Sochora 1306 – 1308, Přítkovská 1652 a 1645 - 1646 bude provedena úprava přístupového systému. Na objektu Antala Staška 1712 – 1713 bude provedena nová montáž přístupového čipového systému. Dále bude prováděna výměna již poškozených a nevzhledných zvonkových tabel, v plánu jsou na některých objektech dodatečně montáže magnetických dveřních lišt atd..

Výměna vstupních dveří do bytových jednotek bude pokračovat i v roce 2023 u objektu v ulici Trnovanská 1270 – 1274, kdy výběr zhotovitele již proběhl v roce 2022, realizace byla v roce 2022 zahájena a poté přerušena na dobu vánočních svátků. Výměna dveří v tomto objektu bude dokončena počátkem roku 2023. Dále je plánována na počátek roku 2023 výměna dveří na objektech v ulici Edisonova 1641 – 1642, Gagarinova 1424 a Havířská 1441 – 1442. Výběr zhotovitele proběhl v roce 2022, ale výměna byla dohodnuta na počátek roku 2023. Další požadavky evidujeme od delegátů bytových objektů v Teplicích, v ulici Přítkovská 1645 – 1646, Gagarinova 1433 a v Krupce v ulici Třešňová 208 – 210.

V roce 2023 budeme pokračovat v opravách dožívajících střešních pláštů. Jedná se o střechy, které byly opraveny v letech 1997 až 2005. Střešní krytina, ve většině případů měkčené PVC, je již vlivem povětrnostních podmínek poškozena a nelze ji již opravovat. V roce 2022 rozhodlo představenstvo družstva o změně rozsahu v provádění oprav střešních pláštů, kdy se přiklonilo k variantě realizace dle projektové dokumentace (dále PD), která plně odpovídá všem současně platným předpisům a technickým normám. Střechy tak budou komplexně sanovány a bude vytvořeno nové střešní souvrství. V plánu oprav jsou na rok 2023 sanace střech na těchto objektech: v ulici Alejní 2783 – 2795, V Závětrí 1677 – 1680, Opavská 2625, Jugoslávská 2534 - 2535, Opavská 2613, Stará Duchcovská 401 – 403 a 404 – 406, Zrenjaninská 345 – 347 a 351 – 353. V Krupce je v plánu sanace střechy v ulici Jasmínová 238, Kollárova 567 – 570 a 575 – 578, Jabloňová 220 – 223, Šeříkova 228 – 230, Třešňová 206 – 207 a 208 - 210 a dále jsou plánovány opravy střech na objektech, které nebyly zrealizovány v roce 2022 z důvodu komplikací s osazením FVE. Jedná se o objekty v ulici Masarykova 565 – 566, Komenského 589 – 595, Kollárova 598 – 602, Jabloňová 211 – 215, Šeříkova 231 – 233 a 234 – 236.

V průběhu roku jsou v plánu realizace různých stavebních prací, např. pokládky dlažeb ve společných prostorách objektů v Krupce v ulici Kollárova 579, v Teplicích v ulici Alejní 2758, Trnovanská 1270

– 1274 (pouze 3 vchody vestibuly), v ulici Gagarinova 1438 a v ulici Doubravická 1683 – 1684. Jsou plánovány opravy schodišť do objektů v ulici Slovenská 2641 – 2643, v ulici Unčínská 1553 – 1554 a Javorová 3038 - 3039. Budou prováděny opravy okapových chodníků v ulici Doubravická 1663 - 1664, V Závětrí 1668 – 1670, Fráni Šrámka 2583 – 2584, bude opravena přístupová rampa u objektu Vančurova 2775.

Budeme pokračovat v malování společných prostor v objektech Javorová 3034 – 3035, Habrová 3103 – 3104, 3083 – 3084, Přítkovská 1613 – 1614, Antala Staška 1720 - 1721, Palackého 2884 – 2885, Doubravická 1683 – 1684, Libušina 2357 – 2358, Alejní 2757, Antonína Sochora 1306 atd..

Bude pokračováno v opravách garáží v areálu Anger a v lokalitě Bílinská, kde budou opraveny omítky a vyměněny klempířské prvky. Na objektech v ulici Alejní 2754 a 2757 bude provedena oprava předzahrádek v 1.NP, bude proveden nátěr podlah v suterénu objektu v ulici Svojsíkova 2342 – 2344, v ulici Alejní 2757. V objektu v ulici Alejní 2757 bude provedena výměna lina na všech poschodích. Celá řada dalších stavebních úprav vyplyne z aktuálních požadavků delegátů objektů a z dalších průběžných prohlídek objektů.

V oblasti topení je na rok 2023 plánována revitalizace ventilů ÚT a výměna termostatických hlavice v ulici Vančurova 2775 (přesun akce z roku 2022), v ulici Antala Staška 1720 – 1721, v ulici Přítkovská 1609 – 1611 a Moskevské náměstí 2171. Všechny tyto objekty byly osazeny ventily a termostatickými hlavici již v roce 1995. U objektů v ulici Stará Duchcovská 401 - 403 a 404 - 406 bude provedena instalace stoupačkových regulátorů pro koupelny. U objektů v ulici Jankovcova 2871 – 2872, v ulici Svojsíkova 2342 – 2344 a Jaselská 416 - 418 bude provedeno vyregulování celé otopné soustavy spolu s revitalizací ventilů a výměnou termostatických hlavice. U objektu Jaselská bude před regulací otopné soustavy provedeno chemické čištění topného systému ke zvýšení jeho účinnosti.

V roce 2023 jsou plánovány i výměny rozvodů studené a teplé vody, výměny bytových uzávěrů studené a teplé vody a výměny odpadních stoupaček. Výměna rozvodů studené a teplé vody včetně kanalizace je plánována na objektu v ulici Opavská 2653, výměna odpadních stoupaček na objektu Křížkovského 2511 – 2512. Na objektu v Krupce, v ulici Jabloňová 211 – 215 a v Teplicích, v ulici Edisonova 1643 – 1644 bude provedena výměna bytových uzávěrů studené a teplé vody. U objektu v ulici Přítkovská 1609 – 1610 bude provedena ve sklepních prostorách objektu výměna stoupačkových ventilů studené a teplé vody.

V roce 2023 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.

II.6. Vila Birnbam

V roce 2009 byla tehdejším představenstvem zakoupena vila BIRNBAM (ulice Lipová) za účelem přestěhování správní budovy. V dalších letech následovaly rekonstrukce a opravy ve výši cca 8 mil. Kč, které byly během roku 2011 ukončeny pro nedostatek finančních prostředků a vila byla zakonzervována.

Následovaly pouze udržovací práce (sekání trávníku, zajišťování ostrahy objektu apod.).

V roce 2019 a 2020 byla vytvořena opravná položka k tomuto majetku ve výši 9 663 tis. Kč na základě Znaleckého posudku z roku 2020.

V roce 2022 byl zpracován poslední znalecký posudek, který je na částku 15 450 tis. Kč. Na doporučení advokátů nelze vilu prodat za nižší cenu než je stanovena znaleckým posudkem. Shromáždění delegátů

rozhodlo, že se vila prodá nejméně za cenu ze znaleckého posudku. Družstvo tedy za tuto cenu vilu nabízí přes realitní kancelář GS reality s.r.o. k prodeji.





III. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Celkové výnosy družstva dosáhly v roce 2022 výše	161 379 600,55 Kč
Celkové náklady družstva dosáhly v roce 2022 výše	154 313 905,11 Kč
Daň z příjmu právnických osob (DPPO) za rok 2022	2 388 400,00 Kč
Výsledek hospodaření po zdanění činí	7 065 695,44 Kč
z toho:	
střediska bytového hospodaření	30 872,40 Kč
střediska ostatního hospodaření	7 034 823,04 Kč
Výsledek hospodaření před zdaněním daní z příjmu právnických osob, před tvorbou opravných položek a rezervami	14 007 431,26 Kč
Daň z příjmu právnických osob	2 388 400,00 Kč
Opravná položka k finančnímu majetku (Ondrášovka)	5 601 038,82 Kč
Úprava opravné položky k majetku dle znaleckého posudku	-6 130 497,00 Kč
Tvorba rezerv (opravy nebyt.prostor, nevyčer.dovolená,práv.nákl.)	5 082 794,00 Kč
Výsledek hospodaření po zdanění a opravných položkách činí	7 065 695,44 Kč

Hospodářský výsledek	roky			
	2019	2020	2021	2022
v tis.Kč	201	-8 874	-93	7 066

Pozn.: VH po zdanění DPPO, v r. 2019 a 2022 byla poskytnuta sleva z **nájemného** (cca 3,5mil.Kč)

V roce 2021 družstvo vytvořilo opravnou položku na finanční investici (pořízené předešlým představenstvem v září 2019) v hodnotě 5,2 mil. Kč, což mělo dopad na výsledek hospodaření. Také v roce 2022 družstvo vytvořilo opravnou položku na dříve pořízenou finanční investici a to dluhopisy Ondrášovka Holding, a.s..

Součástí celkových výnosů a nákladů družstva jsou i vnitropodnikové výnosy a náklady ve výši 11 486 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 2022 byl stanoven ve výši 12 760 tis. Kč.

Daň z příjmů právnických osob za rok 2022 po odečtení slevy na dani (§35) byla ve výši **2 388 400 Kč**.

III.1 Výnosy

Družstvo dosáhlo v roce 2022 celkových výnosů 161 380 tis. Kč, z toho výnosy středisek bytového hospodaření 83 790 tis. Kč a výnosy středisek ostatního hospodaření činily 77 590 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, poplatků za administrativní úkony, pronájmu nebytových prostor, výnosů z finančního majetku a úroků z volných finančních prostředků.

Celková výše provozních výnosů činila v roce 2022 celkem 72 757 tis. Kč. Zúčtování dlouhodobé zálohy na opravy představuje částku 59 390 tis. Kč.

Tržby za pronájem nebytových prostor činily za rok 2022 6 786 tis. Kč.

Zaplacené úroky a poplatky z prodlení z nájemného byly o 551 tis. Kč vyšší než v minulém roce a představovaly v roce 2022 příjem pro družstvo ve výši 865 tis. Kč.

Manipulační poplatky za převody členských práv a povinností a za povolení podnájmů představují částku ve výši 8 195 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 2022 činila 3 087 tis. Kč. Za prodej přebytků elektřiny vyrobené ve fotovoltaických elektrárnách, firmě ARMEX ENERGY, a.s. získalo družstvo 860 tis. Kč.

Úhrady od pojišťovny za pojistné události se ve výnosech družstva promítly částkou 1 094 tis. Kč. Z toho úhrady za škody způsobené živly (blesk, voda, vichřice) činily ve výnosech 269 tis. Kč a úhrady od pojišťovny za škody vzniklé poškozením z důvodu vandalizmu a krádeží byly ve výši 825 tis. Kč.

Významnými výnosy v uplynulém roce byly také finanční výnosy. Finanční výnosy družstva v roce 2022 představují částku ve výši 47 613 tis. Kč, z toho bylo na bytových střediscích 2 842 tis. Kč a na střediscích ostatního hospodaření 44 771 tis. Kč.

V rozmezí let 2004 až 2011 uzavřelo naše družstvo se Státním fondem rozvoje bydlení zastoupeným ČMZR B a.s. Praha celkem 100 smluv o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů. V roce 2022 se tyto dotace projeví ve výnosech družstva celkovou částkou 2 842 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, ČMZR B a.s. Praha pozastaví výplatu dotace, a to do doby než je opět vyplacená dotace nižší nebo rovna uhrazeným úrokům.

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 2022 ve výši 6 467 tis. Kč.

Úroky z běžných, spořicíh účtů a termínovaných vkladů dosáhly hodnoty 16 626 tis. Kč.

Vnitropodnikové výnosy v roce 2022 byly ve výši 11 485 tis. Kč.

Výnosy:

v tis. Kč

	Bytová střediska (BS)	Střediska ostatního hospodaření - tj. nebytová střediska (SOH)	Celkem družstvo
Tržby z prodeje zboží	0	860	860
Tržby z prodeje služeb	20 425	7 680	28 105
Tržby z prodeje cen.papírů	0	24 389	24 389
Smluvní pokuty a úroky z prodlení	0	560	560
Jiné provozní výnosy	60 523	12 234	72 757
Úroky	0	16 626	16 626
Přecenění finančního majetku	0	87	87
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	300	300
Výnosy z krátkodobého finančního majetku	0	2 864	2 864
Kurzové zisky z FM	0	505	505
Ostatní finanční výnosy	2 842	0	2 842
Mezisoučet	83 790	66 105	149 895
Vnitropodnikové výnosy	0	11 485	11 485
Součet	83 790	77 590	161 380

Specifikace výnosů středisek ostatního hospodaření (SOH):

Tržby z prodeje zboží

Jedná se o prodej přebytků elektřiny z FVE (fotovoltaické elektrárny).

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 běžných, spořicíh účtů a 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 (cenné papíry).

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 držením cenných papírů (aliquótní úrokový výnos, zisk při prodeji) a výnosy ze směnek.

Kurzové rozdíly z FM

Na účtu se účtuje o rozdílu pohybu kurzu české měny k měně cizí u finančního majetku (FM).

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 2022 vznikly družstvu celkové náklady ve výši 154 314 tis. Kč.

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

V roce 2022 představovaly náklady vynaložené na opravy a udržování objektů v majetku družstva částku 49 632 tis. Kč. Z toho náklady na opravy a údržbu bytových domů činily 49 372 tis. Kč.

Celková spotřeba materiálu činila 1 078 tis. Kč. Nákupy na bytové domy (označení bytů čísla, posypová sůl, klíče, žárovky, nájezdy pro kočárky, držáky na kola apod.) činily 717 tis. Kč. Nákupy na střediska ostatního hospodaření (kancelářské a hygienické potřeby, tiskoviny, úklidové prostředky, kancelářský nábytek apod.) činily celkem 361 tis. Kč.

Náklady na energie (elektrina, plyn, teplo) představovaly částku 268 tis. Kč.

Cestovné v roce 2022 činilo 244 tis. Kč. Náklady na reprezentaci (tj. občerstvení) představují částku 46 tis. Kč.

Za ostatní služby družstvo uhradilo částku 17 709 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 celková údržba pozemků představovala v nákladech družstva částku 2 579 tis. Kč. Údržba pozemků, kterou hradí střediska ostatního hospodaření, představovala v těchto nákladech částku 2 270 tis. Kč a v nákladech bytového hospodaření činí tato položka 309 tis. Kč.

Na mzdové náklady zaměstnanců družstvo vynaložilo 12 800 tis. Kč. Odměny členům orgánů družstva dosáhly výše 7 348 tis. Kč, z toho odměny delegátů samospráv 4 584 tis. Kč. Náklady na sociální a zdravotní pojištění činily celkem 5 789 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 865 tis. Kč. Ostatní sociální náklady byly ve výši 353 tis. Kč.

Daň z nemovitých věcí představuje v nákladech družstva částku 3 554 tis. Kč.

Jiné provozní náklady družstva činily 3 043 tis. Kč. Z toho náklady na pojištění majetku družstva byly ve výši 1 676 tis. Kč. Neuplatněný odpočet DPH představoval v nákladech družstva částku 646 tis. Kč.

Účetní odpisy majetku byly v roce 2022 ve výši 3 765 tis. Kč.

Ve smyslu zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zajištění základu daně z příjmů, ve znění pozdějších předpisů byla v roce 2022 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 2022 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.

V roce 2022 družstvo čerpalo rezervu na dovolenou vytvořenou v předešlém roce ve výši 142 tis. Kč a vytvořilo účetní rezervu na nevyčerpanou dovolenou (včetně odvodů na sociální a zdravotní pojištění) ve výši 286 tis. Kč. V roce 2022 byly vytvořeny další rezervy a to na opravy nebytových prostor a náklady právního zastoupení celkově ve výši 4 939 tis. Kč.

V roce 2022 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 432 tis. Kč. Nová opravná položka byla na vrub nákladů vytvořena k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku, popř. úroku z prodlení dle stavu k 31. 12. 2022, a to v částce 127 tis. Kč.

Nákladové úroky v roce 2022 dosáhly výše 1 694 tis. Kč. Z toho úroky z poskytnutých investičních úvěrů na bytovou výstavbu činily 141 tis. Kč. Úroky z hypotečních a účelových úvěrů poskytnutých na komplexní opravy domů byly ve výši 1 553 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 3 325 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 761 tis. Kč.

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

Také v roce 2022 družstvo tvořilo opravnou položku k dlouhodobému finančnímu majetku a to k dluhopisům Ondrášovka Holding, a.s. v plné výši včetně výnosového úroku, tj. 5 601 tis. Kč.

Náklady:**v tis. Kč**

	Bytová střediska (BS)	Střediska ostatního hospodaření - tj. nebytová střediska (SOH)	Celkem družstvo
Spotřeba materiálu	717	361	1 078
Spotřeba energie	0	268	268
Opravy a udržování	49 372	260	49 632
Cestovné	0	244	244
Náklady na reprezentaci	0	46	46
Ostatní služby	9 338	8 371	17 709
Mzdové náklady	85	12 715	12 800
Odměny členům orgánů družstva	4 584	2 764	7 348
Zákonné sociální a zdravotní poj.	509	5 280	5 789
Zákonné soc.náklady	0	865	865
Ostatní soc.náklady	0	353	353
Daň z nemovitých věcí	3 501	53	3 554
Ostatní daně a poplatky	8	90	98
Jiné provozní náklady	1 348	1 695	3 043
Odpisy DNM a HM	0	3 765	3 765
Rezervy podle zvl.předpisů	0	299	299
Ostatní rezervy	884	5 083	5 967
Účetní opravné položky	0	-6 436	-6 436
Úroky	1 694	0	1 694
Náklady z přecenění fin.majetku	0	3 325	3 325
Náklady z finančního majetku	0	16	16
Náklady z prodaných cen.papírů	0	22 622	22 622
Ostatní finanční náklady	235	526	761
Opravná položka k fina.majetku	0	5 601	5 601
Daň z příjmu právnických osob	0	2 388	2 388
Mezisoučet	72 275	70 554	142 829
Vnitropodnikové náklady	11 485	0	11 485
Součet	83 760	70 554	154 314

Specifikace nákladů středisek ostatního hospodaření (SOH):

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

V materiálových nákladech jsou dále zahrnuty nákupy ochranných pomůcek (TO – pracovní obuv, oblečení, respirátory), úklidové prostředky vč. toaletních prostředků, tiskoviny a formuláře (např. daňové, účetní a mzdové předpisy atd.), PHM pro služební vozidlo, 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 26 tis. Kč, opravy související s pozemky družstva činily 34 tis. Kč, opravy u FVE byly ve výši 77 tis. Kč, opravy a údržba související se správní budovou družstva včetně movitého majetku byly v roce 2022 ve výši 123 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

Náplní 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, vybraných zaměstnanců družstva a pojištění odpovědnosti statutárního orgánu družstva a kontrolní komise.

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.

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 2022, 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 2022 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. 2022 činila **celková hodnota majetku** družstva 3 114 188 tis. Kč.

Hodnota dlouhodobého majetku ke stejnému období činila 2 263 494 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 a byla k 31.12.2022 ve výši 2 263 180 tis. Kč. U staveb pro bydlení došlo ke zvýšení hodnoty majetku družstva, a to v důsledku technického zhodnocení bytových objektů.

K navýšení hodnoty majetku družstva došlo „úpravou“ tvorby opravné položky k majetku vily Birnbaum na základě nového znaleckého posudku, která souvisí s vyhodnocením rizika snížení ocenění dotčeného majetku.

U nedokončených investic se zvýšil stav na 5 549 tis. Kč. Ve stavu nedokončených investic figuruje zejména nedokončená rekonstrukce vily Birnbaum, 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.

V dlouhodobém finančním majetku jsou v roce 2022 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	REDSIDE investiční společnost a.s.
Fond	NOVA Money Market

Hodnota těchto podílových listů k 31. 12. 2022 byla ve výši 5 244 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. přes společnost REDSIDE investiční společnost a.s., které jsou k 31. 12. 2022 v hodnotě 5 601 tis. Kč a také na dluhopisy byla vytvořena opravná položka v plné výši, tj. 5 601 tis. Kč.

Oběžná aktiva k 31. 12. 2022 dosáhla celkové hodnoty 849 488 tis. Kč.

U dlouhodobých pohledávek, které tvoří půjčky a úvěry na opravy a technické zhodnocení bytových objektů, byl ke konci roku 2022 stav ve výši 33 528 tis. Kč, což je méně než v roce 2021. Snižování dlouhodobých pohledávek souvisí s pokračujícím snižováním úvěrového zatížení družstva.

Krátkodobé pohledávky byly k 31. 12. 2022 ve výši 325 085 tis. Kč. Pohledávky z obchodních vztahů byly k 31. 12. 2022 ve výši 175 453 tis. Kč. Stav poskytnutých záloh ke konci období roku 2022 byl ve výši 123 423 tis. Kč, jedná se zejména o dosud nezúčtované zálohy na dodávku tepla a vody.

Na bankovních účtech byl k 31. 12. 2022 stav 434 605 tis. Kč.

Ostatní krátkodobý finanční majetek v podobě cenných papírů vykazuje ke konci roku 2022 zůstatek ve výši 56 266 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. 2022 činila 1 206 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 2022.

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), 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. 2022 dosáhl hodnoty 2 341 043 tis. Kč a navýšil se tak o 18 536 tis. Kč v porovnání s rokem 2021.

Základní kapitál družstva činil 1 142 448 tis. Kč.

Kapitálové fondy k 31. 12. 2022 se zvýšily na 1 067 034 tis. Kč. Zvýšení kapitálových fondů souvisí s technickým zhodnocením u bytových domů.

Fondy tvořené ze zisku byly k 31. 12. 2022 ve výši 125 146 tis. Kč. Z toho byl stav nedělitelného fondu družstva ve výši 64 545 tis. Kč. Statutární fond byl ve výši 7 957 tis. Kč a ostatní fondy byly ve výši 52 644 tis. Kč.

Cizí zdroje činily v roce 2022 655 972 tis. Kč.

Dlouhodobá záloha na opravy, údržbu a investice u bytových domů činí 352 041 tis. Kč. Ostatní rezerva představuje k 31. 12. 2022 zůstatek 10 006 tis. Kč. Z toho rezerva na opravy a údržbu bytového fondu u domů, které nebyly postaveny v družstevní bytové výstavbě, vykazuje k 31. 12. 2022 stav ve výši 1 318 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 3, které ještě tuto rezervu evidují.

Krátkodobé závazky jsou ve výši 264 799 tis. Kč. Jedná se zejména o závazky z přijatých záloh.

Bankovní úvěry jsou významným prvkem financování velkých komplexních oprav bytových domů. Ke konci roku 2022 družstvo evidovalo celkem 82 nesplacených bankovních úvěrů.

Největší objem úvěrů poskytla našemu družstvu Československá obchodní banka, a.s. (ČSOB).

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. 2022 byl ve výši 51 789 tis. Kč. Z toho úvěry na družstevní bytovou výstavbu představují nesplacený zůstatek k 31. 12. 2022 ve výši 12 946 tis. Kč a úvěry na komplexní opravy představují zůstatek k 31. 12. 2022 ve výši 38 843 tis. Kč.

V. VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ A NÁVRH NA JEHO ROZDĚLENÍ

V.1 Výsledek hospodaření za rok 2022

Účetnictví Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice vykázalo za rok 2022 zisk ve výši

7 065 695,44 Kč

Výsledek hospodaření před zdaněním činí za rok 2022	9 454 095,44 Kč
Daň z příjmu právnických osob za rok 2022 činí	-2 388 400,00 Kč
Výsledek hospodaření po zdanění činí za rok 2022	7 065 695,44 Kč

ROZBOR VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

	Výsledek hospodaření před DPPO	DPPO **	Výsledek hospodaření po zdanění
Střediska bytového hospodaření	30 872,40	108 110,00	-77 237,60
Střediska ostatního hospodaření	9 423 223,04	2 280 290,00	7 142 933,04
Celkem za družstvo	9 454 095,44	2 388 400,00	7 065 695,44

* 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 2022

Zisk ve výši **7 065 695,44 Kč** ponechat jako nerozdělený zisk minulých let (účet 428).

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO “MÍR” TEPLICE

VI. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2022





22HLAV
audit&consult

MSI Global Alliance
Independent Member Firm

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky sestavené k 31.12.2022

v organizaci

Stavební bytové družstvo “Mír“ Teplice

20. dubna 2023



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 31.12.2022 za účetní období 1.1.2022 – 31.12.2022

Termín provedení auditu

průběžný: 07.12.2022 – 15.12.2022
Finální: 11.04.2023 – 20.04.2023

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 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2022 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 31.12.2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2022** 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 vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol 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

20. dubna 2023



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:
Date: 2023.04.20 14:42:18+02'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.1

Ing. Kamila Neradová
evidenční číslo KAČR 2091

Nedílnou součástí této zprávy jsou následující přílohy:

1. Rozvaha k 31.12.2022
2. Výkaz zisku a ztráty za období 1.1.2022 – 31.12.2022
3. Příloha v účetní závěrce za období 1.1.2022 – 31.12.2022

ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2022

(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	3 192 936	-78 748	3 114 188	3 092 250
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva (ř. 04+14+27)	003	2 331 915	-68 421	2 263 494	2 270 865
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 11)	004	2 541	-2 227	314	426
1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
2.	Ocenitelná práva (ř. 07+08)	006	2 541	-2 227	314	426
2.1.	Software	007	2 541	-2 227	314	426
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	2 318 529	-55 349	2 263 180	2 246 003
1.	Pozemky a stavby (ř. 16+17)	015	2 307 355	-50 072	2 257 283	2 241 813
1.1.	Pozemky	016	99 109		99 109	98 430
1.2.	Stavby	017	2 208 246	-50 072	2 158 174	2 143 383
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	2 607	-2 259	348	467
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	8 567	-3 018	5 549	3 723
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	8 567	-3 018	5 549	3 723



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	10 845	-10 845		24 436
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	10 845	-10 845		24 436
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	859 815	-10 327	849 488	820 278
C.I.	Zásoby (ř. 39 až 45)	038	4		4	5
1.	Materiál	039	4		4	5
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	358 740	-127	358 613	383 270
1.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047	33 528		33 528	62 884
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	921		921	4 525
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	32 607		32 607	58 359
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	32 607		32 607	58 359
2.	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	325 212	-127	325 085	320 386
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	175 580	-127	175 453	173 675
2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
2.4.	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	149 632		149 632	146 711
2.4.1.	Pohledávky za společníky	062				
2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064				1
2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	123 423		123 423	112 017
2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066				225
2.4.6.	Jiné pohledávky	067	26 209		26 209	34 468



Označ. a	A K T I V A b	řad. 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	66 466	-10 200	56 266	55 693
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	66 466	-10 200	56 266	55 693
C.IV.	Peněžní prostředky (ř. 76+77)	075	434 605		434 605	381 310
1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	284		284	142
2.	Peněžní prostředky na účtech	077	434 321		434 321	381 168
D.	Časové rozlišení aktiv (ř. 79+80+81)	078	1 206		1 206	1 107
1.	Náklady příštích období	079	208		208	257
2.	Komplexní náklady příštích období	080				
3.	Příjmy příštích období	081	998		998	850



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	3 114 188	3 092 250
A.	Vlastní kapitál (ř. 84+88+96+99+102+103)	083	2 341 043	2 322 507
A.I.	Základní kapitál (ř. 85+86+87)	084	1 142 448	1 142 454
1.	Základní kapitál	085	1 142 448	1 142 454
2.	Vlastní podíly (-)	086		
3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 89+90)	088	1 067 034	1 054 192
1.	Ážio	089		
2.	Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)	090	1 067 034	1 054 192
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091	1 066 837	1 052 674
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092	197	1 518
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	125 146	126 082
1.	Ostatní rezervní fond	097	64 545	64 639
2.	Statutární a ostatní fondy	098	60 601	61 443
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř. 100+101)	099	-651	-128
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	-651	-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	7 066	-93
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B.+C.	Cizí zdroje (ř. 105+110)	104	655 972	656 109
B.	Rezervy (ř. 106 až 109)	105	10 604	5 519
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
2.	Rezerva na daň z příjmů	107		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108	598	299
4.	Ostatní rezervy	109	10 006	5 220
C.	Závazky (ř. 111+126+144)	110	645 368	650 590
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř. 112 až 122)	111	380 569	379 117
1.	Vydané dluhopisy (ř. 113+114)	112		
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113		
1.2.	Ostatní dluhopisy	114		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	28 475	52 968
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	352 041	325 582
4.	Závazky z obchodních vztahů	117		
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119		
7.	Závazky - podstatný vliv	120		
8.	Odložený daňový závazek	121	46	356



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	7	211
9.1.	Závazky ke společníkům	123		
9.2.	Dohadné účty pasivní	124		
9.3.	Jiné závazky	125	7	211
C.II.	Krátkodobé závazky (ř. 127 až 136)	126	264 799	271 473
1.	Vydané dluhopisy (ř. 128+129)	127		
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	128		
1.2.	Ostatní dluhopisy	129		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	23 314	35 720
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	224 143	218 582
4.	Závazky z obchodních vztahů	132	13 448	13 377
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	3 894	3 794
8.1.	Závazky ke společníkům	137		
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	1 366	1 262
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	645	603
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	1 750	1 869
8.6.	Dohadné účty pasivní	142		
8.7.	Jiné závazky	143	133	60
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	117 173	113 634
1.	Výdaje příštích období	148	116 349	112 805
2.	Výnosy příštích období	149	824	829

Sestaveno dne: 19.04.2023

Právní forma účetní jednotky : Družstvo

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

Podpisový záznam :

Miroslav Němeček
předseda představenstva

Ing. David Kočíš
místopředseda představenstva



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2022

(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	88 355	76 906
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A	Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)	3	68 976	57 075
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
2.	Spotřeba materiálu a energie	5	1 345	1 313
3.	Služby	6	67 631	55 762
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady (ř. 10+11)	9	27 155	26 288
1.	Mzdové náklady	10	20 148	19 642
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12+13)	11	7 007	6 646
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	5 789	5 447
2.2.	Ostatní náklady	13	1 218	1 199
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti (ř. 15 až 19)	14	-2 671	3 763
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16+17)	15	-2 671	3 767
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trvalé	16	3 765	3 767
1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku dočasné	17	-6 436	
2.	Úpravy hodnot zásob	18		
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		-4
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)	20	13 927	15 444
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		156
2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
3.	Jiné provozní výnosy	23	13 927	15 288
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	12 961	9 053
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		50
2.	Prodaný materiál	26		
3.	Daně a poplatky	27	3 652	3 637
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	6 266	2 352
5.	Jiné provozní náklady	29	3 043	3 014
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-30)	30	-4 139	-3 829



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	19 734	360
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	19 734	360
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	17 730	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40+41)	39	16 626	739
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	16 626	739
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	5 601	5 244
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44+45)	43	1 694	2 813
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	1 694	2 813
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	11 252	129 035
K.	Ostatní finanční náklady	47	8 994	116 068
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)	48	13 593	6 009
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30+48)	49	9 454	2 180
L.	Daň z příjmů (ř. 51+52)	50	2 388	2 274
1.	Daň z příjmů splatná	51	2 388	2 274
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 30+48-50)	53	7 066	-93
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53-54)	55	7 066	-93
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	149 894	222 484

Sestaveno dne: 19.04.2023

Právní forma účetní jednotky: Družstvo

Předmět podnikání: správa a údržba bytového a nebytového fondu

Podpisový záznam:

Miroslav Němeček
předseda představenstva

Ing. David Kočíš
místopředseda představenstva



Účetní jednotka Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2022



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	24
8.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV	25
9.	MAJETEK, ZÁVAZKY A POHLEDÁVKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	25



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	26
14. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	27



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

V roce 2022 byly v obchodním rejstříku zapsáni tito členové statutárního orgánu:

1.	Předseda představenstva:	MIROSLAV NĚMEČEK
2.	Místopředseda představenstva:	Ing. TOMÁŠ PYTELKA
3.	Místopředseda představenstva:	Mgr. LUKÁŠ VALENTA
4.	Člen představenstva:	MIROSLAV ADÁMEK
5.	Člen představenstva:	Mgr. ZDENĚK KETTNER
6.	Člen představenstva:	Ing. DAVID KOČIŠ
7.	Člen představenstva:	Ing. DAGMAR KOŠOVÁ
8.	Člen představenstva:	Mgr. MILAN POKORNÝ
9.	Člen představenstva:	JIRÍ RUBINSTEIN

V roce 2022 byly v obchodním rejstříku zapsáni tito členové kontrolní komise:

1.	Předseda kontrolní komise	Bc. TOMÁŠ HADVIGA
2.	Místopředseda kontrolní komise	JIRÍ 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 vedlo v roce 2022 celkem 10 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. V průběhu roku 2022 byla řízení vedená pod body 1), 2), 3) a 10) ukončena.

- 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

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

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. Strany se ve věci dohodly a řízení bylo v roce 2022 zastaveno.

- 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. Oba žalobci usnesení napadli odvoláním. Strany se ve věci dohodly a řízení bylo v roce 2022 zastaveno.
- 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. Žalobce vzal žalobu zpět a soud řízení v roce 2022 zastavil.
- 4) K návrhu 70 delegátů je veden spor o vyloučení JUDr. Ing. Marka Andráška, LLM, 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 jednoho z delegátů, jako členské žalobě podle § 584 odst. 1 zákona o obchodních korporacích podané jménem družstva, je veden spor s devíti bývalými členy 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.
- 6) K návrhu jednoho z delegátů, jako členské žalobě podle § 584 odst. 1 zákona o obchodních korporacích podané jménem družstva, je veden spor s devíti bývalými členy 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. Strany podaly odvolání k Vrchnímu soudu v Praze, který rozhodl v roce 2023 v neprospěch družstva. Družstvo podalo dovolání k Nejvyššímu soudu.
- 7) 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. Po podání odvolání Vrchní soud v Praze rozhodl v neprospěch družstva.
- 8) K návrhu jednoho z delegátů, jako členské žalobě podle § 584 odst. 1 zákona o obchodních korporacích podané jménem družstva, je veden spor s devíti bývalými členy 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. Strany podaly odvolání k Vrchnímu soudu v Praze, který rozhodl v roce 2023 v neprospěch družstva. Družstvo podalo dovolání k Nejvyššímu soudu.
- 9) K návrhu jednoho z delegátů, jako členské žalobě podle § 584 odst. 1 zákona o obchodních korporacích podané jménem družstva, je veden spor s devíti bývalými členy 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. Strany podaly odvolání k Vrchnímu soudu v Praze, který rozhodl v roce 2023 v neprospěch družstva. Družstvo podalo dovolání k Nejvyššímu soudu.
- 10) 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. Žalobce podal ve věci odvolání k Vrchnímu soudu v Praze sp.zn. 6 Cmo 129/2021. Vrchní soud dne 27.4.2022 potvrdil platnost volby členů představenstva a žalobce tak nevyhověl.



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 2022 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 2022 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 2022 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 2022 a 2021 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 úvěry. 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 2022 nedošlo ke změnám způsobů účtování.

V roce 2021 nedošlo ke změnám způsobů účtování.



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

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný zůstatek
Software	2 541	0	0	2 541
Celkem 2022	2 541	0	0	2 541
Celkem 2021	2 541	0	0	2 541

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace, vyřazení	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	2 115	112	0	2 227	0	314
Celkem 2022	2 115	112	0	2 227	0	314
<i>Celkem 2021</i>	<i>2 003</i>	<i>112</i>	<i>0</i>	<i>2 115</i>	<i>0</i>	<i>426</i>

Souhrnná výše drobného nehmotného majetku neuvedeného v rozvaze činila k 31. 12. 2022 a 31. 12. 2021 v pořizovacích cenách 347 tis. Kč a 350tis. 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	99 109	0	0	99 109
Stavby	2 194 084	14 162	0	2 208 246
Stroje, přístroje a zařízení	1 695	0	0	1 695
Dopravní prostředky	850	0	0	850
Inventář	62	0	0	62
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	8 029	14 700	14 162	8 567
Celkem 2022	2 303 829	28 862	14 162	2 318 529
<i>Celkem 2021</i>	<i>2 293 545</i>	<i>23 989</i>	<i>13 705</i>	<i>2 303 829</i>

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Opravné položky	Ostatní úpravy	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Pozemky	679	0	-679	0	0	99 109
Stavby	50 701	0	-629	0	50 072	2 158 174
Stroje, přístroje a zařízení	1 228	119	0	0	1 347	348
Dopravní prostředky	850	0	0	0	850	0
Inventář	62	0	0	0	62	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	4 306	0	-1 288	0	3 018	5 549
Celkem 2022	57 826	119	-2 596	0	55 349	2 263 180
<i>Celkem 2021</i>	<i>55 856</i>	<i>3 704</i>	<i>0</i>	<i>-1 734</i>	<i>57 826</i>	<i>2 246 003</i>

K 31. 12. 2022 a 31. 12. 2021 souhrnná výše drobného hmotného majetku neuvedeného v rozvaze činila v pořizovacích cenách 6 576 tis. Kč a 6 114 tis. Kč. Majetek je vedený v podrozvahové evidenci.

Majetek vedený v operativní evidenci byl k 31. 12. 2022 a 31. 12. 2021 ve výši 490 tis. Kč a 495 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
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
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	2 574 556,00	ČSOB	kompl.oprava	21.03.2023
172	Jankovcova	2871-2	4 229 300,00	ČSOB	kompl.oprava	21.03.2023
181	Gagarinova	1436	3 911 658,00	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	4 212 549,00	ČSOB	kompl.oprava	21.03.2023
650	Gagarinova	1429	4 321 991,00	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	7 431 373,00	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	7 545 315,00	ČSOB	kompl. oprava	23.01.2024
420	Krupka, Šeřiková	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
188	Teplice, Gagarinova	1423	3 642 442,00	ČSOB	kompl. oprava	22.07.2024
646	Teplice, Gagarinova	1425	4 869 752,00	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 :	237 283 855,00
Hodnota majetku zastaveného ve prospěch ČSOB činí:	586 904 687,00
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 2022 nebyl pořízen majetek vlastní činností.

V roce 2021 nebyl pořízen majetek vlastní činností.

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

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.

V roce 2022 družstvo nenakoupilo žádné dluhopisy ani podílové listy. Družstvo v roce 2021 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 rámci opatrnosti jsme vytvořili v tomto roce opravnou položku k dlouhodobému finančnímu majetku – dluhopisy Ondrášovka Holding, a.s. ve výši 5.000.000,-- Kč a k nevyplacenému výnosu z těchto dluhopisů ve výši 601 tis.Kč.



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

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

	2022		2021	
	Tržní hodnota	Výnosy/vlastní kapitál	Tržní hodnota	Výnosy/vlastní kapitál
Dluhopis Ondrášovka Holding, a.s.	5 601	525/	5 076	304/
Podílové listy - Conseq	0	0	13 720	/693
Podílové listy - NOVA Money Market	5 244	/0	5 243	/197
Podílové listy - Conseq realitní	0	0	5 641	/628
Celkem	10 845	525/0	29 680	304/1518

5. OBĚŽNÁ AKTIVA

a) Zásoby

Družstvo eviduje zásoby v bezvýznamné výši. V roce 2022 družstvo pořídilo materiál do zásoby ve výši 2 tis. Kč a vydalo do spotřeby materiál ve výši 3 tis. Kč. Zásoby materiálu evidované k 31. 12. 2022 a k 31. 12. 2021 byly ve výši 4 tis. Kč a 5 tis. Kč.

b) Dlouhodobé pohledávky

K 31. 12. 2022 a 31. 12. 2021 mělo družstvo dlouhodobé pohledávky ve výši 33 528 tis. Kč a 62 884 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 5 998 tis. Kč.

Předpis úvěrů a vnitrodružstevních půjček ve výši 688 tis. Kč.

c) Krátkodobé pohledávky

K 31. 12. 2022 a 31. 12. 2021 mělo družstvo krátkodobé pohledávky ve výši 325 212 tis. Kč a 320 818 tis. Kč. Jedná se především o nevyúčtované náklady na teplo, teplou vodu, studenou vodu, elektrickou energii, výtahy a další zálohové položky nájemného, které budou vyúčtovány v následujícím období. Dále jsou to pohledávky z nájemného, poskytnuté zálohy a předepsané vnitrodružstevní půjčky a úvěry se splatností do 1 roku.

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, byly v roce 2022 a 2021 vytvořeny opravné položky, a to k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku a úroku z prodlení v souvislosti s dluhem na nájemném.

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



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

d) Krátkodobý finanční majetek

V majetku družstva byly do roku 2021 hypoteční zástavní listy – HZL HB Float 2021 se splatností v témže roce. 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 2022 :

ČSOB AM	Stav k 31.12.2022 v tis. Kč	Stav k 31.12.2021 v tis. Kč
Dluhopisy s plovoucím kupónem	0	0
Dluhopisy do 1 roku	0	0
Fondy ČSOB/KBC	0	0
<i>Mezisoučet</i>	0	0
Cash + depozita (swapy)	0	509
Celkem	0	509

J + T Banka	Stav k 31.12.2022 v tis. Kč	Stav k 31.12.2021 v tis. Kč
Komodity	794	710
Akcie	13 857	15 688
Dluhopisy (vč. alikvot.úrok.výnosu)	41 615	39 295
Peněžní trh (SWAP,FWD)	653	0
Cash	241	1 957
Celkem	57 161	57 650

Pod položkou C.III.2. Rozvahy k 31. 12. 2022 je obsažena hodnota 56 266 tis. Kč, v položce C.IV.2. je obsažen cash a depozita ve výši 241 tis. Kč.

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.

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

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. 2022 je obsažena hodnota 10 200 tis. Kč.



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

e) Peněžní prostředky

K 31. 12. 2022 a 2021 mělo družstvo následující zůstatky účtů (v tis. Kč):

	r. 2022	r. 2021
Běžný účet u ČSOB a.s.	50 778	100 779
Běžný účet u ČSOB AM	0	509
Spořicí účet u ČSOB a.s. (ZR)	598	5 527
Spořicí účet TOP u ČSOB a.s.	85 730	120 116
Termínovaný vklad u ČSOB a.s.	60 000	0
Běžný účet u KB a.s.	11 364	10 710
Termínované vklady u KB a.s.	1 310	1 310
Termínovaný vklad u J&T Banka	60 000	30 000
Běžný účet u J&T Banka - CP CZ	85	1 957
Běžný účet u J&T Banka - CP EUR	133	0
Běžný účet u J&T Banka - CP USD	24	0
Běžný účet u UniCredit Bank	1 272	9
Termínovaný vklad u UniCredit B.	60 900	10 000
Běžný účet u RaiffeisenBank	1 127	100 251
Termínovaný vklad u RaiffeisenB.	101 000	0
	434 321	381 168

Ke konci roku 2021 se začaly zvedat úrokové sazby a proto jsme zřídili krátkodobé termínované vklady u různých bankovních institucí. Úrokové sazby se zvedaly celý rok 2022.

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 31.12.2021	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31.12.2022
pohledávkám - ostatní	432	127	432	127
hmotnému majetku	9 663	0	6 130	3 533
směnce Arca	10 200	0	0	10 200
finan.majetku - podílové listy NOVA MM// dluhopisy ONDRÁŠOVKA	5 244	5 601	0	10 845

Družstvo vykazuje v položce Zúčtování opravné položky částku ve výši 432 tis. Kč za rok 2022, které je 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 na vilu Birmbaum. V roce 2022 byl vypracován nový znalecký posudek s cenou korespondující s aktuálními cenami nemovitostí. Družstvo proto v roce 2022 snížilo opravnou položku na hmotný majetek ve výši 6 130 tis. Kč.

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. Také v roce 2022 družstvo tvořilo opravnou položku k finančnímu majetku a to ve výši pořizovací ceny a nevyplaceného úroku, jedná se o dluhopisy Ondrášovka Holding, a.s. ve výši 5 601 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.



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

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 zapisovaného základního kapitálu a nezapisovaného základního kapitálu, který je tvořen ze základních členských vkladů a členských vkladů splacených i předepsaných, peněžních i nepeněžních. Kapitálové fondy jsou tvořeny ostatními kapitálovými fondy a oceňovacími rozdíly z přecenění finančního majetku. Ostatní kapitálové fondy se skládají z fondu družstevní výstavby a pozemků. Fondy ze zisku jsou tvořeny nedělitelným fondem, statutárním fondem a fondem družstevních pozemků. Součástí vlastního kapitálu je výsledek hospodaření běžného účetního období, v letech 2019 a 2018 také nerozdělený zisk/ztráta minulých let a ztráta běžného roku 2022 ve výši rozdílu vyplaceného vypořádacího podílu tržního a evidovaného účetního vypořádacího podílu.

Významné přírůstky/úbytky:

Přírůstky : technické zhodnocení bytových objektů v hodnotě 14 162 tis. Kč

Úbytky: přecenění finančního majetku v hodnotě 692 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	2022	2021
Počáteční stav k 1.1.:	299	0
Tvorba	299	299
Čerpání	0	0
Konečný stav k 31.12.:	598	299



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

b) Ostatní rezerva

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

v tis. Kč	2022	2021
Počátečný stav k 1.1.:	1 615	1 742
Tvorba z nájemného:	36	36
Mimořádné úpravy (tj. Plnění od pojišťovny, kompenzace za zasklené lodžie):	0	74
Čerpání na opravy a údržbu vč. kompenzací za provedené opravy:	848	-1 217
Převod na investice:	-1 403	0
Splacené půjčky:	221	980
Konečný stav k 31.12.:	1 317	1 615

V roce 2022 družstvo vytvořilo účetní rezervu na nevyčerpanou dovolenou, a to včetně odvodů na sociální a zdravotní pojištění. Družstvo v roce 2021 rozhodlo o tvorbě rezervy na výplatu právních nákladů. V roce 2022 byla rezerva na právní náklady rozpuštěna. V roce 2022 družstvo tvořilo rezervu na opravy nebytových prostor tak jako v roce 2021.

v tis. Kč	2022	2021
Počáteční stav k 1.1.:	3 605	372
Rezerva na nevyčerpanou dovolenou - čerpání:	-142	-372
Tvorba rezervy na dovolenou:	286	142
Tvorba rezervy na opravy nebytových prostor:	2 780	3 025
Rezerva na opravy nebytových prostor - čerpání:	0	0
Tvorba rezervy na práv.nákl.,nákl.říz.:	2 597	438
Rezerva na práv.nákl.,nákl.říz. - čerpání:	-438	0
Konečný stav k 31.12.:	8 688	3 605



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

c) Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé zálohy k 31. 12. 2022 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. 2022 družstvo vykazuje dlouhodobé přijaté zálohy ve výši 352 041 tis. Kč, k 31. 12. 2021 to bylo 325 582 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 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.

Závazky k úvěrovým institucím:

Druh úvěru	v Kč	
	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
investiční úvěry na DBV	11 547 381,11	12 974 468,41
účelové úvěry na KO	16 927 243,00	39 992 886,89
úvěr v programu PANEL 2013+	0,00	77 602,87
	28 474 624,11	53 044 958,17

Dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím k 31. 12. 2022 a k 31. 12. 2021 činily 28 474 624,11 Kč a 53 044 958,17Kč.

Z toho dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím k 31. 12. 2022 a k 31. 12. 2021 se splatností delší než 5 let činily celkem 5 998 215,31 Kč a 7 413 461,39 Kč.

Přehled zaúvěrovaných objektů:

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



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

účelové úvěry na KO:			Úroková sazba	Rok splatnosti
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
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 Závětrí	1673-4	5,5 %	2024
521	V Závětrí	1675-6	5,5 %	2024
634	U Divadla	2992	2,36%	2025
221	Sídlíště, Krupka	567-8	2,36%	2025
222	Sídlíště, 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



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

d) Krátkodobé závazky

K 31. 12. 2022 a 31. 12. 2021 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. 2022 činily 23 314 473,34 Kč. K 31. 12. 2021 činily 35 846 213,50 Kč.

Přehled zaúvěrovaných objektů – úvěry splatné v roce 2023:

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



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Účelové úvěry na KO:			Úroková sazba	Rok splatnosti
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

Úvěr v programu PANEL 2013+			Úroková sazba	Rok splatnosti
642	Křížkovského	2500-2503	0,88%	2023

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. 2022 a 31. 12. 2021 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. 2022	6 576 tis. Kč
k 31. 12. 2021	6 114 tis. Kč
- Drobný dlouhodobý nehmotný majetek ve výši

k 31. 12. 2022	347 tis. Kč
k 31. 12. 2021	350 tis. Kč

Dále závazek z daně z přidané hodnoty u majetku vytvořeného vlastní činností, u kterého byl v souladu se zákonem uplatněn při pořizování plný odpočet na vstupu. 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. 2022	117 tis. Kč
k 31. 12. 2021	117 tis. Kč



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

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

- Odepsané promlčené závazky ve výši
k 31. 12. 2022 197 tis. Kč
k 31. 12. 2021 383 tis. Kč

10. INFORMACE O ZAMĚSTNANCÍCH

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců k 31. 12. 2022 byl **23,80** a k 31. 12. 2021 byl **25,62**.

11. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2022 a 2021 členové statutárních a kontrolních orgánů neobdrželi od družstva žádné závazky, zápůjčky či úvěry.

12. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNOU STRANOU

V roce 2022 a 2021 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	59 390 tis. Kč
Výnosy z nájemného (byty a nebytové prostory)	28 105 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)	8 195 tis. Kč
Zelený bonus	3 087 tis. Kč

Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku tvoří výnosy z dluhopisů. Výnosové úroky a obdobné výnosy tvoří úroky z úloček. Ostatní finanční výnosy jsou tvořeny zvláště dotacemi v rámci programu PANEL a dále výnosy z cenných papírů.

Z toho:

Dotace PANEL	2 842 tis. Kč
--------------	---------------



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

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	49 632 tis. Kč
Náklady na služby	17 709 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	12 800 tis. Kč
Odměny členů orgánů družstva	7 349 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.

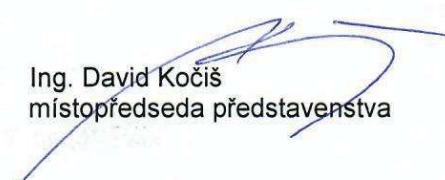
14. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Po rozvahovém dni byly založeny dvě Sdružení jednotek vlastníků (SVJ), kdy družstvo je jedním z vlastníků a bylo rozhodnuto na ustanovujícím jednání, že správu SVJ bude obhospodařovat družstvo.

Sestaveno dne: 19. 4. 2023

Jméno a podpis statutárního
orgánu účetní jednotky:


Miroslav Němeček
předseda představenstva


Ing. David Kočíš
místopředseda představenstva



STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO “MÍR” TEPLICE

VII. ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA ROK 2022



Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou

(§82 ZOK)

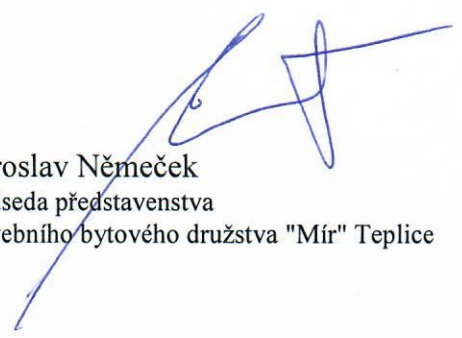
Zpráva představenstva Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními ovládanými osobami stejnou ovládající osobou dle ust. § 82 ZOK za účetní období roku 2022

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

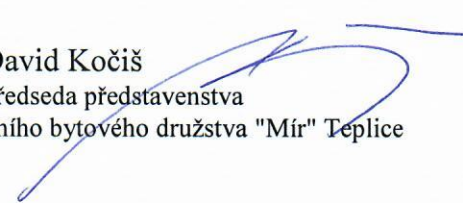
Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice mělo k 31. 12. 2022 celkem 7 515 členů. Všem členům družstva bylo předepsáno přiměřené nájemné a všechna poskytnutá plnění byla ve výši obvyklé.

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 19. 4. 2023



Miroslav Němeček
předseda představenstva
Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice



Ing. David Kočiš
místopředseda představenstva
Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice