SBD MÍR
STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO MÍR TEPLICE

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2023

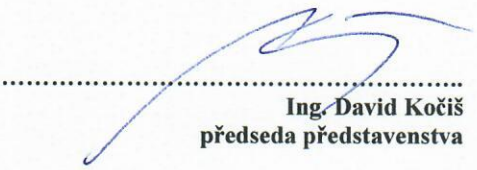
STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO "MÍR" TEPLICE

Gagarinova 1558, Teplice

SBD MÍR
STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO MÍR TEPLICE

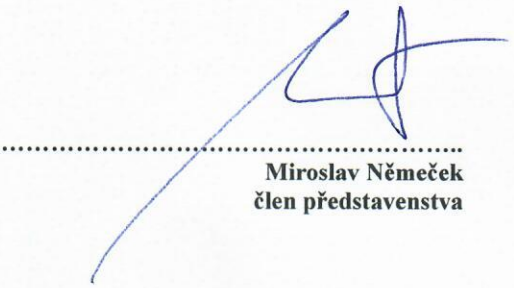
Zpracováno v Teplicích, dne 9. 4. 2024

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:



.....

Ing. David Kočiš
předseda představenstva



.....

Miroslav Němeček
člen 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
II. ČINNOST DRUŽSTVA V ROCE 2023 6
II.1 Činnost družstva v roce 2023 - zpráva představenstva 6
II.2 Převody jednotek do osobního vlastnictví 20
II.3 Činnost organizačního oddělení 20
II.4 Nájemné a dluhy 21
II.5 Činnost družstva v roce 2024 a dalším období 21
II.6 Vila Birnbam 23
III. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA 24
III.1 Výnosy 25
III.2 Náklady 27
IV. STAV MAJETKU DRUŽSTVA 31
IV.1 Aktiva 31
IV.2 Pasiva 33
V. VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ A NÁVRH NA JEHO ROZDĚLENÍ 34
V.1 Výsledek hospodaření za rok 2023 34
V.2 Návrh na rozdělení VH za rok 2023 34
VI. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2023 35
VII. ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA ROK 2023 36

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

Autoři:
Eva Grošová – část I., část II.2, II.3
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 2023.

Výroční zpráva o stavu majetku a hospodaření Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice za rok 2023 byla zpracována na základě podkladů z účetního oddělení, zejména hlavní knihy a účetních výkazů, tj.:

- Rozvaha v plném rozsahu k 31. 12. 2023
- Výkaz zisků a ztrát v plném rozsahu k 31. 12. 2023
- Příloha k účetní závěrce k 31. 12. 2023

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 31.12.2023 družstvo vlastnilo 7 852 bytů (včetně 1 rodinného domku) a 420 garáží, z toho v lokalitách města Teplice 7033 bytů a 420 garáží, v lokalitách města Krupka 819 bytů.
Ve vlastnictví fyzických a právnických osob bylo v roce 2023 celkem 196 bytů a 3 garáže, kterým družstvo vykonávalo správu.

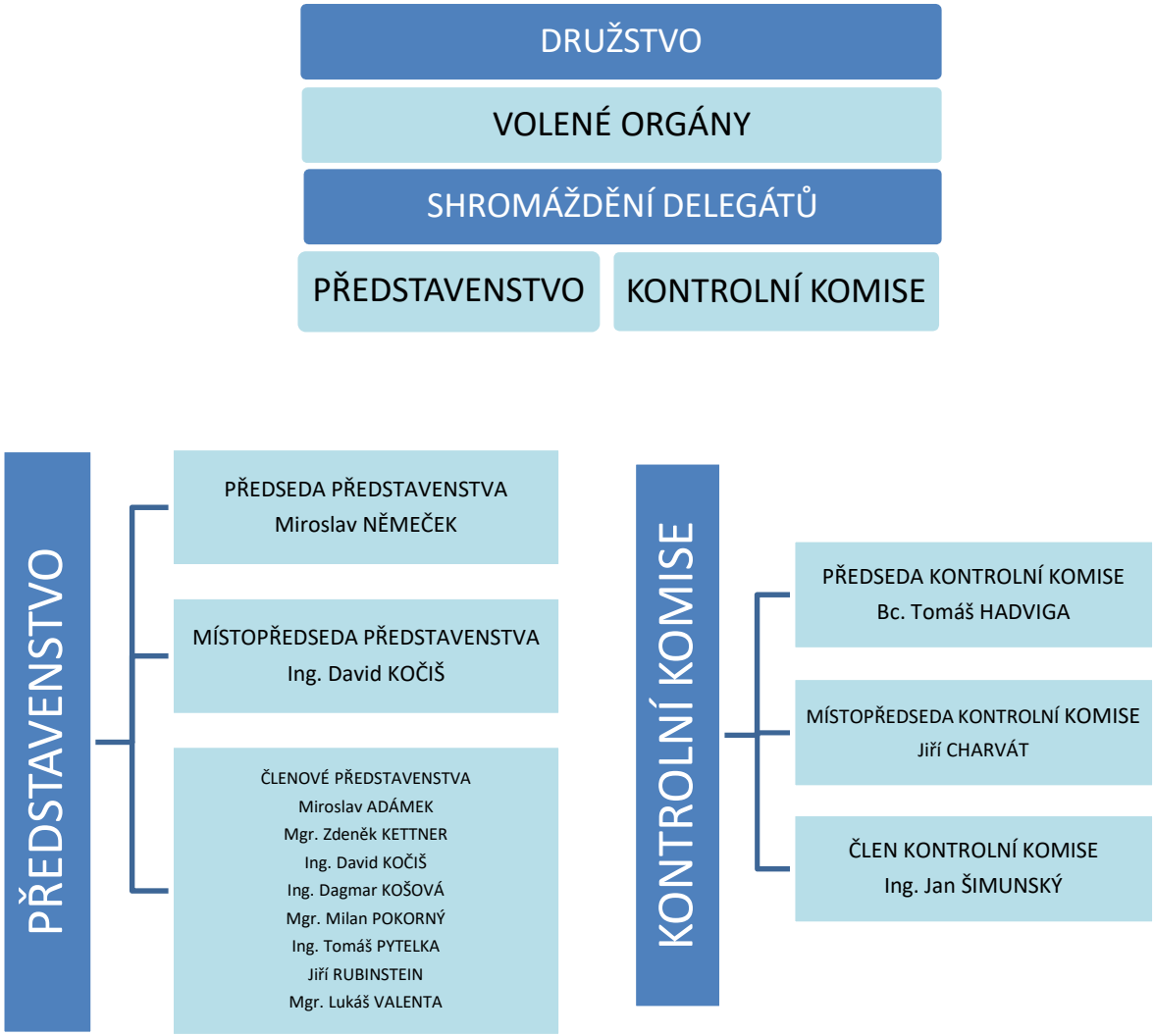
Rok	2021	2022	2023
Počet bytů ve vlastnictví družstva	7857	7855	7852
Počet garáží ve vlastnictví družstva	420	420	420
Počet bytů ve správě družstva	8041	8039	8037
Počet garáží ve správě družstva	422	422	422
Počet bytů ve vlastnictví družstva v cizí správě	11	11	11
Počet garáží ve vlastnictví družstva 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.

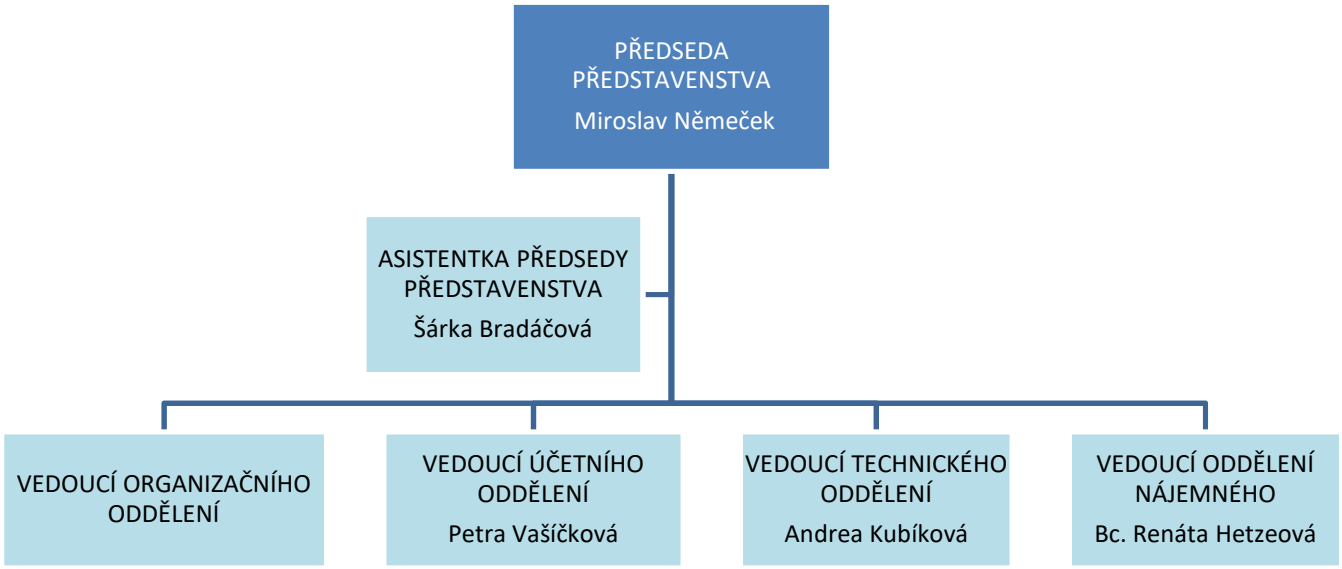
Kontrolní komise je nezávislý kontrolní orgán družstva, je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva, projednává a vyřizuje stížnosti členů družstva. Jednání kontrolní komise řídí její předseda.



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. 2023 měla 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.


PŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA
Miroslav Němeček
ASISTENTKA PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA
Šárka Bradáčová
VEDOUCÍ ORGANIZAČNÍHO ODDĚLENÍ
VEDOUCÍ ÚČETNÍHO ODDĚLENÍ
Petra Vašíčková
VEDOUCÍ TECHNICKÉHO ODDĚLENÍ
Andrea Kubíková
VEDOUCÍ ODDĚLENÍ NÁJEMNÉHO
Bc. Renáta Hetzeová

II. ČINNOST DRUŽSTVA

Hlavní činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví bytových domů, bytů, rodinných domků, garáží, objektů s nebytovými prostorami a jejich správě i provozu. Opravy a údržbu zajišťovalo družstvo v roce 2023 dodavatelským způsobem včetně realizace komplexních oprav objektů.

II.1 Činnost družstva v roce 2023

Počátek roku 2023 byl ve znamení dokončení přístavby tří výtahů v Teplicích ulici Slovenská 2638, 2639, 2640. Cena stavebních prací a dodávky technologie činila částku 5 520 872,00 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. Tyto náklady jsou zahrnuty v celkové ceně díla.
Záměrem družstva bylo prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj požádat v rámci programu „Bytové domy bez bariér“ o státní dotaci. Bohužel dotace nebyla kladně posouzena, a proto veškeré náklady související s přístavbou výtahů byly plně hrazeny z prostředků dlouhodobé zálohy na opravy objektu. Nicméně nájemníkům se podstatným způsobem zvýšil komfort bydlení a jsou s užíváním výtahů velmi spokojeni, což bylo hlavním cílem záměru.

Prioritou roku 2023 byly sanace střešních plášťů. Jedná se o střechy, které byly opraveny v letech 1997 až 2005. Střešní krytina, ve většině případů měkčené PVC, je již vlivem povětrnostních podmínek téměř v celé ploše degradovaná a nelze ji již opravovat. V roce 2022 rozhodlo představenstvo družstva o změně rozsahu v provádění oprav střešních plášťů, kdy se přiklonilo k variantě realizace dle projektové dokumentace, která plně odpovídá všem současně platným předpisům a technickým normám. Střechy tak budou komplexně sanovány a bude vytvořeno nové střešní souvrství. V roce 2023 bylo tímto způsobem sanováno devět střech a další byly započaty. Na objektu v ulici Opavská 2625 byla provedena celoplošná oprava střešního pláště polyuretanovým nátěrem. Důvodem bylo prodloužení životnosti střechy před samotnou sanací, na kterou objekt vytvoří finanční prostředky v nejbližších letech.

Sanace střešních plášťů

Číslo objektu	Adresa objektu	Název (popis) akce	Cena včetně DPH
110	Opavská 2625, Teplice	Očištění a omytí střechy před aplikací nátěru, základní nátěr, penetrace na PVC fólie. Hydroizolace detailů Weberdry PUR details-polyuretanový nátěr na střešní detaily Hydroizolace hlavní membrána Weberdry PUR seal-polyuretanová vodotěsná membrána vč. Weberad catalyser-urychlovač do PUR membrány Ochranný nátěr Weberdry PUR coat-polyuretanový nátěr.	184 911,00 Kč
112	Jugoslávská 2534-5, Teplice	Demontáž stávající hydroizolace s ponecháním původní parozábrany, celoplošná výměna tepelné izolace, montáž nové hydroizolační vrstvy z asfaltových modifikovaných pasů, výměna výlezů, výměna oplechování a další navazující opravy.	2 360 501,00 Kč
415	Jasmínová 238, Krupka	Demontáž stávající hydroizolace vč. parozábrany, vysprávka podkladu a pokládka nové parozábrany, celoplošná výměna tepelné izolace, montáž nové hydroizolační vrstvy z asfaltových modifikovaných pásů,oprava a zateplení strojovny výtahu vč. osazení nových dveří,výměna veškerého oplechování, výměna žaluziového odvětrání schodiště za nové el. odvětrání CHÚC-A s výklopnými okny a další navazující opravy.	2 025 579,00 Kč

515	Trnovanská 1289-1291, Teplice	Demontáž stávající hydroizolace s ponecháním původní parozábrany, kompletní výměna původní a dodání nové vrstvy tepelné izolace, montáž nové hydroizolační vrstvy z SBS modifikovaných pásů, výměna veškerého oplechování, oprava a zateplení strojoven výtahů, osazení nových dveří, oprava stříšek nad lodžiemi a další navazující opravy.	5 630 402,00 Kč
626	Opavská 2613, Teplice	Demontáž stávající hydroizolace vč. parozábrany, celoplošná výměna poškozené a mokré tepelné izolace, úprava a zateplení VZT komor, montáž nové hydroizolační vrstvy z asfaltových modifikovaných pasů, výměna střešních výlezů, oprava stříšek nad lodžiemi, výměna oplechování a další navazující opravy.	1 701 374,00 Kč
627	Opavská 2614-2616, Teplice	Demontáž stávající hydroizolace s ponecháním původní parozábrany, kompletní dodání nové vrstvy tepelné izolace, montáž nových hydroizolační vrstev z SBS modifikovaných asfaltových pásů, výměna veškerého oplechování, sanace stříšek nad lodžiemi a další navazující opravy.	4 174 845,00 Kč
628	Opavská 2617-2619, Teplice	Demontáž stávající hydroizolace s ponecháním původní parozábrany, kompletní výměna původní a dodání nové vrstvy tepelné izolace, montáž nové hydroizolační vrstvy z SBS modifikovaných pásů, výměna veškerého oplechování, oprava stříšek nad lodžiemi a další navazující opravy.	4 438 689,00 Kč
751	Zrenjaninská 351-353, Teplice	Demontáž stávající hydroizolace s ponecháním původní parozábrany, celoplošná výměna tepelné izolace, montáž nové hydroizolační vrstvy z folie Protan, oprava střech nad strojovnami výtahů, oprava omítek, výměna oplechování a další navazující opravy.	4 553 262,00 Kč
771	Stará Duchcovská 404-406, Teplice	Výměna střešní krytiny – demontáž stávající krytiny Onduline a její likvidace, doplnění a lokální výměna laťování, lokální výměna vlhké tepelné izolace, montáž nové střešní krytiny – trapézový plech s antikondenzační úpravou a polyesterovou povrchovou úpravou červenohnědé barvy, demontáž původní krytiny na štítech objektu s následným obedněním a osazením trapézového plechu, výměna oplechování, montáž nových výlezů, sněhových zachytávačů a další navazující opravy izolace (bez TI), doplnění nové tepelné izolace EPS 160mm, montáž nové hydroizolační vrstvy z asfaltových modifikovaných pásů, výměna oplechování a další navazující opravy.	2 051 075,00 Kč
772	Stará Duchcovská 401-403, Teplice	Výměna střešní krytiny – demontáž stávající krytiny Onduline a její likvidace, doplnění a lokální výměna laťování, lokální výměna vlhké tepelné izolace, montáž nové střešní krytiny – trapézový plech s antikondenzační úpravou a polyesterovou povrchovou úpravou červenohnědé barvy, demontáž původní krytiny na štítech objektu s následným obedněním a osazením trapézového plechu, výměna oplechování, montáž nových výlezů, sněhových zachytávačů a další navazující opravy izolace (bez TI), doplnění nové tepelné izolace EPS 160mm, montáž nové hydroizolační vrstvy z asfaltových modifikovaných pásů, výměna oplechování a další navazující opravy.	2 045 417,00 Kč
Celkem			**29 166 055,00 Kč**

V průběhu celého roku byly na našich objektech prováděny stavební práce různého rozsahu. Jednalo se například o opravy předložených schodišť do objektů, opravy okapových chodníků, pokládky dlažeb, výměny podlahových krytin, opravy átrií, úpravy suterénních prostor objektů atd..

Stavební práce

Číslo objektu	Adresa objektu	Název (popis) akce	Cena včetně DPH
194	Unčínská 1549 - 1552	Pokládka lina a výmalba sklepní místnosti	27 108,00 Kč
407	Kollárova 580	Pokládka lina a výmalba sušárny	35 162,00 Kč
518	Palackého 2884 - 2885	Revitalizace přístupového schodiště	110 400,00 Kč
717	Zrenjaninská 294 - 294	Rekonstrukce okapového chodníčku	113 149,00 Kč
501	Unčínská 1553	Rekonstrukce přístupového schodiště	296 974,00 Kč
406	Kollárova 579	Pokládka dlažby na podestách a mezipodestách	213 315,00 Kč
103	Slovenská 2641 - 2643	Rekonstrukce zadních schodišť	533 837,00 Kč
131	Alejní 2758	Pokládka dlažby v 1. PP a části 1. NP	206 852,00 Kč
100	Slovenská 2650	Pokládka dlažby a výměna dveří společných prostor v 1. NP	99 895,00 Kč
129	Přítkovská 1652	Výměna zadních vchodových dveří za hliníkové	49 117,00 Kč
129	Přítkovská 1652	Výměna vestibulových dveří za hliníkové	61 786,00 Kč
130	Přítkovská 1651	Výměna zadních vchodových dveří za hliníkové	44 129,00 Kč
131	Alejní 2758	Výměna 2 ks vestibulových dveří za hliníkové	109 627,00 Kč
123	Přítkovská 1645 - 1646	Výměna zadních vchodových dveří za hliníkové	102 548,00 Kč
332	Habrová 3096 - 3097	Výměna vstupních stěn za hliníkové	136 013,00 Kč

329	Habrová 3081 - 3082	Oprava okapového chodníčku včetně bočního schodiště	99 400,00 Kč
607	Javorová 3036 - 3037	Rekonstrukce zadních schodišť	462 085,00 Kč
129	Přítkovská 1652	Zednické začištění včetně povrchové úpravy po výměně dveří	26 980,00 Kč
130	Přítkovská 1651	Zednické začištění včetně povrchové úpravy po výměně dveří	18 680,00 Kč
123	Přítkovská 1645 - 1646	Zednické začištění včetně povrchové úpravy po výměně dveří	24 710,00 Kč
332	Habrová 3096 - 3097	Zednické začištění včetně povrchové úpravy po výměně vstupních stěn	45 195,00 Kč
892	Fráni Šrámka 2583 - 2584	Oprava přístupového schodiště	28 750,00 Kč
892	Fráni Šrámka 2583 - 2584	Oprava okapového chodníčku přední průčelí	181 758,00 Kč
630	Trnovanská 1528 - 1535	Demontáž parapetu a montáž nového hliníkového parapetu	15 859,00 Kč
132	Čsl. dobrovolců 2779	Výměna zámkové dlažby před schodištěm, nátěr schodiště protiskluzovým nátěrem	25 153,00 Kč
163	Májová 1476	Oprava schodiště u zadního vstupu	28 141,00 Kč
181	Gagarinova 1430	Výměna 4ks sklepních oken	45 487,00 Kč
181	Gagarinova 1430	Výměna dveří do suterénu	13 564,00 Kč
305	Doubravická 1663	Pokládka nové dlažby u zadního vstupu	16 700,00 Kč
312	V Závětří 1672	Oprava fasády a okapového chodníčku pod schodištěm	17 480,00 Kč
504	Antala Staška 1706	Výměna dveří do sklepních prostor	18 345,00 Kč
507	Antala Staška 1712	Výměna zadních vchodových dveří za hliníkové	49 391,00 Kč

817	Jaselská 416 - 418	Výměna elektrického odvětrání za 5ks ventilačních turbín Lomanco, výměna uzavíratelných mřížek	92 100,00 Kč
631	Alejní 2754	Oprava předzahrádek – atrií u bytového domu	619 086,00 Kč
632	Alejní 2757	Oprava předzahrádek – atrií u bytového domu	652 413,00 Kč
Celkem			**4 621 189,00 Kč**

V roce 2023 pokračovaly výměny elektrorozvodů ve společných prostorách objektů, zvonkových tabel, zvonků a domácích telefonů, byly odstraňovány závady z revizí elektro a prováděny další úpravy rozvodů elektro, které vedou k bezpečnému provozu tohoto vyhrazeného zařízení. V loňském roce byla výměna rozvodů elektro provedena na šesti objektech v Teplicích, další dvě byly zahájeny a budou dokončeny počátkem roku 2024.

Výměna rozvodů elektro

Číslo objektu	Adresa	č.p.	Počet b.j.	Popis	Náklady včetně DPH
111	Jugoslávská	2532 - 2533	19	Výměna přívodu, JOP, přívody pro byty vč. byt.jističů, výměna chodbového osvětlení LED, výměna rozvodů zvonků včetně DT, zvonkového tabla a svodiče přepětí.	743 971,00 Kč
174	Palackého	1524 - 1526	32	Výměna přívodu, JOP, přívody pro byty vč.byt. jističů, výměna rozvodů zvonků včetně DT, zvonkového tabla a svodiče přepětí.	1 311 772,00 Kč
303	Doubravická	1681 - 1682	34	Výměna přívodu, JOP, přívody pro byty vč.byt. jističů, výměna chodbového osvětlení LED, výměna rozvodů zvonků včetně DT, zvonkového tabla, svodiče přepětí, montáž přístup. systému EDS, magnetická lišta přední i zadní vchody.	1 892 115,00 Kč
307	Doubravická	1655, 1660 - 1662	71	Výměna přívodu, JOP, přívody pro byty vč.byt. jističů, výměna chodbového osvětlení LED, výměna rozvodů zvonků včetně DT, zvonkového tabla, svodiče přepětí, montáž přístup. systému EDS, magnetická lišta přední i zadní vchody.	2 174 427,00 Kč

333	Habrová	3098 - 3100	69	Výměna přívodu, JOP, přívody pro byty vč.byt. jističů, výměna rozvodů zvonků ke stávajícím DT a zvonkovému tablu,svodiče přepětí.	2 400 301,00 Kč
334	Habrová	3101 - 3102	46	Výměna přívodu, JOP, přívody pro byty vč.byt. jističů, výměna rozvodů zvonků ke stávajícím DT a zvonkovému tablu,svodiče přepětí, montáž přístup. systému EDS, magnetická lišta přední a zadní vchody.	1 788 355,00 Kč
Celkem			**272**		**10 310 941,00 Kč**

U dvou objektů v Teplicích, v ulici Gagarinova 1423 a Scheinerova 1835 byla provedena výměna žárovkových svítidel za LED světla, která přinesou objektům úsporu spotřeby elektrické energie. U dalších dvou objektů v Teplicích, v ulici Vančurova 2776 a v ulici Alejní 2757 byla provedena výměna zvonků a domácích telefonů. Na jednom objektu v Teplicích, v ulici Edisonova 1643-1644 byla provedena montáž nového přístupového čipového systému. Na deseti objektech byla provedena úprava stávajícího čipového systému spočívající v úpravě nebo změně systému, dodání nových čipů a montáži magnetických lišt.
Na jednom objektu v Teplicích, v ulici Gagarinova 1433 byl nově naistalován kamerový systém a na objektu Alejní 2757, kde tento systém spolehlivě funguje, byla doplněna další kamera monitorující prostor společné kolárny.

Výměna svítidel za LED světla

Číslo objektu	Adresa	č.p.	Počet b.j.	Popis	Náklady včetně DPH
128	Scheinerova	1835	23	výměna světel za LED svítidla	50 859,00 Kč
188	Gagarinova	1423	16	výměna světel za LED svítidla	45 136,00 Kč
Celkem			**39**		**95 995,00 Kč**

Výměna zvonků a domácích telefonů

Číslo objektu	Adresa	č.p.	Počet b.j.	Náklady včetně DPH
882	Vančurova	2776	13	42 800,00 Kč
632	Alejní	2757	104	89 961,00 Kč
Celkem			**117**	**132 761,00 Kč**

Úprava přístupového čipového systému

Číslo objektu	Adresa	č.p.	Popis akce	Náklady včetně DPH
167	Maršovská	1512	Montáž magnetické lišty k hlavním vchodovým dveřím	20 897,00 Kč
196	Unčínská	1666	Montáž magnetické lišty k hlavním vchodovým dveřím	31 853,00 Kč
123	Přítkovská	1645 - 1645	Montáž magnetické lišty k zadním vchodovým dveřím včetně úpravy systému JABLOTRON	71 893,00 Kč
129	Přítkovská	1652	Úprava přístupového systému URMET včetně dodání nových čipů, montáž magnetické lišty pro hlavní i zadní vchod	98 457,00 Kč
130	Přítkovská	1651	Montáž magnetické lišty k zadním vchodovým dveřím	27 079,00 Kč
332	Habrová	3096 - 3097	Zabudování čtečky do zvonkového tabla + montáž magnetických lišt k hlavním vchodovým dveřím	83 393,00 Kč
529	Edisonova	1643 - 1644	Montáž magnetické lišty k hlavním vchodovým dveřím	50 877,00 Kč
504	Antala Staška	1706 - 1707	Montáž 2ks magnetických lišt k předním vchodovým dveřím	64 793,00 Kč
505	Antala Staška	1708 - 1709	Montáž 2ks magnetických lišt k předním vchodovým dveřím	64 752,00 Kč
507	Antala Staška	1712	Úprava přístupového systému URMET včetně dodání nových čipů, montáž magnetické lišty pro hlavní i zadní vchod	90 929,00 Kč
Celkem				**552 173,00 Kč**

V průběhu roku 2023 byly na dvou objektech, v Teplicích v ulici Edisonova 1643 – 1644 a v Krupce, v ulici Jabloňová 211 – 215 provedeny výměny ventilů studené a teplé vody v bytových jádrech. Byly již na hranici své životnosti a nebylo již téměř možné s nimi manipulovat.

Výměna ventilů SV a TV

Číslo objektu	Adresa	č.p.	Počet b.j.	Popis provedených prací	Celkové náklady vč. DPH
412	Jabloňová	211 - 215	72	Výměna ventilů SV+TV v bytových jádrech	137 827,00 Kč
529	Edisonova	1643 - 1644	40	Výměna ventilů SV+TV v bytových jádrech (dvoujádrové byty)	193 189,00 Kč
Celkem			**112**		**331 016,00 Kč**

V souladu s plánem oprav družstvo v roce 2023 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 713 081,50 Kč a bylo vyměněno 1 879 ks indikátorů.

Výměna indikátorů topných nákladů

Číslo objektu	Adresa	č.p.	Počet bytů	Počet EITN	Cena Kč včetně DPH
185	Gagarinova	1432	16	55	20 872,50 Kč
302	V Závětří	1677-1680	68	236	89 562,00 Kč
303	Doubravická	1681-1682	34	118	44 781,00 Kč
304	Doubravická	1685-1687	54	180	68 310,00 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	30 360,00 Kč
311	V Závětří	1668-1670	54	180	68 310,00 Kč
312	V Závětří	1671-1672	46	158	59 961,00 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 bylo vyměněno v roce 2023				**1879**	**713 080,50 Kč**

Další akcí související s vytápěním objektů byla revitalizace ventilů topení a výměna termostatických hlavic. Tato akce byla provedena na dvou objektech v Teplicích, v ulici Jaselská 416 – 418 a v ulici Svojsíkova 2342 – 2344.

Revitalizace a výměna ventilů ÚT včetně výměny termostatických hlavic

Číslo objektu	Adresa objektu	č.p.	Počet b.j.	Počet hlavic	Náklady včetně DPH
817	Jaselská	416-418	24	105	149 082,00 Kč
618	Svojsíkova	2342-2344	36	102	164 989,00 Kč
Celkem			**60**	**207**	**314 071,00 Kč**

V rámci běžné údržby a oprav bytového fondu byly prováděny lokální opravy střech. Lokální opravy byly provedeny celkem na dvanácti objektech. Mezi těmito objekty byly opakovaně i střechy řadových garáží v areálu Anger a dále v ulici Bílinská, které jsou z doby výstavby garáží a nyní již dožívají.

Lokální opravy střech

Číslo objektu	Adresa objektu	Název (popis) akce	Cena včetně DPH
633	Alejní 2786 - 2795	Zajištění proti zatékání - nátěrem	39 744,00 Kč
419	Jabloňová 221	Lokální oprava - zatečení do bytové jednotky	16 891,00 Kč
403	Kollárova 567	Lokální oprava - zatečení do bytové jednotky	15 815,00 Kč
407	Kollárova 580	Lokální oprava - zatečení do bytové jednotky	19 419,00 Kč
542	Třešňová 210	Lokální oprava - zatečení do bytové jednotky	20 063,00 Kč
771	St. Duchcovská 406	Lokální oprava - zatečení do bytové jednotky	17 704,00 Kč
115	Karla Čapka	Zajištění proti zatékání - 3 ks garáží	10 075,00 Kč
114	Bílinská	Natavení modifikovaných pasů celoplošně na 6 garáží	73 862,00 Kč
529	Edisonova 1643 - 1644	Zajištění proti zatékání - nátěrem	35 962,00 Kč
620	Trnovanská 1282-1285	Lokální oprava	40 940,00 Kč
116	Anger - garáže	Lokální oprava	14 331,00 Kč
116	Anger - garáže	Oprava utržené střechy po vichřici garáže 2085-2088	376 432,00 Kč

116	Anger - garáže	Lokální oprava	27 620,00 Kč
309	Doubravická 1659	Lokální oprava - zatečení do bytové jednotky	16 738,00 Kč
Celkem			**725 596,00 Kč**

I v roce 2023 jsme na základě požadavků nájemníků pokračovali ve výměnách bytových dveří. V roce 2023 projevilo zájem o výměnu dveří šestnáct objektů. Všechny objekty se podařilo zrealizovat do konce roku 2023.

Výměna vstupních dveří do bytových jednotek

Číslo objektu	Adresa	č.p.	Počet b.j.	Počet vyměněných dveří	Náklady včetně DPH
162	Havířská	1441 - 1442	42	42	1 439 678,00 Kč
616	Štúrova	1252 - 1254	36	36	918 811,00 Kč
542	Třešňová	208 - 210	42	42	1 178 520,00 Kč
123	Přítkovská	1645 - 1646	48	45	1 439 116,00 Kč
124	Fibichova	1825 - 1826	46	44	1 371 260,00 Kč
326	Javorová	3036 - 3037	46	43	1 340 095,00 Kč
186	Gagarinova	1433	16	14	452 394,00 Kč
505	Antala Staška	1708 - 1709	46	41	1 082 847,00 Kč
504	Antala Staška	1706 -1707	46	46	1 214 902,00 Kč
630	Trnovanská	1528 -1535	190	182	5 881 121,00 Kč
509	Trnovanská	1275 -1279	115	103	2 796 182,00 Kč
508	Trnovanská	1270 -1274	115	104	2 997 590,00 Kč
189	Gagarinova	1423	16	15	420 900,00 Kč
528	Edisonova	1641 - 1642	48	45	1 402 425,00 Kč
189	Gagarinova	1424	16	15	420 900,00 Kč
648	Gagarinova	1427	16	16	446 566,00 Kč
Celkem			**884**	**833**	**24 803 307,00 Kč**

V hojné míře byly také prováděny úpravy interiérů, které spočívaly ve většině případů ve výmalbě objektů, nátěrech podlah ve společných prostorách, nátěrech zámečnických prvků atd.. Opravy tohoto druhu byly provedeny na dvaceti jedna objektech.

Malby společných prostor, nátěry podlah

Číslo objektu	Adresa	č.p.	Popis provedených prací	Náklady včetně DPH
518	Palackého	2884 - 2885	Výmalba společných prostor - hlavní chodby	147 416,00 Kč
611	Libušina	2357 - 2358	Výmalba společných prostor včetně sklepů	214 183,00 Kč
123	Přítkovská	1645 - 1646	Výmalba společných prostor	220 883,00 Kč
100	Slovenská	2650	Výmalba 1. NP	48 241,00 Kč
131	Alejní	2758	Výmalba 1. NP	56 235,00 Kč
602	Antala Staška	1720 - 1721	Výmalba společných prostor	213 334,00 Kč
328	Habrová	3103 - 3104	Výmalba společných prostor	279 105,00 Kč
158	Přítkovská	1613 - 1614	Výmalba společných prostor	234 894,00 Kč
330	Habrová	3083 - 3084	Výmalba společných prostor + nátěr podlah v suterénu	291 064,00 Kč
622	Antonína Sochora	1306 - 1308	Výmalba společných prostor	376 933,00 Kč
325	Javorová	3034 - 3035	Výmalba společných prostor	263 824,00 Kč
111	Jugoslávská	2532 - 2533	Výmalba společných prostor	125 797,00 Kč
111	Jugoslávská	2532 - 2533	Výmalba 1.PP	35 522,00 Kč
330	Habrová	3083 - 3084	Vybílení + nátěr podlah v místnosti po TČ	42 881,00 Kč
602	Antala Staška	1718 - 1719	Výmalba vestibulů	24 065,00 Kč
654	Moskevské náměstí	2171	Výmalba + nátěr podlah 2 technické místnosti	59 761,00 Kč
632	Alejní	2757	Výmalba sklepních prostor + nátěr podlah	176 985,00 Kč
631	Alejní	2754	Výmalba chodeb + nátěr podlah ve sklepních kójích	72 764,00 Kč
630	Trnovanská	1528-1535	Lokální oprava nátěru soklů	27 500,00 Kč
510	Trnovanská	1292-1296	Nátěr soklů a boků schodiště + nátěr zárubní u dveří do komor	72 950,00 Kč
308	Doubravická	1656-1657	Výmalba společných prostor	96 380,00 Kč
Celkem				**3 080 717,00 Kč**

V roce 2023 jsme pokračovali v plánovaných opravách výtahů spočívajících zejména ve výměnách věnců, kladek, nosných lan, trakčních a ozubených kol, stykačů, řídících desek a dalších zařízení, která již dožívala, nebo byla zdrojem častých poruch.
V průběhu celého roku 2023 byly prováděny opravy na výtahových zařízeních. Závady, které byly odstraňovány, byly z převážné části způsobeny běžným provozem výtahů a také vandalismem nebo údery 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 a prováděly se výměny olejů v převodovkách, výtahových strojích a běžné opravy související s provozem výtahů. V současné době družstvo spravuje celkem 284 výtahů. V tabulce níže jsou uvedeny opravy většího rozsahu.

Opravy většího rozsahu na výtahových zařízení

Číslo objektu	Adresa objektu	Název (popis) akce	Cena včetně DPH
406	Kollárova 579	Výměna ozubeného kola	56 755,00 Kč
407	Kollárova 580	Výměna ozubeného kola	56 755,00 Kč
408	Kollárova 581	Výměna ozubeného kola	56 755,00 Kč
422	Šeříkova 234 - 236	Výměna ozubených kol	170 264,00 Kč
541	Třešňová 208 - 210	Výměna ozubených kol	170 264,00 Kč
410	Komenského 591	Výměna poškozené řídící desky	30 835,00 Kč
129	Přítkovská 1652	Oprava obvodu kabinových dveří	22 859,00 Kč
321	Javorová 3025	Výměna poškozené řídící desky bezpečnostního obvodu	10 546,00 Kč
741	Zrenjaninská 346	Výměna lanka OR a výměna poškozeného zachycovače	17 607,00 Kč
513	Trnovanská 1335	Oprava řídícího obvodu - výměna jednotky VTA 97	26 411,00 Kč
410	Komenského 592	Výměna vadné řídící desky	29 555,00 Kč
741	Zrenjaninská 346	Výměna poškozeného frekvenčního měniče	64 055,00 Kč
620	Trnovanská 1285	Výměna dveřních kontaktů	33 805,00 Kč
634	U Divadla 2992	Výměna poškozeného frekvenčního měniče	71 760,00 Kč
612	Novoveská 3090	Výměna vadné řídící desky	33 672,00 Kč
328	Habrová 3103	Výměna vadné řídící desky	33 672,00 Kč
333	Habrová 3098	Výměna motoru kabinových dveří a vlečného kabelu	37 088,00 Kč
333	Habrová 3099	Výměna motoru kabinových dveří	18 762,00 Kč
334	Habrová 3102	Výměna motoru kabinových dveří	18 762,00 Kč
323	Javorová 3031	Kompletní výměna elektroinstalace	250 815,00 Kč
631	Alejní 2754	Výměna řídící jednotky	24 955,00 Kč
620	Trnovanská 1282-1285	Výměna dveřních kontaktů	33 805,00 Kč
511	Trnovanská 1301	Výměna řídící jednotky	26 876,00 Kč
511	Trnovanská 1301	Výměna stykačů	14 927,00 Kč
511	Trnovanská 1301	Oprava řídícího obvodu	10 004,00 Kč

510	Trnovanská 1292-1296	Výměna kladek, věnců a lan	344 868,00 Kč
509	Trnovanská 1277	Výměna ložisek domku trakčního kola	10 620,00 Kč
509	Trnovanská 1275	Oprava kabinových dveří	10 037,00 Kč
155	Arbesova 1583	Výměna řídící jednotky kabinových dveří	20 441,00 Kč
156	Arbesova 1580	Výměna řídící jednotky kabinových dveří	14 613,00 Kč
157	Arbesova 1579	Výměna řídící jednotky	20 506,00 Kč
166	Maršovská 1457	Oprava motoru pohonu kabinových dveří	15 180,00 Kč
166	Maršovská 1457	Přeprogramování řídící jednotky	27 326,00 Kč
504	Antala Staška 1707	Výměna motoru	13 662,00 Kč
504	Antala Staška 1707	Demontáž frekvenčního měniče, přepojení, programování	80 972,00 Kč
508	Trnovanská 1271	Výměna brzdy	18 308,00 Kč
508	Trnovanská 1273	Oprava pohonu kabinových dveří	10 037,00 Kč
Celkem			**1 908 134,00 Kč**

V souvislosti s běžnou údržbou jsme dále prováděli servis plastových oken, která byla vyměněna v letech 2004 - 2008. Servis oken byl proveden celkem na šesti objektech. 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
501	Unčínská	1553	29	28 175,00 Kč
503	Unčínská	1555	25	24 135,00 Kč
172	Jankovcova	2871 - 2872	15	14 090,00 Kč
806	Křížkovského	2508 - 2510	14	12 990,00 Kč
312	V Závětří	1671-1672	42	41 402,00 Kč
604	Doubravická	1683-1684	18	19 519,00 Kč
Celkem				**140 311,00 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 a mnoho dalších úprav souvisejících s provozem objektů.

Zámečnické práce

Číslo objektu	Adresa objektu	Název (popis) akce	Cena včetně DPH
151	Karla Čapka 2525 - 2527	Výroba a montáž 3 ks zábradlí	24 380,00 Kč
613	Skupova 1255 - 1257	Výroba a montáž mříží k sklepním prostorům (kočárkárny a oddělení jednotlivých vchodů 9 ks)	177 848,00 Kč
169	Přítkovská 1502 - 1503	Dodání a montáž panikových zámků k zadním vchodům	23 000,00 Kč
607	Javorová 3038 - 3039	Výroba a montáž mříží na vnitřní podestu zadních vchodů	42 665,00 Kč
330	Habrová 3083 - 3084	Výroba a montáž 2 ks mříží na dveře v suterénu	48 461,00 Kč
326	Javorová 3036	Výroba a montáž mříže na dveře kolárny včetně 1 ks držáku pro 6 kol	42 881,00 Kč
514	Trnovanská 1286	Výroba a montáž 1ks držáku na kola na 6 kol v kočárkárně	17 944,00 Kč
635	Alejní 2757	Renovace vestibulových dveří 1.patro	33 661,00 Kč
511	Trnovanská1297 - 1301	Výroba a montáž 1ks mříže na dveře kočárkárny	57 805,00 Kč
116	Anger - garáže	Dodání a montáž nového oplocení mezi garážemi	44 380,00 Kč
181	Gagarinova 1430	Výroba a montáž 4ks mříží na sklepní okna	18 451,00 Kč
310	V Závětří 1653	Výroba a montáž 1ks mříže před sušárnami	19 251,00 Kč
504	Antala Staška 1706	Výroba a montáž 2ks mříží na dveře ke sklepním kójím	41 130,00 Kč
Celkem			**591 857,00 Kč**

V průběhu roku 2023 bylo nahlášeno celkem 86 pojistných událostí a plnění vyplacené pojišťovnou bylo ve výši 1.720.965,- Kč.

Další aktivitou družstva byla v roce 2023 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 2023 byly na údržbu pozemků včetně oprav a materiálu potřebného k jejich údržbě vynaloženy celkové náklady ve výši 3.089.319,- Kč, přičemž z dlouhodobých záloh a rezerv na opravy objektů byly uhrazeny náklady ve výši 283.633,- Kč a z prostředků družstva náklady ve výši 2.805.686,- 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 dezinsekce 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 738 333,- Kč.

Část nákladů, přesně částka ve výši 388.978,- Kč, byla hrazena pojišťovnou, se kterou má družstvo sjednán limit tohoto pojištění na kalendářní rok ve výši 520 000,- Kč. V tabulce jsou uvedeny zásahy, jejichž náklad přesáhl částku 10 000,- Kč.

Deratizace, dezinfekce, dezinsekce

Číslo objektu	Adresa	č.p.	Počet b.j., které prošly zásahem	poznámka (popis zásahu)	Celkové náklady vč. DPH
623	Antonína Sochora	1309	23	štěnice	39 618,00 Kč
422	Šeříkova	234	18	štěnice	47 362,00 Kč
526	Antala Staška	1715	23	štěnice	36 520,00 Kč
126	U Čeveného kostela	1830	23	štěnice	37 856,00 Kč
127	Scheinerova	1832	23	štěnice	37 987,00 Kč
527	Antala Staška	1717	23	štěnice	39 594,00 Kč
321	Javorová	3027	23	štěnice	39 603,00 Kč
816	Trnovanská	1280	23	štěnice	39 430,00 Kč
513	Trnovanská	1335-37	69	mravenci	94 256,00 Kč
505	Antala Staška	1709	23	mravenci	48 700,00 Kč
167	Maršovská	1512	77	mravenci	70 558,00 Kč
126	U Čeveného kostela	1829	23	štěnice	38 161,00 Kč
527	Antala Staška	1716	23	štěnice	48 534,00 Kč
510	Trnovanská	1293	23	štěnice	41 376,00 Kč
624	Duchcovská	2370	28	štěnice	44 515,00 Kč
615	Štúrova	1249	12	štěnice	26 976,00 Kč
615	Štúrova	1249	12	štěnice	22 053,00 Kč
771	Stará Duchcovská	404	13	štěnice	24 852,00 Kč
Celkem			**459**		**738 333,00 Kč**

II.2. Převody jednotek do osobního vlastnictví

Za uplynulý rok 2023 se uskutečnil v souladu se zákonem 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, jeden převod družstevního bytu 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“), která byla úspěšně založena.

II.3. Činnost organizačního oddělení

Za rok 2023 bylo organizačním oddělením zrealizováno 382 převodů družstevního podílu, dále bylo vydáno 1150 souhlasů s uzavřením dohody o podnájmu.

Organizační oddělení zajišťuje využití a pronájem patnácti nebytových prostor. Ke konci roku 2023 bylo čtrnáct nebytových prostor pronajato a v jednom začala rekonstrukce. 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 2023 bylo vyřízeno více než 181 stížností.

V roce 2023 bylo v zájmu ochrany členských práv družstevníků uděleno celkem 2 výstrah před vyloučením z družstva kvůli opakovanému porušování domovního řádu.

Za účelem udržení platební kázně bylo uděleno celkem 29 výstrah před vyloučením z družstva pro nehrazení 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 2023 byla poskytnuto 115 součinností notářům, 318 součinností exekutorům a insolvenčním správcům.

II.4. Nájemné a dluhy

V porovnání s předchozím obdobím došlo v roce 2023 k nárůstu ročního předpisu nájemného o cca 29,5 mil. Kč, tj. roční předpis nájemného činil 377 192 tis. Kč. Tento nárůst je způsoben zvýšením měsíční tvorby dlouhodobé zálohy na plánované opravy u domů, především na rekonstrukce střech.

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 2023 se zvýšila o 147 tis. Kč oproti roku 2022. Dluhy k 31. 12. 2023 činily 1 078 tis. Kč.
V roce 2023 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. 2023 ve výši 140 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 2023 bylo na poplatcích/úrocích z prodlení uhrazeno 164 tis. Kč.

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

V návaznosti na jednání s řadou delegátů objektů, bylo v roce 2023 pokračováno v technické přípravě vybraných objektů na sanace střešních plášťů. Na rok 2024 jsou v plánu sanace střech na těchto objektech: v Teplicích, v ulici Opavská 2657, Čsl. Dobrovolců 2779, Doubravická 1658 – 1659, Trnovanská 1280 – 1281 a 1282 – 1285, v Krupce v ulici Kollárova 579, 580 a 581, Komenského 589 – 595 a Šeříkova 234 – 236.

Výměna elektroinstalace bude v roce 2024 pokračovat na objektech v ulici Doubravická 1658 – 1659, v ulici Kpt. Jaroše 1616 – 1617 a 1618 - 1620. Na tyto objekty byly podepsány smlouvy o dílo v roce 2023 s termínem dokončení v roce 2024. Na kompletní výměnu rozvodů jsou připraveny objekty v Teplicích, v ulici Májová 1477, 1474 – 1476, Havířská 1441 – 1442, Přítkovská 1498 – 1501, Habrová 3096 – 3097, Březová 3088 – 3089, Javorová 3028 – 3029 a 3038 - 3039. S delegáty objektů

je projednáván rozsah prací. Delegáti objektů po projednání s nájemníky mohou 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 v ulici Alejní 2754 a Vančurova 2776, v Krupce, v ulici Jabloňová 211 – 215. Na objektech v Teplicích, v ulici Gagarinova 1425 a 1430, Duchcovská 2383 a Unčínská 1554, dále v Krupce v ulici Kollárova, ve vchodě 567 bude provedena montáž kamerového systému. Na objektu Potěminova 2242- 2244 bude provedena nová montáž čipového přístupového systému. Dále bude prováděna výměna již poškozených a nevzhledných zvonkových tabel, v plánu jsou na některých objektech dodatečné montáže magnetických dveřích lišt atd..

Výměna vstupních dveří do bytových jednotek bude pokračovat i v roce 2024 u objektů v ulici J. Koziny 1376 a Gagarinova 1430, kdy výběr zhotovitele již proběhl v roce 2023. Realizace byla vzhledem k vánočních svátkům přesunuta na počátek roku 2024. Další požadavky evidujeme od delegátů bytových objektů v Teplicích, v ulici Trnovanská 1332 – 1334 a U Červeného kostela 1829 – 1830.

Na rok 2024 evidujeme požadavky delegátů objektů v ulicích Unčínská 1555, Novoveská 3090 – 3093 a Gagarinova 1427 na zasklení lodžií. Objekty disponují dostatečným množstvím finančních prostředků v dlouhodobé záloze na opravy, a proto je možné tuto nadstandardní úpravu povolit.

V průběhu roku jsou v plánu realizace různých stavebních prací, např. pokládky dlažeb ve společných prostorách objektů Trnovanská 1270 – 1274 (pouze 3 vchody vestibuly- přesun z roku 2023), Gagarinova 1438, 1434, Doubravická 1683 – 1684. Jsou plánovány opravy schodišť do objektů v ulici Gagarinova 1424, Unčínská 1549 -1552 a 1554 Krušnohorská 1665, V Závětří 1671 – 1672, Antala Staška 1716 – 1717 a 1718 – 1719. Oprava přístupové rampy je plánována na objektu Vančurova 2775. Budou prováděny opravy okapových chodníků v ulici Raisova 2573 a 2574.

Budeme pokračovat v malování společných prostor v objektech Habrová 3098 - 3100, Habrová 3081 – 3082, Přítkovská 1609 – 1610, Trnovanská 1270 – 1274, Doubravická 1683 – 1684, Štúrova 1252 – 1254, Svojsíkova 2342 – 2344, Alejní 2757, Josefa Šafaříka 2520 atd..

Bude pokračováno v opravách garáží v areálu Anger a v lokalitě Bílinská, kde budou opraveny omítky a vyměněny klempířské prvky. Na objektu v ulici Jugoslávská 2532 – 2533 budou osazeny nové stříšky k zadním vchodů do objektu, na objektech v ulici Gagarinova 1423, 1430, 1434, 1432 a 1438 bude provedena výměna vestibulových dveří. Celá řada dalších stavebních úprav vyplyne z aktuálních požadavků delegátů objektů a z dalších průběžných prohlídek objektů.

V oblasti topení je na rok 2024 plánována revitalizace ventilů ÚT a výměna termostatických hlavic v ulici Nedbalova 1827 – 1828, U Červeného kostela 1829 – 1830, Scheinerova 1835, Jankovcova 2871 – 2872, Antala Staška 1720 – 1721, Aloise Jiráska 2320, Jankovcova 2245 – 2246, 2317 – 2319 a Vančurova 2775. V objektech v ulici Alejní 2757, Alejní 2783 – 2789, 2792 – 2795, Potěminova 2243 – 2244 a Moskevské nám. 2171 bude provedena výměna radiátorových ventilů a výměna termostatických hlavic. Všechny tyto objekty byly osazeny ventily a termostatickými hlavicemi již v roce 1995. U objektů v ulici Stará Duchcovská 401 - 403 a 404 - 406 bude provedena instalace stoupačkových regulátorů pro koupelny, tato akce byla přesunuta z roku 2023. U objektů v ulici Jankovcova 2871 – 2872, Opavská 2653, Svojsíkova 2342 - 2344 bude provedeno vyregulování celé otopné soustavy.

V roce 2024 jsou plánovány i výměny rozvodů studené a teplé vody. Na objektu Unčínská 1509 – 1511 bude provedena z důvodu častých havárií výměna ležatého rozvodu a na objektech Stará Duchcovská 401 - 403 a 404 - 406 bude provedena výměna jak ležatého rozvodu SV a TV, tak rozvodu stoupacího.

Dále bude v roce 2024 zahájena úprava nebytového prostoru v ulici Alejní 2786. V objektu, který má deset vchodů se v parteru nachází nebytové prostory určené k pronájmu, které jsou buď částečně pronajaté, nebo jsou volné a jsou připraveny na postupnou rekonstrukci. Po provedení rekonstrukce budou potenciálním zájemcům nabídnuty velkorysé prostory nacházející se v samotném centru města, které budou v budoucnu zdrojem pravidelných příjmů družstva.

V roce 2024 bude dále družstvo pokračovat v úpravách interiérů panelových domů, jako je malování společných prostor, výměna podlahových krytin, výměna madel na zábradlí a opravy suterénních prostor objektů, které byly doposud zanedbávány z důvodu nedostatečného množství finančních prostředků na objektech. Naším cílem je po provedených opravách obvodových plášťů a po výměnách vnitřních instalací zvelebovat i tyto prostory, aby byly důstojné kvalitního bydlení.

II.6. Vila Birnbam

V roce 2009 byla tehdejším představenstvem zakoupena vila BIRNBAUM (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 2023 byl zpracován poslední znalecký posudek, který je na částku 13 500 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 znaleckého posudku. Družstvo tedy za tuto cenu vilu nabízelo přes realitní kancelář GS reality s.r.o. k prodeji. Koncem února 2024 se uskutečnil prodej vily.

III. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Celkové výnosy družstva dosáhly v roce 2023 výše	157 952 462,13 Kč
Celkové náklady družstva dosáhly v roce 2023 výše	145 019 189,19 Kč
Daň z příjmu právnických osob (DPPO) za rok 2023	4 210 500,00 Kč
Výsledek hospodaření po zdanění činí	**12 933 272,94 Kč**
z toho:	
střediska bytového hospodaření	268 601,53 Kč
střediska ostatního hospodaření	12 664 671,41 Kč

Výsledek hospodaření před zdaněním daní z příjmu právnických osob, před tvorbou opravných položek a rezervami	22 066 514,94 Kč
Daň z příjmu právnických osob	4 210 500,00 Kč
Úprava opravné položky k majetku dle znaleckého posudku	1 611 996,00 Kč
Čerpání rezerv (opravy neb.prostor,nevyčer.dovolená,práv.nákl.)	-2 882 699,00 Kč
Tvorba rezerv (opravy nebyt.prostor, nevyčer.dovolená,práv.nákl.)	6 193 445,00 Kč
Výsledek hospodaření po zdanění a opravných položkách činí	**12 933 272,94 Kč**

Hospodářský výsledek	*roky*			
	2020	*2021*	*2022*	*2023*
v tis.Kč	-8 874	-93	7 066	12 933

Pozn.: VH po zdanění DPPO, v r. 2022 a 2023 byla poskytnuta ***sleva z nájemného***

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 10 402 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 2023 byl stanoven ve výši 22 351 tis. Kč.

Daň z příjmů právnických osob za rok 2023 po odečtení slevy na dani (§35) byla ve výši **4 210 500 Kč**.

III.1 Výnosy

Družstvo dosáhlo v roce 2023 celkových výnosů 157 952 tis. Kč, z toho výnosy středisek bytového hospodaření 72 688 tis. Kč a výnosy středisek ostatního hospodaření činily 85 264 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 2023 celkem 63 424 tis. Kč. Zúčtování dlouhodobé zálohy na opravy představuje částku 48 167 tis. Kč.
Tržby za pronájem nebytových prostor činily za rok 2023 7 565 tis. Kč.
Zaplacené úroky a poplatky z prodlení z nájemného představovaly v roce 2023 příjem pro družstvo ve výši 157 tis. Kč.
Manipulační poplatky za převody členských práv a povinností a za povolení podnájmů představují částku ve výši 9 122 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 2023 činila 1 889 tis. Kč. Za prodej přebytků elektřiny vyrobené ve fotovoltaických elektrárnách, firmě ARMEX ENERGY, a.s. získalo družstvo 1 053 tis. Kč.
Úhrady od pojišťovny za pojistné události se ve výnosech družstva promítly částkou 1 721 tis. Kč. Z toho úhrady za škody způsobené živly (blesk, voda, vichřice) činily ve výnosech 613 tis. Kč a úhrady od pojišťovny za škody vzniklé poškozením z důvodu vandalismu a krádeží byly ve výši 1 108 tis. Kč.

Významnými výnosy v uplynulém roce byly také finanční výnosy. Finanční výnosy družstva v roce 2023 představují částku ve výši 52 826 tis. Kč, z toho bylo na bytových střediscích 1 180 tis. Kč a na střediscích ostatního hospodaření 51 646 tis. Kč.

V rozmezí let 2004 až 2011 uzavřelo naše družstvo se Státním fondem rozvoje bydlení zastoupeným ČMZRB a.s. Praha celkem 100 smluv o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů. V roce 2023 se tyto dotace projevily ve výnosech

družstva celkovou částkou 1 180 tis. Kč. Banka monitoruje, zda výplatou dotace nedojde k tomu, že by vyplacená dotace převýšila skutečně uhrazené úroky bance, která úvěr poskytla. Pokud by k tomu mělo dojít, ČMZRB a.s. Praha pozastaví výplatu dotace, a to do doby než je opět vyplacená dotace nižší nebo rovna uhrazeným úrokům.
V 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 2023 ve výši 11 424 tis. Kč.
Úroky z běžných, spořicích účtů a termínovaných vkladů dosáhly hodnoty 24 487 tis. Kč.

Vnitropodnikové výnosy v roce 2023 byly ve výši 10 402 tis. Kč.

Výnosy: **v tis. Kč**

	Bytová střediska (BS)	Střediska ostatního hospodaření - tj. nebytová střediska (SOH)	Celkem družstvo
Tržby z prodeje zboží	0	1 056	1 056
Tržby z prodeje služeb	21 653	8 434	30 087
Tržby z prodeje majetku	0	56	56
Tržby z prodeje cen.papírů	0	19 743	19 743
Smluvní pokuty a úroky z prodlení	0	100	100
Jiné provozní výnosy	49 855	13 569	63 424
Úroky	0	24 487	24 487
Přecenění finančního majetku	0	3 794	3 794
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (FM)	0	0	0
Výnosy z krátkodobého finančího majetku, z derivátových operací	0	3 617	3 617
Kurzové zisky z FM	0	6	6
Ostatní finanční výnosy	1 180	0	1 180
Mezisoučet	72 688	74 862	147 550
Vnitropodnikové výnosy	0	10 402	10 402
Součet	72 688	85 264	157 952

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 podnájmů, zápisné, poplatky za povolení stavebních úhrad, administrativní poplatky, náhrady od pojišťovny, podpora Zelený bonus apod..

Úroky
Jedná se o výnosy z úroků běžných, spořicích 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 (alikvótní 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 2023 vznikly družstvu celkové náklady ve výši 145 019 tis. Kč.
Největší položkou v nákladech jsou náklady vynaložené na opravy a údržbu bytových domů.
V roce 2023 představovaly náklady vynaložené na opravy a udržování objektů v majetku družstva částku 39 485 tis. Kč. Z toho náklady na opravy a údržbu bytových domů činily 38 487 tis. Kč.

Celková spotřeba materiálu činila 1 623 tis. Kč. Nákupy na bytové domy (označení bytů čísly, posypová sůl, klíče, žárovky, nájezdy pro kočárky, držáky na kola apod.) činily 778 tis. Kč. Nákupy na střediska ostatního hospodaření (kancelářské a hygienické potřeby, tiskoviny, úklidové prostředky, kancelářský nábytek apod.) činily celkem 845 tis. Kč.

Náklady na energie (elektřina, plyn, teplo) představovaly částku 354 tis. Kč.

Cestovné v roce 2023 činilo 239 tis. Kč. Náklady na reprezentaci (tj. občerstvení) představují částku 43 tis. Kč.

Za ostatní služby družstvo uhradilo částku 17 403 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 2 530 tis. Kč. Údržba pozemků, kterou hradí střediska ostatního

hospodaření, představovala v těchto nákladech částku 2 249 tis. Kč a v nákladech bytového hospodaření činí tato položka 281 tis. Kč.

Na mzdové náklady zaměstnanců družstvo vynaložilo 13 180 tis. Kč. Odměny členům orgánů družstva dosáhly výše 9 089 tis. Kč, z toho odměny delegátů samospráv 5 028 tis. Kč. Náklady na sociální a zdravotní pojištění činily celkem 6 349 tis. Kč. Zákonné sociální náklady, které tvoří úrazové pojištění, příspěvek na stravování, příspěvek pro zaměstnance na penzijní připojištění byly v celkové výši 951 tis. Kč. Ostatní sociální náklady byly ve výši 320 tis. Kč.

Daň z nemovitých věcí představuje v nákladech družstva částku 3 555 tis. Kč.

Jiné provozní náklady družstva činily 7 004 tis. Kč. Z toho náklady na pojištění majetku družstva byly ve výši 2 273 tis. Kč. Náklady právního zastoupení u sporů, projednávaných v roce 2023, byly ve výši 3 544 tis. Kč, proti kterým jsme rozpustili rezervu na náklady právního zastoupení vytvořenou v roce 2022 ve výši 2 597 tis. Kč. Neuplatněný odpočet DPH představoval v nákladech družstva částku 572 tis. Kč.

Účetní odpisy majetku byly v roce 2023 ve výši 3 761 tis. Kč.

Ve smyslu zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zajištění základu daně z příjmů, ve znění pozdějších předpisů byla v roce 2023 tvořena rezerva na opravy hmotného majetku ve výši 200 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 2023 vytvořena ostatní rezerva v celkové výši 146 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 2023 družstvo čerpalo rezervu na dovolenou vytvořenou v předešlém roce ve výši 286 tis. Kč a vytvořilo účetní rezervu na nevyčerpanou dovolenou (včetně odvodů na sociální a zdravotní pojištění) ve výši 222 tis. Kč. V roce 2023 byly vytvořeny další rezervy a to na opravy nebytových prostor a opravy správní budovy celkově ve výši 6 470 tis. Kč. Zároveň družstvo čerpalo rezervu na opravy nebytových prostor ve výši 499 tis. Kč.

V roce 2023 byla ve prospěch nákladů zrušena účetní opravná položka, která byla v minulém období vytvořena k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku, popř. úroku z prodlení v souvislosti s dlužným nájemným, a to ve výši 127 tis. Kč. Nová opravná položka byla na vrub nákladů vytvořena k předepsanému, avšak neuhrazenému poplatku, popř. úroku z prodlení dle stavu k 31. 12. 2023, a to v částce 70 tis. Kč.

Nákladové úroky v roce 2023 dosáhly výše 865 tis. Kč. Z toho úroky z poskytnutých investičních úvěrů na bytovou výstavbu činily 126 tis. Kč. Úroky z hypotečních a účelových úvěrů poskytnutých na komplexní opravy domů byly ve výši 739 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 450 tis. Kč. Dále jsou to poplatky peněžním ústavům a investičním skupinám za vedení účtů, úvěrů, správu portfolia a poplatky spojené s pořízením cenných papírů, které představovaly v nákladech částku 1 450 tis. Kč.

V roce 2021 a 2022 bylo družstvo nuceno přistoupit k tvorbě opravných položek k dlouhodobému finančnímu majetku PL (podílové listy) ve fondu NOVA Money – podfond 4 v plné výši včetně

přecenění, tj. 5 244 tis. Kč a 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	778	845	1 623
Spotřeba energie	0	354	354
Opravy a udržování	38 487	998	39 485
Cestovné	0	239	239
Náklady na reprezentaci	0	43	43
Ostatní služby	11 023	6 380	17 403
Mzdové náklady	20	13 160	13 180
Odměny členům orgánů družstva	5 028	4 061	9 089
Zákonné sociální a zdravotní poj.	462	5 887	6 349
Zákonné soc.náklady	0	951	951
Ostatní soc.náklady	0	320	320
Daň z nemovitých věcí	3 501	54	3 555
Ostatní daně a poplatky	12	58	70
Účetní odpis	0	89	89
Jiné provozní náklady	1 991	5 013	7 004
Odpisy DNM a HM	0	3 761	3 761
Rezervy podle zvláštních předpisů	0	200	200
Ostatní rezervy	-366	3 311	2 945
Účetní opravné položky	0	1 556	1 556
Úroky	865	0	865
Náklady z přecenění FM	0	421	421
Náklady z finančního majetku (FM)	0	29	29
Náklady z prodaných cen.papírů	0	19 426	19 426
Ostatní finanční náklady	146	1 304	1 450
Opravná položka k FM	0	0	0
Daň z příjmu právnických osob	70	4 140	4 210
Mezisoučet	62 017	72 600	134 617
Vnitropodnikové náklady	10 402	0	10 402
Součet	72 419	72 600	145 019

Specifikace nákladů středisek ostatního hospodaření (SOH):

Spotřeba materiálu – jedná se zejména o nákupy drobného hmotného majetku a tzv. režijního materiálu (např. veškeré kancelářské potřeby, 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, formuláře (např. daňové, účetní a mzdové předpisy atd.) a 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 615 tis. Kč, opravy související s pozemky družstva činily 130 tis. Kč, opravy u FVE byly ve výši 38 tis. Kč, opravy a údržba související se správní budovou družstva včetně movitého majetku byly v roce 2023 ve výši 215 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, 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 2023, o rezervu na opravy nebytových prostor a rezervu na opravu ve správní budově.

Opravné položky
Jedná se o účetní opravné položky tvořené v souladu se zákonem č. 563/1991 v platném znění. Družstvo v roce 2023 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 (alikvótní 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. 2023 činila **celková hodnota majetku** družstva 3 212 620 tis. Kč.

Hodnota dlouhodobého majetku ke stejnému období činila 2 330 857 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 31.12.2023 ve výši 2 330 656 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 19 394 tis. Kč. Ve stavu nedokončených investic figuruje zejména nedokončená rekonstrukce střechy na objektu 633 ul. Alejní a rekonstrukce vily Birnbaum. 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. 2023 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. 2023 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. 2023 dosáhla celkové hodnoty 879 370 tis. Kč.
U dlouhodobých pohledávek, které tvoří půjčky a úvěry na opravy a technické zhodnocení bytových objektů, byl ke konci roku 2023 stav ve výši 23 246 tis. Kč, což je méně než v roce 2022. Snižování dlouhodobých pohledávek souvisí s pokračujícím snižováním úvěrového zatížení družstva.
Krátkodobé pohledávky byly k 31. 12. 2023 ve výši 372 802 tis. Kč. Z toho pohledávky z obchodních vztahů byly k 31. 12. 2023 ve výši 208 251 tis. Kč. Stav poskytnutých záloh ke konci období roku 2023 byl ve výši 148 438 tis. Kč, jedná se zejména o dosud nezúčtované zálohy na dodávku tepla a vody.
Na bankovních účtech byl k 31. 12. 2023 stav 419 465 tis. Kč.
Ostatní krátkodobý finanční majetek v podobě cenných papírů vykazuje ke konci roku 2023 zůstatek ve výši 63 650 tis. Kč. V roce 2020 byla vytvořena opravná položka ke krátkodobému finančnímu majetku ve výši 10 200 tis. Kč (hodnota směnky Arca Investmens a.s.).

Celková hodnota časového rozlišení k 31. 12. 2023 činila 2 393 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 2023.

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, fondu pozemků a výsledku hospodaření.

Vlastní kapitál k 31. 12. 2023 dosáhl hodnoty 2 409 851 tis. Kč a navýšil se tak o 68 808 tis. Kč v porovnání s rokem 2022.

Základní kapitál k 31.12.2023 družstva činil 1 142 303 tis. Kč.

Kapitálové fondy k 31. 12. 2023 se zvýšily na 1 124 373 tis. Kč. Zvýšení kapitálových fondů souvisí s technickým zhodnocením u bytových domů.

Fondy tvořené ze zisku byly k 31. 12. 2023 ve výši 123 827 tis. Kč. Z toho byl stav nedělitelného fondu družstva ve výši 64 545 tis. Kč. Statutární fond byl ve výši 6 638 tis. Kč a ostatní fondy byly ve výši 52 644 tis. Kč.

Cizí zdroje činily v roce 2023 664 928 tis. Kč.
Dlouhodobá záloha na opravy, údržbu a investice u bytových domů činí 363 129 tis. Kč. Ostatní rezerva představuje k 31. 12. 2023 zůstatek 13 171 tis. Kč. Z toho rezerva na opravy a údržbu bytového fondu u domů, které nebyly postaveny v družstevní bytové výstavbě, vykazuje k 31. 12. 2023 stav ve výši 1 172 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, zbývají už jen 3, které ještě tuto rezervu evidují.
Krátkodobé závazky jsou ve výši 272 629 tis. Kč. Jedná se zejména o závazky z přijatých záloh.
Bankovní úvěry jsou významným prvkem financování velkých komplexních oprav bytových domů. Ke konci roku 2023 družstvo evidovalo celkem 52 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 doplaceny v roce 2031. Celkový stav bankovních úvěrů k 31. 12. 2023 byl ve výši 27 678 tis. Kč. Z toho úvěry na družstevní bytovou výstavbu představují nesplacený zůstatek k 31. 12. 2023 ve výši 11 505 tis. Kč a úvěry na komplexní opravy představují zůstatek k 31. 12. 2023 ve výši 16 173 tis. Kč.

V. VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ A NÁVRH NA JEHO ROZDĚLENÍ

V.1 Výsledek hospodaření za rok 2023

Účetnictví Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice vykázalo za rok 2023 zisk ve výši

12 933 272,94 Kč

Výsledek hospodaření před zdaněním činí za rok 2023	**17 143 772,94 Kč**
Daň z příjmu právnických osob za rok 2023 činí	**-4 210 500,00 Kč**
Výsledek hospodaření po zdanění činí za rok 2023	**12 933 272,94 Kč**

ROZBOR VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

	Výsledek hospodaření před DPPO	DPPO **	Výsledek hospodaření po zdanění
Střediska bytového hospodaření *	338 901,53	70 300,00	268 601,53
Střediska ostatního hospodaření	16 804 871,41	4 140 200,00	12 664 671,41
Celkem za družstvo	17 143 772,94	4 210 500,00	12 933 272,94

* 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 Výsledku hospodaření za rok 2023

Zisk ze Střediska ostatního hospodaření ve výši **8.000.000,-- Kč** přidělit do Statutárních fondů jednotlivých objektů v poměru dle počtu bytů. Zbylou část zisku ze Střediska ostatního hospodaření a zisk ze Střediska bytového hospodaření ve výši **4.933.272,94 Kč** ponechat jako nerozdělený zisk minulých let (účet 428).

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO “MÍR“ TEPLICE

VI. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2023

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určena shromáždění delegátů Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

Zpráva o ověření účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit účetní závěrky organizace Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice (dále také „Organizace“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2023 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o organizace 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 31.12.2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2023** v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na 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 ve organizace 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 uvedl 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.

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: 2024.04.19 09:43:43+02'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.1.0

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

19. dubna 2024

Ing. Kamila Neradová
evidenční číslo KAČR 2091

OPRÁVNĚNÍ Č. 277 KA ČR 22HLAV s.r.o. (2)

Nedílnou součástí této zprávy jsou následující přílohy:

1. Rozvaha k 31.12.2023
2. Výkaz zisku a ztráty za období 1.1.2023 – 31.12.2023
3. Příloha v účetní závěrce za období 1.1.2023 – 31.12.2023

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.,
ve znění pozdějších předpisů

ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2023

(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 K T I V A	řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02+03+37+78)	001	**3 295 340**	**-82 720**	**3 212 620**	**3 114 188**
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva (ř. 04+14+27)	003	**2 403 307**	**-72 450**	**2 330 857**	**2 263 494**
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 11)	004	**2 541**	**-2 340**	**201**	**314**
1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
2.	Ocenitelná práva (ř. 07+08)	006	**2 541**	**-2 340**	**201**	**314**
2.1.	Software	007	**2 541**	**-2 340**	**201**	**314**
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	**2 389 921**	**-59 265**	**2 330 656**	**2 263 180**
1.	Pozemky a stavby (ř. 16+17)	015	**2 364 958**	**-53 925**	**2 311 033**	**2 257 283**
1.1.	Pozemky	016	**102 025**		**102 025**	**99 109**
1.2.	Stavby	017	**2 262 933**	**-53 925**	**2 209 008**	**2 158 174**
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	**1 262**	**-1 033**	**229**	**348**
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	**23 701**	**-4 307**	**19 394**	**5 549**
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	**23 701**	**-4 307**	**19 394**	**5 549**

Označ.	A K T I V A	řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
a	b	c	Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)	027	**10 845**	**-10 845**		
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**		
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	**889 640**	**-10 270**	**879 370**	**849 488**
C.I.	Zásoby (ř. 39 až 45)	038	**3**		**3**	**4**
1.	Materiál	039	**3**		**3**	**4**
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
3.	Výrobky a zboží (ř. 42+43)	041				
3.1.	Výrobky	042				
3.2.	Zboží	043				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky (ř. 47+57+68)	046	**396 118**	**-70**	**396 048**	**358 613**
1.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047	**23 246**		**23 246**	**33 528**
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	**35**		**35**	**921**
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	**23 211**		**23 211**	**32 607**
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	**23 211**		**23 211**	**32 607**
2.	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	**372 872**	**-70**	**372 802**	**325 085**
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	**208 321**	**-70**	**208 251**	**175 453**
2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
2.4.	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	**164 551**		**164 551**	**149 632**
2.4.1.	Pohledávky za společníky	062				
2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064				
2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	**148 438**		**148 438**	**123 423**
2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066				
2.4.6.	Jiné pohledávky	067	**16 113**		**16 113**	**26 209**

OPRÁVNĚNÍ Č. 2211
KA ČR
22HLAV s.r.o. (2)

Označ.	A K T I V A	řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
a	b	c	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	**73 850**	**-10 200**	**63 650**	**56 266**
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	**73 850**	**-10 200**	**63 650**	**56 266**
C.IV.	Peněžní prostředky (ř. 76+77)	075	**419 669**		**419 669**	**434 605**
1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	**204**		**204**	**284**
2.	Peněžní prostředky na účtech	077	**419 465**		**419 465**	**434 321**
D.	Časové rozlišení aktiv (ř. 79+80+81)	078	**2 393**		**2 393**	**1 206**
1.	Náklady příštích období	079	**154**		**154**	**208**
2.	Komplexní náklady příštích období	080				
3.	Příjmy příštích období	081	**2 239**		**2 239**	**998**

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	**3 212 620**	**3 114 188**
A.	Vlastní kapitál (ř. 84+88+96+99+102+103)	083	**2 409 851**	**2 341 043**
A.I.	Základní kapitál (ř. 85+86+87)	084	**1 142 303**	**1 142 448**
1.	Základní kapitál	085	**1 142 303**	**1 142 448**
2.	Vlastní podíly (-)	086		
3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 89+90)	088	**1 124 373**	**1 067 034**
1.	Ážio	089		
2.	Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)	090	**1 124 373**	**1 067 034**
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091	**1 124 176**	**1 066 837**
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092	**197**	**197**
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	**123 827**	**125 146**
1.	Ostatní rezervní fond	097	**64 545**	**64 545**
2.	Statutární a ostatní fondy	098	**59 282**	**60 601**
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř. 100+101)	099	**6 415**	**-651**
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	**6 415**	**-651**
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) ř. 01-(+84+88+96+99+105+110+147)	102	**12 933**	**7 066**
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B.+C.	Cizí zdroje (ř. 105+110)	104	**664 928**	**655 972**
B.	Rezervy (ř. 106 až 109)	105	**13 969**	**10 604**
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
2.	Rezerva na daň z příjmů	107		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108	**798**	**598**
4.	Ostatní rezervy	109	**13 171**	**10 006**
C.	Závazky (ř. 111+126+144)	110	**650 959**	**645 368**
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř. 112 až 122)	111	**378 330**	**380 569**
1.	Vydané dluhopisy (ř. 113+114)	112		
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113		
1.2.	Ostatní dluhopisy	114		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	**15 148**	**28 475**
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	**363 129**	**352 041**
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**	**46**

Označ. a	PASIVA b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
9.	Závazky - ostatní (ř. 123 až 125)	122	7	7
9.1.	Závazky ke společníkům	123		
9.2.	Dohadné účty pasivní	124		
9.3.	Jiné závazky	125	7	7
C.II.	Krátkodobé závazky (ř. 127 až 136)	126	**272 629**	**264 799**
1.	Vydané dluhopisy (ř. 128+129)	127		
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	128		
1.2.	Ostatní dluhopisy	129		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	**12 531**	**23 314**
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	**240 119**	**224 143**
4.	Závazky z obchodních vztahů	132	**15 294**	**13 448**
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	**4 685**	**3 894**
8.1.	Závazky ke společníkům	137		
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	**1 472**	**1 366**
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	**692**	**645**
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	**2 352**	**1 750**
8.6.	Dohadné účty pasivní	142		
8.7.	Jiné závazky	143	**169**	**133**
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	**137 841**	**117 173**
1.	Výdaje příštích období	148	**137 800**	**116 349**
2.	Výnosy příštích období	149	**41**	**824**

Sestaveno dne: 26.03.2024

Právní forma účetní jednotky : Družstvo

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

Podpisový záznam :

Ing. David Kočiš
předseda představenstva

Miroslav Němeček
člen představenstva

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002
ve znění pozdějších předpisů

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2023

(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	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	**79 311**	**88 355**
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A	Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)	3	**59 147**	**68 976**
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
2.	Spotřeba materiálu a energie	5	**1 977**	**1 345**
3.	Služby	6	**57 170**	**67 631**
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady (ř. 10+11)	9	**29 890**	**27 155**
1.	Mzdové náklady	10	**22 270**	**20 148**
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12+13)	11	**7 620**	**7 007**
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	**6 349**	**5 789**
2.2.	Ostatní náklady	13	**1 271**	**1 218**
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti (ř. 15 až 19)	14	**5 317**	**-2 671**
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16+17)	15	**5 373**	**-2 671**
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trvalé	16	**3 761**	**3 765**
1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku dočasné	17	**1 612**	**-6 436**
2.	Úpravy hodnot zásob	18		
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	**-56**	
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)	20	**15 414**	**13 927**
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	**56**	
2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
3.	Jiné provozní výnosy	23	**15 358**	**13 927**
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	**13 861**	**12 961**
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
2.	Prodaný materiál	26		
3.	Daně a poplatky	27	**3 620**	**3 652**
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	**3 144**	**6 266**
5.	Jiné provozní náklady	29	**7 097**	**3 043**
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)		**-13 490**	**-4 139**

OPRÁVNĚNÍ Č. 217
KA ČR
22HLAV s.r.o. (2)

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
a	b	c	1	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**
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		**19 734**
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		**17 730**
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40+41)	39	**24 487**	**16 626**
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	**24 487**	**16 626**
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		**5 601**
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44+45)	43	**865**	**1 694**
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	**865**	**1 694**
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	**28 339**	**11 252**
K.	Ostatní finanční náklady	47	**21 327**	**8 994**
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)	48	**30 634**	**13 593**
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30+48)	49	**17 144**	**9 454**
L.	Daň z příjmů (ř. 51+52)	50	**4 211**	**2 388**
1.	Daň z příjmů splatná	51	**4 211**	**2 388**
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 30+48-50)	53	**12 933**	**7 066**
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53-54)	55	**12 933**	**7 066**
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	**147 551**	**149 894**

Sestaveno dne: 26.03.2024

Právní forma účetní jednotky: Družstvo

Předmět podnikání: správa a údržba bytového a nebytového fondu

Podpisový záznam:

Ing. David Kočiš
předseda představenstva

Miroslav Němeček
člen představenstva

OPRÁVNĚNÍ Č. 277 KA CR 22HLAV s.r.o. (2)

Účetní jednotka Stavební bytové družstvo “Mír“ Teplice

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2023

SBD MÍR
STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO MÍR TEPLICE

Obsah

1. POPIS DRUŽSTVA ... 4
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ... 5
3. ÚČETNÍ METODY ... 5
   a) Dlouhodobý nehmotný majetek ... 6
   b) Dlouhodobý hmotný majetek (DHM) ... 6
   c) Finanční majetek a peněžní prostředky ... 7
   d) Zásoby ... 7
   e) Pohledávky ... 7
   f) Deriváty ... 8
   g) Vlastní kapitál ... 8
   h) Cizí zdroje ... 8
   i) Devizové operace ... 8
   j) Použití odhadů ... 8
   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) ... 14
5. OBĚŽNÁ AKTIVA ... 15
   a) Zásoby ... 15
   b) Dlouhodobé pohledávky ... 15
   c) Krátkodobé pohledávky ... 15
   d) Krátkodobý finanční majetek ... 15
   e) Peněžní prostředky ... 16
   f) Opravné položky ... 17
   g) Časové rozlišení aktiv ... 18
6. VLASTNÍ KAPITÁL ... 18
7. CIZÍ ZDROJE ... 18
   a) Zákonná rezerva ... 18
   b) Ostatní rezerva ... 19
   c) Dlouhodobé závazky ... 20
   d) Krátkodobé závazky ... 21
8. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV ... 23
9. MAJETEK, ZÁVAZKY A POHLEDÁVKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE ... 23

OPRÁVNĚNÍ Č. 277
KA ČR
22HLAV s.r.o.

10. INFORMACE O ZAMĚSTNANCÍCH 23
11. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH 24
12. INFORMACE O TRANSAKCÍCH SE SPŘÍZNĚNOU STRANOU 24
13. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY 24
14. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI 25

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 2023 byly v obchodním rejstříku zapsáni tito členové statutárního orgánu:

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

V roce 2023 byly v obchodním rejstříku zapsáni tito členové kontrolní komise:

1.	Předseda kontrolní komise	Bc. TOMÁŠ HADVIGA
2.	Místopředseda kontrolní komise	JIŘÍ CHARVÁT
3.	Člen kontrolní komise	Ing. JAN ŠIMŮNSKÝ

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

Město Teplice, IČ 00266621 27,42%

Družstvo nemá organizační složku v zahraničí.

Družstvo nemá majetkovou či smluvní spoluúčast v jiných společnostech.

Družstvo vedlo v roce 2023 celkem 6 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 2023 byla řízení vedená pod body 2) až 6) ukončena.

OPRÁVNĚNÍ Č. 277 KA CR 22HLAV s.r.o.

1) 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.
2) 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 roce 2023 se řízení zastavilo.
3) 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, který koncem prosince 2023 dovolání odmítl.
4) 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 byl veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 68 Cm 63/2019, který rozhodl v neprospěch družstva. Po podání odvolání Vrchní soud v Praze potvrdil rozhodnutí Krajského soudu v Ústí nad Labem.
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. 68 Cm 90/2019. Strany podaly odvolání k Vrchnímu soudu v Praze, který rozhodl v neprospěch družstva. Družstvo podalo dovolání k Nejvyššímu soudu, který koncem prosince 2023 dovolání odmítl.
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 156/2019. Strany podaly odvolání k Vrchnímu soudu v Praze, který rozhodl v neprospěch družstva. Družstvo podalo dovolání k Nejvyššímu soudu, který koncem prosince 2023 dovolání odmítl.

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 2023 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 2023 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 2023 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

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 2023 byl bezúplatně pořízen dlouhodobý hmotný majetek (pozemek), v roce 2022 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.

OPRÁVNĚNÍ Č. 271 KA ČR 22HLAV s.r.o.

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 (CP) 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.

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.

OPRÁVNĚNÍ Č. 217 KA ČR 2HLAV s.r.o.

f) Deriváty

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

K rozvahovému dni se deriváty 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.

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

OPRÁVNĚNÍ Č. 271 KA ČR 22HLAV s.r.o. (2)

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 2023 nedošlo ke změnám způsobů účtování.

V roce 2022 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 2023	**2 541**	**0**	**0**	**2 541**
Celkem 2022	2 541	0	0	2 541

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace, vyřazení	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	2 227	113	0	2 340	0	201
Celkem 2023	**2 227**	**113**	**0**	**2 340**	**0**	**201**
Celkem 2022	2 115	112	0	2 227	0	314

Souhrnná výše drobného nehmotného majetku neuvedeného v rozvaze činila k 31. 12. 2023 a 31. 12. 2022 v pořizovacích cenách 347 tis. Kč a 347 tis. Kč. Majetek je vedený v podrozvahové evidenci.

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný zůstatek
Pozemky	99 109	2 916	0	102 025
Stavby	2 208 246	54 687	0	2 262 933
Stroje, přístroje a zařízení	1 695	0	495	1 200
Dopravní prostředky	850	0	850	0
Inventář	62	0	0	62
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	8 567	72 988	57 854	23 701
Celkem 2023	2 318 529	130 591	59 199	2 389 921
Celkem 2022	*2 303 829*	*28 862*	*14 162*	*2 318 529*

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Opravné položky	Ostatní úpravy	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Pozemky	0	0	0	0	0	102 025
Stavby	50 072	0	3 853	0	53 925	2 209 008
Stroje, přístroje a zařízení	1 347	119	0	-495	971	229
Dopravní prostředky	850	0	0	-850	0	0
Inventář	62	0	0	0	62	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	3 018	0	1 289	0	4 307	19 394
Celkem 2023	55 349	119	5 142	-1 345	59 265	2 330 656
Celkem 2022	*57 826*	*119*	*-2 596*	*0*	*55 349*	*2 263 180*

K 31. 12. 2023 a 31. 12. 2022 souhrnná výše drobného hmotného majetku neuvedeného v rozvaze činila v pořizovacích cenách 7 155 tis. Kč a 6 576 tis. Kč. Majetek je vedený v podrozvahové evidenci.

Majetek vedený v operativní evidenci byl k 31. 12. 2023 a 31. 12. 2022 ve výši 473 tis. Kč a 490 tis. Kč.

Níže uvedený majetek (bytové domy) je zatížen zástavním právem ve prospěch bankovních ústavů na krytí úvěru:

Investiční úvěr na družstevní bytovou výstavbu – domy v Teplicích

Objekt	Ulice	Čp.	Hodnota majetku v Kč	Zástavní právo pro	Účel úvěru	Splatnost úvěru do
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	17 394 160,00	MF ČR	DBV	31.12.2030
124	Fibichova	1825-6	18 668 982,00	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	3098-3100	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

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
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, Šeříková	228-230	14 796 757,00	ČSOB	kompl.oprava	23.01.2024
325	Teplice, Javorová	3034-3035	15 835 082,00	ČSOB	kompl.oprava	24.01.2024
333	Teplice,Habrová	3098-3100	28 218 069,00	ČSOB	kompl.oprava	24.01.2024
330	Teplice, Habrová	3083-3084	8 820 098,00	ČSOB	kompl.oprava	25.03.2024
124	Teplice,Fibichova	1825-6	18 668 982,00	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	3 759 432,00	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	4 028 739,00	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, Sídliště	567-8	3 226 960,00	ČSOB	kompl.oprava	23.12.2025
222	Krupka, Sídliště	569-570	3 225 391,00	ČSOB	kompl.oprava	23.12.2025
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	2394-5	3 281 190,00	ČSOB	kompl.oprava	23.10.2026

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch MF ČR činí : 239 995 210,00

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch ČSOB činí: 305 750 871,00

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch KB činí: 88 152 628,00

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 2023 nebyl pořízen majetek vlastní činností.

V roce 2022 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 2023 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 nakládání s nimi zmrazeno na několik let.
V rámci opatrnosti družstvo ponechalo vytvořenou opravnou položku v minulém roce 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.

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

	2023		2022	
	Tržní hodnota	Výnosy/vlastní kapitál	Tržní hodnota	Výnosy/vlastní kapitál
Dluhopis Ondrášovka Holding, a.s.	5 601	0	5 601	525/
Podílové listy - NOVA Money Market	5 244	0	5 244	/0
Celkem	10 845	0/0	10 845	525/

5. OBĚŽNÁ AKTIVA

a) Zásoby

Družstvo eviduje zásoby v bezvýznamné výši. Zásoby materiálu evidované k 31. 12. 2023 a k 31. 12. 2022 byly ve výši 3 tis. Kč a 4 tis. Kč.

b) Dlouhodobé pohledávky

K 31. 12. 2023 a 31. 12. 2022 mělo družstvo dlouhodobé pohledávky ve výši 23 246 tis. Kč a 33 528 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 4 568 tis. Kč.

Předpis úvěrů a vnitrodružstevních půjček ve výši 1 779 tis. Kč.

c) Krátkodobé pohledávky

K 31. 12. 2023 a 31. 12. 2022 mělo družstvo krátkodobé pohledávky ve výši 372 872 tis. Kč a 325 212 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 2023 a 2022 vytvořeny opravné položky, a to k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku a úroku z prodlení v souvislosti s dluhem na nájemném.

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

d) Krátkodobý finanční majetek

V 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 2023 :

J & T Banka	Stav k 31.12.2023 v tis. Kč	Stav k 31.12.2022 v tis. Kč
Komodity	0	794
Akcie	12 700	13 857
Dluhopisy (vč. alikvot.úrok.výnosu)	50 950	41 615
Peněžní trh (SWAP,FWD)	-5	653
Cash	470	241
Celkem	64 115	57 161

Pod položkou C.III.2. Rozvahy k 31. 12. 2023 je obsažena hodnota 63 650 tis. Kč, v položce C.IV.2. je obsažen cash a depozita ve výši 470 tis. Kč.

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.

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 potížích. 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. 2023 je obsažena hodnota 10 200 tis. Kč.

e) Peněžní prostředky

K 31. 12. 2023 a 2022 mělo družstvo následující zůstatky účtů (v tis. Kč):

	r. 2023	r. 2022
Běžný účet u ČSOB a.s.	27 230	50 778
Spořící účet u ČSOB a.s. (ZR)	798	598
Spořící účet TOP u ČSOB a.s.	89 500	85 730
Termínovaný vklad u ČSOB a.s.	5	60 000
Termínovaný vklad u ČSOB a.s. - 6M	40 000	0
Termínovaný vklad u ČSOB a.s. - 12M	30 000	0
Běžný účet u KB a.s.	3 033	11 364
Termínovaný vklad u KB a.s.	1 310	1 310
Termínovaný vklad u KB a.s.	20 000	0
J&T, a.s. Banka - BÚ	165	0
Termínovaný vklad u J&T, a.s. Banka	60 000	60 000
Běžný účet u J&T, a.s. Banka - CP CZ	49	85
Běžný účet u J&T, a.s. Banka - CP EUR	264	133
Běžný účet u J&T, a.s. Banka - CP USD	40	24
Běžný účet u UniCredit Bank, a.s.	26 287	1 272
Termínovaný vklad u UniCredit Bank, a.s.	40 000	60 900
Běžný účet u Raiffeisenbank a.s.	40 784	1 127
Termínovaný vklad u Raiffeisenbank a.s.	40 000	101 000
	419 465	434 321

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, koncem roku 2023 úrokové sazby začaly klesat a proto jsme přistoupili k uzavírání delších termínovaných vkladů v rozmezí od 6M do 12M.

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.

f) Opravné položky

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv.

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

Opravné položky k:	Zůstatek k 31.12.2022	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31.12.2023
pohledávkám - ostatní	127	70	127	70
hmotnému majetku	3 533	1 612	0	5 145
směnce Arca Investments a.s.	10 200	0	0	10 200
finan.majetku - podílové listy NOVA MM // dluhopisy ONDRÁŠOVKA Holding, a.s.	10 845	0	0	10 845

Družstvo vykazuje v roce 2023 v položce Zúčtování opravné položky částku ve výši 127 tis. Kč, která 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 a celková výše opravné položky k hmotnému majetku byla v celkové výši 3.533 tis.Kč. Letos družstvo nechalo vypracovat nový znalecký posudek a proto se dotvořila opravná položka k hmotnému majetku ve výši 1.612 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.

Příjmy příštích období zahrnují zejména platbu SIPO, úroky z termínovaných vkladů, výnosy z dividend, 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 54 688 tis. Kč

Úbytky: žádné významné

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 střechách 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). Plánovaná oprava střechy v roce 2023 nebyla uskutečněná, přesunula se na rok 2024.

v tis. Kč	2023	2022
Počáteční stav k 1.1.:	598	299
Tvorba	200	299
Čerpání	0	0
Konečný stav k 31.12.:	798	598

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	2023	2022
Počátečný stav k 1.1.:	1 317	1 615
Tvorba z nájemného:	146	36
Mimořádné úpravy (tj. Plnění od pojišťovny, kompenzace za zasklené lodžie):	0	0
Čerpání na opravy a údržbu vč. kompenzací za provedené opravy:	-512	848
Převod na investice:	0	-1 403
Splacené půjčky:	221	221
Konečný stav k 31.12.:	1 172	1 317

V roce 2023 družstvo vytvořilo účetní rezervu na nevyčerpanou dovolenou, a to včetně odvodů na sociální a zdravotní pojištění. V roce 2023 družstvo tvořilo rezervu na opravy nebytových prostor tak jako v předešlých letech.

v tis. Kč	2023	2022
Počáteční stav k 1.1.:	8 688	3 605
Rezerva na nevyčerpanou dovolenou - čerpání:	-286	-142
Tvorba rezervy na dovolenou:	222	286
Tvorba rezervy na opravy nebytových prostor:	5 501	2 780
Rezerva na opravy nebytových prostor - čerpání:	0	0
Tvorba rezervy na práv.nák.,nákl.řízení:	0	2 597
Rezerva na práv.nákl.,nákl.řízení - čerpání:	-2 597	-438
Tvorba rezervy na opravy správní budovy:	470	0
Rezerva na opravy správní budovy - čerpání:	0	0
Konečný stav k 31.12.:	11 998	8 688

c) Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé zálohy k 31. 12. 2023 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. 2023 družstvo vykazuje dlouhodobé přijaté zálohy ve výši 363 129 tis. Kč, k 31. 12. 2022 to bylo 352 041 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 31.12.2023**	**v Kč** **Stav k 31.12.2022**
investiční úvěry na DBV (družstevní bytová výstavba)	10 117 947,17	11 547 381,11
účelové úvěry na KO (komplexní oprava)	5 029 971,18	16 927 243,00
	15 147 918,35	28 474 624,11

OPRÁVNĚNÍ Č. 277 KA ČR 22HLAV s.r.o.

Dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím k 31. 12. 2023 a k 31. 12. 2022 činily 15 147 918,35 Kč a 28 474 624,11 Kč.

Z toho dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím k 31. 12. 2023 a k 31. 12. 2022 se splatností delší než 5 let činily celkem 4 568 781,37 Kč a 5 998 215,31 Kč.

Přehled zaúvěrovaných objektů:

Úvěr na DBV			Splatnost	Úvěr na DBV			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	3098-3100	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

účelové úvěry na KO:			Úroková sazba	Rok splatnosti
634	U Divadla	2992	2,36%	2025
221	Sídliště, Krupka	567-8	2,36%	2025
222	Sídliště, 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	2394-5	2,40%	2026

d) Krátkodobé závazky

K 31. 12. 2023 a 31. 12. 2022 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. 2023 činily 12 530 678,49 Kč. K 31. 12. 2022 činily 23 314 473,34 Kč.

Přehled zaúvěrovaných objektů – úvěry splatné v roce 2023:

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 Závětří	1673-4	5,5 %	2024
521	V Závětří	1675-6	5,5 %	2024

8. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

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

9. MAJETEK, ZÁVAZKY A POHLEDÁVKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Družstvo mělo k 31. 12. 2023 a 31. 12. 2022 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. 2023 7 155 tis. Kč
  k 31. 12. 2022 6 576 tis. Kč

- Drobný dlouhodobý nehmotný majetek ve výši
  k 31. 12. 2023 347 tis. Kč
  k 31. 12. 2022 347 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. 2023 117 tis. Kč
  k 31. 12. 2022 117 tis. Kč

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

- Odepsané promlčené závazky ve výši
  k 31. 12. 2023 205 tis. Kč
  k 31. 12. 2022 197 tis. Kč

10. INFORMACE O ZAMĚSTNANCÍCH

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců k 31. 12. 2023 byl **22,26** a k 31. 12. 2022 byl **23,80**.

11. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2023 a 2022 členové statutárních a kontrolních orgánů neobdrželi od družstva žádné závdavky, zápůjčky či úvěry.

12. INFORMACE O TRANSAKCÍCH SE SPŘÍZNĚNOU STRANOU

V roce 2023 a 2022 družstvo neuzavřelo žádné transakce se spřízněnými stranami, kromě běžných vztahů mezi družstvem a členy družstva.

13. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Položka tržby z prodeje výrobků a služeb obsahuje zejména výnosy z použité zálohy na opravy a údržbu tvořenou z nájemného a výnosy z nájemného.

Z toho:

Použitá dlouhodobá záloha na opravy	48 167 tis. Kč
Výnosy z nájemného (byty a nebytové prostory)	30 087 tis. Kč

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

Z toho:

Manipulační poplatky (převody ČP, podnájmy)	9 122 tis. Kč
Zelený bonus	1 889 tis. Kč

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

Z toho:

Dotace PANEL	1 180 tis. Kč

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

Z toho:

Náklady na opravy a údržbu	39 485 tis. Kč
Náklady na služby	17 403 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).

OPRÁVNĚNÍ Č. 277 KA ČR 22HLAV s.r.o. (2)

Z toho:

Mzdové náklady zaměstnanců	13 180 tis. Kč
Odměny členů orgánů družstva	9 089 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

Novým předsedou představenstva byl zvolen od 1.1.2024 pan Ing. David Kočiš. Družstvo od 1.1.2024 nemá místopředsedu představenstva. Koncem února byla prodána vila Birmbaum.

Sestaveno dne: 26.3.2024

Jméno a podpis statutárního orgánu účetní jednotky:

Ing. David Kočiš
předseda představenstva

Miroslav Němeček
člen představenstva

OPRÁVNĚNÍ Č. 271 KA ČR 22HLAV s.r.o. (Z)

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO “MÍR“ TEPLICE

VII. ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA ROK 2023

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 2023

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. 2023 celkem 7 438 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 9. 4. 2024

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

Miroslav Němeček
člen představenstva
Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice