



22HLAV
audit & consult

MSI Global Alliance
Independent Member Firm

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky sestavené k 31.12.2020

v organizaci

Stavební bytové družstvo “Mír“ Teplice

3. května 2021



ÚVODNÍ ÚDAJE

Subjekt, u něhož bylo provedeno ověření

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

Předmět činnosti:

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

Příjemce zprávy

shromáždění delegátů po projednání se statutárním orgánem

Předmět ověřování

účetní závěrka sestavená k 31.12.2020 za účetní období 1.1.2020 – 31.12.2020

Termín provedení auditu

průběžný: 1.12.2020 – 22.12.2020
finální: 6.4.2021 – 3.5.2021

Ověření provedl a zprávu auditora zpracoval

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

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



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určena shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva “Mír“ Teplice

Zpráva o ověření účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky organizace Stavební bytové družstvo “Mír“ Teplice (dále také „Organizace“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2020, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Organizaci jsou uvedeny v bodě I. přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka **podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv organizace Stavební bytové družstvo “Mír“ Teplice k 31.12.2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2020** v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Organizaci nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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



- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

Odpovědnost představenstva Organizace za účetní závěrku

Představenstvo Organizace odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v Organizaci odpovídá představenstvo.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Organizace relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Organizace uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně



zpochybnit schopnost Organizace nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Organizace nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Organizace ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

22HLAV s.r.o.

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

3. května 2021



Ing. Kamila Neradová
evidenční číslo KAČR 2091

Nedílnou součástí této zprávy jsou následující přílohy:

1. Rozvaha k 31.12.2020
2. Výkaz zisku a ztráty za období 1.1.2020 – 31.12.2020
3. Příloha v účetní závěrce za období 1.1.2020 – 31.12.2020



VÝROČNÍ ZPRÁVA 2020

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO "MÍR" TEPLICE

Gagarinova 1558, Teplice



Zpracováno v Teplicích, dne 3. 5. 2021

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:



Miroslav Němeček
předseda představenstva



Mgr. Lukáš Valenta
místopředseda představenstva

Obsah

I.	VŠEOBECNÁ ČÁST	2
I.1	Úvodní informace	2
I.2	Podklady	2
I.3	Vývoj a charakteristika družstva	2
I.4	Orgány družstva	3
I.5	Správa družstva	4
I.6	Aktivity v oblasti pracovně právních vztahů	5
II.	ČINNOST DRUŽSTVA	6
II.1	Činnost družstva v roce 2020	6
II.2	Převody jednotek do osobního vlastnictví	16
II.3	Činnost organizačního úseku	17
II.4	Nájemné a dluhy	17
II.5	Činnost družstva v roce 2021 a dalším období	20
III.	HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA	22
III.1	Výnosy	24
III.2	Náklady	27
IV.	STAV MAJETKU DRUŽSTVA	32
IV.1	Aktiva	32
IV.2	Pasiva	33
V.	VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ A NÁVRH NA JEHO ROZDĚLENÍ	35
V.1	Výsledek hospodaření za rok 2020	35
V.2	Návrh na rozdělení VH za rok 2020	35
VI.	ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2020	36
VII.	ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA ROK 2020	37

Místo uložení výroční zprávy: Krajský soud v Ústí nad Labem

Autoři:

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

Petra Vašíčková – část I.6

Andrea Kubíková – část II.1, II.5

Petra Vašíčková – část II.4, III, IV, V, VI

I. VŠEOBECNÁ ČÁST

I.1 Úvodní informace

Firma:	Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice
Právní forma:	Družstvo
Adresa sídla:	Gagarinova 1558, Trnovany, 415 01 Teplice
IČO:	00035351
DIČ:	CZ00035351
ID datové schránky:	ucmsm3a
Telefon:	417 941 711
Fax:	417 941 719
Web:	www.sbdmir.cz
Bankovní spojení:	1211299/0300
Úřední hodiny:	pondělí a středa 7.00 – 12.00 hod., 13.00 – 17.00 hod.

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

I.2 Podklady

Výroční zpráva o vývoji a charakteristice Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice byla zpracována na základě podkladů z organizačního úseku.

Výroční zpráva o činnosti Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice byla zpracována na základě evidence technického úseku družstva o provedených investičních akcích, opravách a údržbě bytových a nebytových objektů uskutečněných v roce 2020.

Výroční zpráva o stavu majetku a hospodaření Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice za rok 2020 byla zpracována na základě podkladů z ekonomického úseku, zejména hlavní knihy a účetních výkazů, tj.:

- Rozvaha v plném rozsahu k 31. 12. 2020
- Výkaz zisků a ztrát v plném rozsahu k 31. 12. 2020
- Příloha k účetní závěrce k 31. 12. 2020

I.3 Vývoj a charakteristika družstva

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

V roce 2020 družstvo vlastnilo 7 861 bytů (včetně 1 rodinného domku) a 424 garáží, z toho v lokalitách města Teplice 7042 bytů a 424 garáží, v lokalitách města Krupka 819 bytů. Ve vlastnictví fyzických a právnických osob bylo v roce 2020 celkem 195 bytů a 3 garáže, kterým družstvo vykonávalo správu.

Rok	2018	2019	2020
Počet bytů ve vlastnictví družstva	7862	7861	7861
Počet garáží ve vlastnictví družstva	424	424	424
Počet bytů ve správě družstva	8051	8050	8045
Počet garáží ve správě družstva	426	426	426

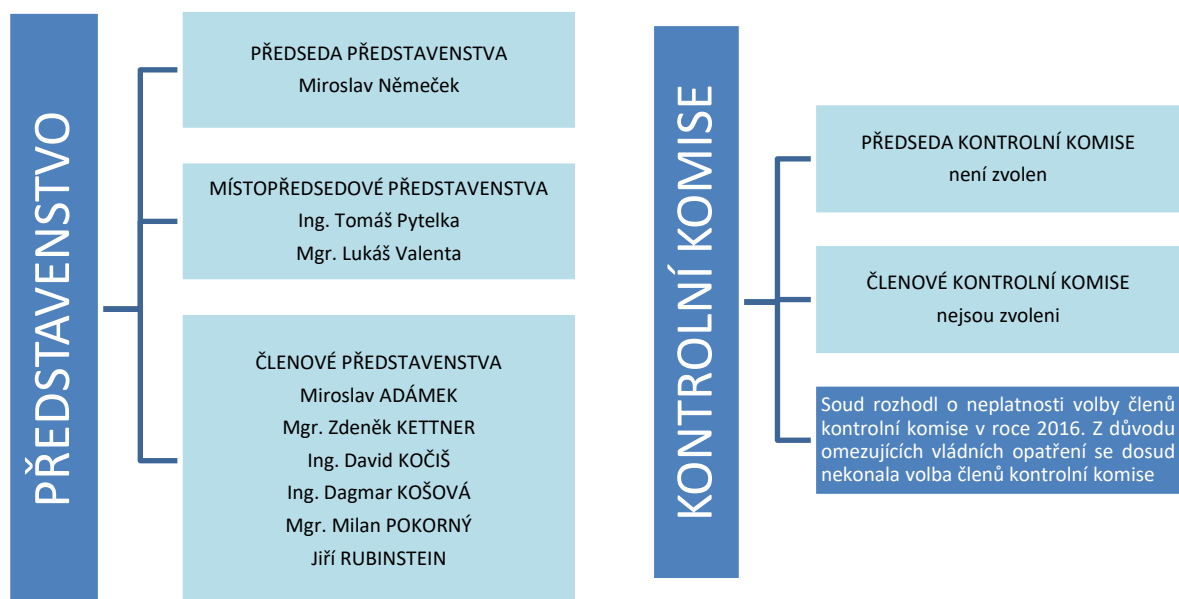
I.4 Orgány družstva

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.

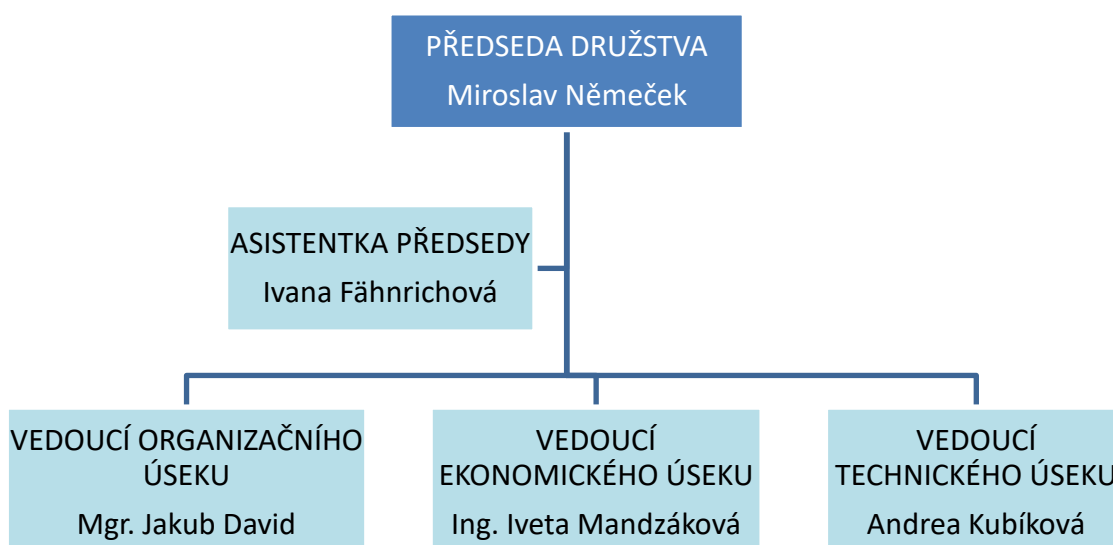




I.5 Správa družstva

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. 2020 čítala správa družstva 27 zaměstnanců. Organizačně je rozdělena na 3 základní úseky. V čele úseků stojí vedoucí, kteří spolu s předsedou družstva tvoří vedení správy družstva.

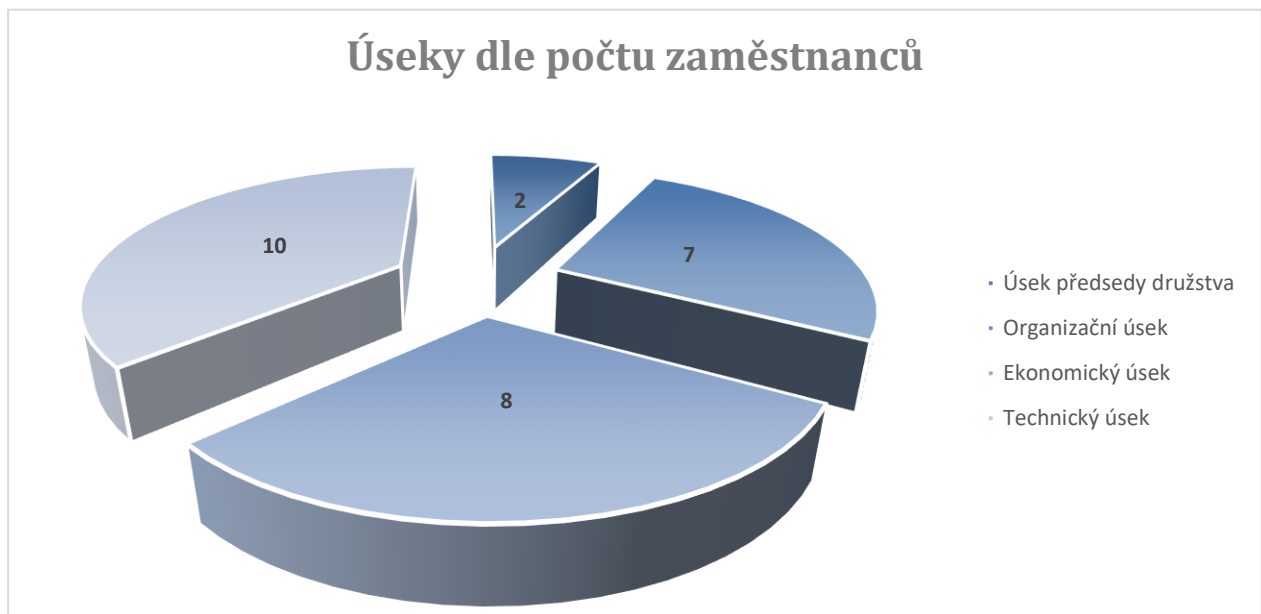


I.6 Aktivity v oblasti pracovně právních vztahů

Ve správě družstva bylo k 31.12.2020 zaměstnáno celkem 27 pracovníků.

Složení jednotlivých odborných úseků družstva :

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



V oblasti personálního obsazení pracovních pozic v jednotlivých úsecích nedošlo v roce 2020 ke změnám. V roce 2021 má vedení družstva v plánu reorganizaci. S ohledem na zefektivnění práce se jednotlivé úseky změní na oddělení a z úseku ekonomického vzniknou dvě oddělení, účetní oddělení a oddělení nájemného. To sebou nese i změny v úbytku zaměstnanců. Dá se předpokládat úbytek až 4 zaměstnanců způsobený reorganizací. Přírozené úbytky zaměstnanců (odchod do starobního důchodu, výpověď apod.) se bude vedení družstva snažit řešit dalším zefektivněním práce a nástupem 1 zaměstnankyně z rodičovské dovolené.

II. ČINNOST DRUŽSTVA

Hlavní činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví bytových domů, bytů, rodinných domků, garáží, objektů s nebytovými prostory a jejich správě i provozu. Opravy a údržbu zajišťovalo družstvo v roce 2020 dodavatelským způsobem včetně realizace komplexních oprav objektů.

II.1 Činnost družstva v roce 2020

Počátkem roku byly zahájeny přípravy na realizaci oprav bytových objektů. Plánováno bylo provedení komplexních oprav, obnovujících nátěrů fasád, opravy lodžiových zábradlí, výměny parapetních plechů a dalších navazujících oprav vedoucích ke zlepšení celkového stavu objektů. V roce 2020 byly tímto způsobem řešeny celkem čtyři bytové objekty, přičemž u objektu Trnovanská 1275 – 1279 došlo k přesunu realizace z roku 2019 do roku 2020. Všechny objekty se podařilo v roce 2020 dokončit. Seznam dokončených objektů v roce 2020, rozsah provedených prací a celkové náklady jsou uvedeny v následující tabulce.

Realizace komplexních oprav objektů v roce 2020

č. obj.	adresa obj.	počet b.j.	konstrukční soustava	počet podlaží)*	rozsah opravy	termín realizace	celkové fakturované náklady včetně DPH
406	Kollárova 579, Krupka	24	T 06 BU	6NP + 1PP	Oprava zateplení a oprava obvodového pláště, oprava a nátěr stávajícího zateplení, odstranění původní šindelové nástavby a nahrazení kontaktním zateplovacím systémem vč. výměny klempířských prvků, odstranění stávající krycí vrstvy izolantu na severním štítu a zhotovení nové armovací vrstvy vč. strukturované omítky, podrobně viz projektová dokumentace, fasádní nátěr S1-S3	15.6.-4.8.2020	1 031 323 Kč
509	Trnovanská 1275-1279, Teplice	115	T 08 B	8NP + 1TP	Lokální oprava defektů stávajícího zateplení obvodového pláště. Omytí fasády zadního průčelí tlakovou vodou a obnovující nátěr nadzemních podlaží vč. penetrace. Nová povrchová úprava špalet otvorových výplní (sjednocení). Výměna oplechování parapetů oken za hliníkové lakované plechy tl. 1,5 mm vč. systémových nezapuštěných koncovek. Nový okapový chodníček a oprava základů schodišť u zadních vstupů.	24.2.-28.4.2020	1 846 873 Kč
411	Kollárova 578 - 602, Krupka	72	T 06 BU	6NP + 1PP	Oprava zateplení a oprava obvodového pláště, oprava a nátěr stávajícího zateplení, odstranění původní šindelové nástavby a nahrazení kontaktním zateplovacím systémem vč. výměny klempířských prvků, odstranění stávající krycí vrstvy izolantu na celém objektu (mimo jižního štítu) a zhotovení nové armovací vrstvy vč. strukturované omítky, podrobně viz projektová dokumentace	21.4.-31.7.2020	3 709 871 Kč
806	Křížkovského 2508-2510	27	T 01 B	3NP + 1PP	Oprava zateplení a oprava obvodového pláště, oprava a nátěr stávajícího zateplení, výměna klempířských prvků na balkónech, oprava balkónů-oprava spodních povrchů, vybourání stávající dlažby, zhotovení nové hydroizolace vč. dlažby, výměna okapového chodníčku, oprava a nátěr navazujících konstrukcí	2.3.-24.6.2020	1 138 522 Kč
celkem		238					7 726 589 Kč

Pozn.: Ceny jsou uvedeny vč. DPH, SOTP, BOZP, poplatků za stavební povolení, zoologické průzkumy

SOTP - smlouva o technické pomoci - vypracování PD, autorský dozor po celou dobu stavby
BOZP - plán bezpečnosti a ochrany zdraví při práci

Během roku 2020 byly realizovány stavební práce na opravách schodišť do objektů, byla opravena celá řada okapových chodníků, proběhly úpravy vstupů do objektů, výměny dlažeb, byla osazena nová madla na zábradlí ve společných prostorách objektů, byly provedeny výměny oken ve střešních nástavbách, provedeny opravy zpevněných ploch před objekty, opravy garáží, osazeny bezpečnostní mříže v objektech atd.

Stavební práce

Č. obj.	Adresa objektu	Název (popis) akce	Cena včetně DPH
614	Štúrova 1246 - 1248	okapový - přístupový chodník	306 491,00 Kč
615	Štúrova 1249 - 1251	okapový - přístupový chodník (zadní i přední část)	366 589,00 Kč
616	Štúrova 1252 - 1254	okapový - přístupový chodník (zadní i přední část)	369 311,00 Kč
628	Opavská 2619	přikotvení štítové stěny ke stávajícímu základu a spojení štítové stěny a vnitřní stěny pomocí táhel	256 339,00 Kč
642	Křížkovského 2500 - 2503	lakování vstupních dveří	14 251,00 Kč
806	Křížkovského 2508 - 2510	lakování vstupních dveří	10 810,00 Kč
326	Javorová 3036 - 3037	výměna oken ve strojvnách	32 764,00 Kč
104	Slovenská 2638 - 2640	oprava okapového chodníčku	189 773,00 Kč
104	Slovenská 2638 - 2640	oprava zpevněné plochy před garážemi	127 311,00 Kč
642	Křížkovského 2500 -2503	2503 - oprava chodníku - položení nové zámkové dlažby ke vstupu do objektu	21 520,00 Kč
623	A. Sochora 1309 - 1311	pokládka dlažby ve vestibulech	186 831,00 Kč
816	Trnovanská 1280 -1281	výměna madel	97 216,00 Kč
620	Trnovanská 1282 - 1285	dveře společné prostory	68 139,00 Kč
508	Trnovanská 1273	vypouštění a pokládka dlažby vestibul + výmalba	92 131,00 Kč
891	Raisova 2573	opěrná zeď + schody	234 605,00 Kč
181	Gagarinova 1436	nová plastová okna v suterenu + mříže	52 739,00 Kč
116	Anger	lokální oprava fasády pod okapem bloku garáží 2121-24	31 460,00 Kč
116	Anger	oprava okapů u bloku garáží 2121-24,2128-32,1073-76,1005-08,1013-16,1053-56,1069-72 poškozené větrem.Jedná se o vytržené a uvolněné háky.	31 581,00 Kč

506	Antala Staška 1710 - 1711	rekonstrukce vstupního schodiště	268 251,00 Kč
506	Antala Staška 1710 - 1711	výroba a montáž nájezdu na kočárky 1ks kovový, pozinkovaný, skládací	21 782,00 Kč
601	Antala Staška 1718 -1719	zámečnické prvky - výroba kovového pozinkovaného nájezdu na kočárky (skládací) 1ks	21 725,00 Kč
123	Přítkovská 1645 - 1645	výroba a montáž mříží	11 340,00 Kč
162	Haviřská 1441 - 1442	výroba a montáž mříží + vybělení prostoru	13 928,00 Kč
Celkem			2 826 887,00 Kč

V roce 2020 jsme pokračovali v plánovaných opravách výtahů spočívajících zejména ve výměnách věnců, kladek, lan, trakčních kol a dalších zařízení, které již dožívaly, nebo byly zdrojem častých poruch.

V průběhu celého roku 2020 byly prováděny opravy na výtahových zařízeních. Závady, které byly odstraňovány, byly z převážné části způsobeny běžným provozem výtahů, a také vandalismem nebo úderem blesku. Další kapitolou bylo odstraňování závad z odborných prohlídek, odborných zkoušek nebo inspekčních prohlídek výtahů. Dále byla prováděna pravidelná údržba výtahů, byly prováděny výměny komponentů, které bylo nutné nahradit již z důvodu jejich opotřebení, byly prováděny výměny olejů v převodovkách a výtahových strojích, a byly prováděny běžné opravy související s provozem výtahů. V současné době družstvo spravuje celkem 281 výtahů. Celkové náklady na údržbu a opravy výtahových zařízení činily částku 4 823 860,- Kč. V tabulce níže jsou uvedeny opravy většího rozsahu.

Opravy většího rozsahu na výtahových zařízeních

číslo objektu	adresa objektu	název (popis) akce	cena včetně DPH
167	Maršovská 1512	Výměna - Frekvenční měnič L1000A	69 388,00 Kč
501	Unčínská 1553	Demontáž a montáž trakčního kotouče a nosných prostředků	76 791,00 Kč
501	Unčínská 1553	Demontáž a montáž kladek , repase kabiny a montáž a demontáž části skel	33 419,00 Kč
629	Opavská 2624	Výměna frekvenčního měniče	55 384,00 Kč
517	Kpt. Jaroše 1620	Výměna frekvenčního měniče	45 816,00 Kč
321	Javorová 3026	Výměna 3 ks nosných lan za lano FLEXISTELL	52 952,00 Kč
421	Šeilkova 231	Poškození řídicí jednotky - přepětí - PU	23 391,00 Kč
633	Alejní 2784	Výměna vadné řídicí desky	33 580,00 Kč
Celkem			390 721,00 Kč

V souvislosti se zvýšením ochrany elektronických zařízení v objektech jsme i v roce 2020 pokračovali s montáží přepětových ochranných elektronických zařízení. Tato zařízení dokáží spolehlivě eliminovat přepětí v síti nízkého napětí. V roce 2020 jsme těmito komponenty vybavili devatenáct objektů s celkovými náklady ve výši 1 231 584,- Kč.

Montáž přepětových ochranných objektů

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	Náklady včetně DPH
123	Přítkovská	1645-1646	46	48 000,00 Kč
124	Fibichova	1825-1826	46	48 000,00 Kč
125	Nedbalova	1827-1828	46	48 000,00 Kč
126	U Č. kostela	1829-1830	46	48 000,00 Kč
128	Scheinerova	1835	23	25 000,00 Kč
522	Kosmonautů	1541-1543	42	75 000,00 Kč
523	Kosmonautů	1544-1545	30	50 000,00 Kč
528	Edisonova	1641-1642	48	48 000,00 Kč
529	Edisonova	1643-1644	40	48 000,00 Kč
605	Duchcovská	2383	28	29 998,00 Kč
624	Duchcovská	2370-2371	56	59 999,00 Kč
625	Duchcovská	2378-2379	56	59 999,00 Kč
630	Trnovanská	1528-1535	192	239 530,00 Kč
721	Duchcovská	2382	28	29 998,00 Kč
321	Javorová	3025-3027	68	93 525,00 Kč
607	Javorová	3038-3039	46	62 310,00 Kč
333	Habrová	3098-3100	69	93 525,00 Kč
334	Habrová	3101-3102	46	62 350,00 Kč
603	Březová	3088-3089	34	62 350,00 Kč
Celkem			990	1 231 584,00 Kč

Další, neméně významnou skupinou oprav, jsou rekonstrukce elektrorozvodů, odstraňování závad z revizí elektro a další úpravy rozvodů elektro ve společných prostorách objektů, které vedou k bezpečnému provozu tohoto vyhrazeného zařízení. V loňském roce byla rekonstrukce rozvodů elektro provedena na čtyřech objektech v Teplicích.

Rekonstrukce rozvodů elektro

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	celkové náklady vč. DPH	popis provedených prací
156	Arbesova	1580-1581	48	1 439 226,00 Kč	Výměna přívodu, JOP, přívody pro byty vč. byt. jističů, výměna chodbového osvětlení, výměna rozvodů zvonků, domácí telefony, svodiče přep.

155	Arbesova	1582-1583	48	1 253 003,00 Kč	Výměna přívodu, JOP, přívody pro byty vč.byť.jističů, domácí telefony Urmet, výměna rozvodů zvonků,svodiče přep.
602	Ant.Staška	1720-1721	46	1 404 894,00 Kč	Výměna přívodu, JOP, přívody pro byty vč.byť.jističů,výměna chodbového osvětlení, výměna rozvodů zvonků domácí videotelefony Urmet 4,3",svodiče přepětí.
127	Scheinerova	1831-1833	69	1 945 334,00 Kč	Výměna přívodu, JOP, přívody pro byty vč.byť.jističů,výměna chodbového osvětlení, výměna rozvodů zvonků,svodiče přep.
Celkem			211	6 042 457,00 Kč	

U čtyř objektů proběhla výměna zvonků a domácích telefonů u jednoho objektu jen výměna zvonkového tabla. Tyto výměny jsou ve většině případů prováděny jako součást rekonstrukcí rozvodů elektro.

Rekonstrukce zvonků a domácích telefonů

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	Náklady včetně DPH
771	St. Duchcovská	404 - 406	41	450 870,00 Kč
772	St. Duchcovská	401 - 403	41	447 577,00 Kč
610	Libušina	2355 - 2356	24	277 212,00 Kč
332	Habrová	3096 - 3097	46	33 630,00 Kč
811	J.K.Tyla	2755	4	56 980,00 Kč
Celkem			156	1 266 269,00 Kč

V roce 2020 jsme pokračovali s montážemi kamerových systémů v objektech. Kamerami bylo osazeno pět objektů. Převážně se jednalo o monitorování prostoru hlavních a vedlejších vstupů, vestibulů, schránek, prostor u výtahů, kabin výtahů a sklepních prostor. Ve všech případech se montáž osvědčila a snížil se počet případů poškození zařízení a majetku.

Montáž kamerového systému

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	Náklady včetně DPH
415	Jasmínová	238	32	79 695,00 Kč
607	Javorová	3038-3039	46	78 175,00 Kč
103	Slovenská	2641-2643	36	84 399,00 Kč
123	Přítkovská	1645-1645	48	81 496,00 Kč
196	Unčínská	1666	40	53 235,00 Kč
Celkem			202	377 000,00 Kč

V souladu s plánem oprav družstvo v roce 2020 provádělo práce související s úpravou vytápění objektů, měřením a regulací objektů, čištěním a údržbou bojlerů, izolací rozvodů vody atd. Vyregulování otopných soustav bylo provedeno u dvou objektů v Teplicích celkovým nákladem 1 186 442,- Kč. Pro regulaci byla použita regulační technika Danfoss, se kterou má družstvo dlouhodobě velmi dobré zkušenosti.

Vyregulování otopné soustavy

číslo objektu	adresa	č.p.	celkové náklady vč. DPH	popis provedených prací
194	Unčínská	1549-1552	602 782,00 Kč	Vyregulování soustavy, montáž stoup. regul. vent. Danfoss, regulace vstupů.
619	Svojsíkova	2345-2347	583 660,00 Kč	Vyregulování soustavy, montáž stoup. regul. vent. Danfoss, regulace vstupů, revitalizace rad.vent. včetně výměny hlavice
celkem			1 186 442,00 Kč	

V průběhu roku proběhly na třech objektech v Teplicích revitalizace ventilů ÚT a výměny termostatických hlavice. Celkem bylo osazeno 696 ks termostatických hlavice ve 211 bytech. Náklady za tyto práce představovaly částku 1 159 224,- Kč.

Revitalizace ventilů ÚT a výměna termostatických hlavice

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	počet hlavice	Náklady včetně DPH
302	V Závětrí	1677-1680	68	235	228 425,00 Kč
511	Trnovanská	1297-1301	107	356	347 139,00 Kč
619	Svojsíkova	2345-2347	36	105	583 660,00 Kč
Celkem			211	696	1 159 224,00 Kč

V průběhu roku 2020 byly provedeny veškeré větší opravy dle plánu. Jednalo se např. o výměnu stoupacího a ležatého vedení kanalizace, jehož výměna je za plného provozu bytů velmi náročná, výměnu ventilů na stoupacím vedení vody, výměnu ventilů ÚT atd.

Na třech objektech v Teplicích, byla v rámci oprav střech, provedena kompletní revize střešního solárního systému na ohřev teplé vody. Byla provedena demontáž solárních kolektorů, výměna solární kapaliny, proplach solárního systému, výměna izolací potrubních rozvodů, oprava a nátěr konstrukcí solárních kolektorů a zpětná montáž technologie. Tato realizace byla náročná na koordinaci realizačních firem, jejich preciznost a komunikaci.

Rekonstrukce SV + TV + odpady

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	celkové náklady vč. DPH	popis provedených prací
135	Přítkovská	1650	40	883 327,00 Kč	Výměna lež. rozvodu a stoupaček SV+TV až po napojení baterií v b.j.
501	Unčínská	1553	40	199 561,00 Kč	Demontáž a montáž solárních kolektorů pro opravu střechy, výměna solární kapaliny proplach solárního systému, výměna izolace potrubí, oprava a nátěr konstrukce solárních kolektorů.
502	Unčínská	1554	40	199 561,00 Kč	Demontáž a montáž solárních kolektorů pro opravu střechy, výměna solární kapaliny proplach solárního systému, výměna izolace potrubí, oprava a nátěr konstrukce solárních kolektorů.
503	Unčínská	1555	40	199 561,00 Kč	Demontáž a montáž solárních kolektorů pro opravu střechy, výměna solární kapaliny proplach solárního systému, výměna izolace potrubí, oprava a nátěr konstrukce solárních kolektorů.
167	Maršovská	1512	77	1 195 451,00 Kč	Výměna lež. rozvodu a stoupaček SV+TV až po napojení baterií v b.j.
celkem			237	2 677 461,00 Kč	

I v roce 2020 jsme na základě požadavku nájemníků pokračovali v zasklívání bytových lodžii. V roce 2020 projevily zájem o tento druh úpravy čtyři objekty. Z důvodu nepříznivé pandemické situace se podařilo zrealizovat pouze dva objekty v Teplicích celkovým nákladem 1 664 068,- Kč. Na zbývající objekty jsou uzavřeny smlouvy o dílo a realizační firmy čekají pouze na umožnění přístupu do bytových jednotek k provedení montáží.

Zasklení bytových lodžii

číslo objektu	adresa	č.p.	počet zasklených lodžii	System zasklení	Náklady včetně DPH
606	Javorová	3028 - 3029	27	LUMON	1 464 790,00 Kč
891	Raisova	2573	5	ALU VERSO	199 278,00 Kč
Celkem			32		1 664 068,00 Kč

V roce 2020 přetrvával zájem nájemníků o výměnu bezpečnostních dveří do bytových jednotek. Tyto výměny proběhly v šesti objektech. Celkem bylo vyměněno 281 dveří s celkovým nákladem 7 644 922,- Kč.

Výměna vstupních dveří do bytových jednotek

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	počet vyměněných dveří	Náklady včetně DPH
611	Libušina	2357 - 2358	24	23	587 322,00 Kč
741	Zrenjaninská	345 - 347	62	50	1 276 615,00 Kč
333	Habrová	3098 -3100	69	66	1 884 597,00 Kč
624	Duchcovská	2370 - 2371	56	55	1 424 353,00 Kč
620	Trnovanská	1282 - 1285	92	87	2 472 035,00 Kč
Celkem			303	281	7 644 922,00 Kč

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

Malby společných prostor, nátěry podlah

číslo objektu	adresa	č.p.	Popis provedených prací	Náklady včetně DPH
609	Libušina	2350 - 2353	Výmalba stěn a nátěr podlah sušárna a prádelna čp. 2350	62 355,00 Kč
751	Zrenjaninská	351 - 353	Výmalba stěn a nátěr podlah sklepních prostor	283 052,00 Kč
613	Skupova	1255 - 1257	Oprava podlahy včetně nátěru ve sklepním prostoru čp. 1256	36 570,00 Kč
642	Křížkovského	2500 - 2503	Výmalba společných prostor	122 268,00 Kč
806	Křížkovského	2508 - 2510	Lokální oprava výmalby spol. prostor	18 331,00 Kč
333	Habrová	3098 - 3100	Výmalba vestibulů a 1. NP včetně přílehlého schodiště	26 350,00 Kč
194	Unčínská	1552	Pokládka lina ve společné místnosti v suterénu	21 422,00 Kč
172	Jankovcova	2871 - 2872	Výmalba stěn a nátěr podlah sklepních prostor	119 462,00 Kč
Celkem				689 810,00 Kč

V rámci běžné údržby a oprav bytového fondu byly prováděny lokální opravy střech, úpravy odvětrání, a mnoho dalších oprav souvisejících s provozem a běžným chodem objektů. V roce 2020 jsme pokračovali v opravách střešních pláštů, které spočívají ve výměně hydroizolační

vrstvy střešního pláště, které jsou vlivem působení klimatických podmínek ve stádiu degradace. U některých objektů byla provedena lokální výměna tepelné izolace, byly vyměněny klempířské prvky, provedeny opravy stříšek nad lodžiemi, provedeny opravy střešních nástaveb atd. Jedná se o střechy, které byly opravovány v letech 1997 - 2003. V roce 2020 bylo opraveno šestnáct střech v Teplicích celkovým nákladem 22 097 572,- Kč.

Opravy střešního pláště

číslo objektu	adresa objektu	název (popis) akce	cena včetně DPH
501	Unčínská 1553	Demontáž stávající hydroizolace, lokální výměna a doplnění tepelné izolace (zlepšení spádu střechy), montáž nové hydroizolační vrstvy z mPVC, další navazující opravy	744 146,00 Kč
502	Unčínská 1554	Demontáž stávající hydroizolace, lokální výměna a doplnění tepelné izolace (zlepšení spádu střechy), montáž nové hydroizolační vrstvy z mPVC, další navazující opravy	784 959,00 Kč
503	Unčínská 1555	Demontáž stávající hydroizolace, lokální výměna a doplnění tepelné izolace (zlepšení spádu střechy), montáž nové hydroizolační vrstvy z mPVC, další navazující opravy	737 713,00 Kč
508	Trnovanská 1270-1274	Demontáž stávající hydroizolace, lokální výměna tepelné izolace, montáž nové hydroizolační vrstvy z mPVC, další navazující opravy, oprava střech nad strojovny výtahů	2 054 948,00 Kč
509	Trnovanská 1275-1279	Demontáž stávající hydroizolace, lokální výměna tepelné izolace, montáž nové hydroizolační vrstvy z mPVC, další navazující opravy, oprava střech nad strojovny výtahů	2 099 144,00 Kč
516	Kpt.Jaroše 1616-1617	Demontáž stávající hydroizolace, kompletní výměna tepelné izolace a vytvoření nového spádování, montáž nové hydroizolační vrstvy z asfaltového modifikovaného pásu, další navazující opravy	1 462 304,00 Kč
517	Kpt.Jaroše 1618-1620	Demontáž stávající hydroizolace, kompletní výměna vrchní vrstvy a lokální výměna spodní vrstvy tepelné izolace a vytvoření nového spádování, montáž nové hydroizolační vrstvy z asfaltového modifikovaného pásu, další navazující opravy	1 574 580,00 Kč
604	Doubravická 1683-1684	Demontáž stávající hydroizolace, lokální výměna tepelné izolace, montáž nové hydroizolační vrstvy z mPVC, oprava omítek a krytiny strojoven výtahů, další navazující opravy	1 021 574,00 Kč
512	Trnovanská 1332-1334	Demontáž stávající hydroizolace, lokální výměna tepelné izolace, montáž nové hydroizolační vrstvy z mPVC, další navazující opravy, oprava střech nad strojovny výtahů, oprava stříšek nad lodžiemi	1 404 152,00 Kč
513	Trnovanská 1335-1337	Demontáž stávající hydroizolace, lokální výměna tepelné izolace, montáž nové hydroizolační vrstvy z mPVC, další navazující opravy, oprava střech nad strojovny výtahů, oprava stříšek nad lodžiemi	1 408 215,00 Kč
303	Doubravická 1681-1682	Demontáž stávající hydroizolace, lokální výměna tepelné izolace, montáž nové hydroizolační vrstvy z mPVC, oprava omítek a krytiny strojoven výtahů, další navazující opravy	1 055 061,00 Kč
621	A.Sochora 1303-1305	Demontáž stávající hydroizolace, celoplošná výměna tepelné izolace, montáž nové hydroizolační vrstvy z mPVC, další navazující opravy, oprava střech nad strojovny výtahů a oprava omítek, oprava stříšek nad lodžiemi	1 871 120,00 Kč
622	A.Sochora 1306-1308	Demontáž stávající hydroizolace, celoplošná výměna tepelné izolace, montáž nové hydroizolační vrstvy z mPVC, další navazující opravy, oprava střech nad strojovny výtahů a oprava omítek, oprava stříšek nad lodžiemi	1 875 323,00 Kč

623	A.Sochora 1309-1311	Demontáž stávající hydroizolace, celoplošná výměna tepelné izolace, montáž nové hydroizolační vrstvy z mPVC, další navazující opravy, oprava střech nad strojovny výtahů a oprava omítek, oprava stříšek nad lodžemi	1 900 547,00 Kč
634	U Divadla 2992	Oprava stávající hydroizolace, provedení nového kompletního zateplení střechy se zachováním spádu, montáž nové hydroizolační vrstvy z asfaltových modifikovaných pasů a další navazující opravy	566 742,00 Kč
514	Trnovanská 1296-1298	Demontáž stávající hydroizolace, lokální výměna tepelné izolace, montáž nové hydroizolační vrstvy z mPVC, další navazující opravy, oprava střech nad strojovny výtahů, oprava stříšek nad lodžemi	1 537 044,00 Kč
Celkem			22 097 572,00 Kč

V průběhu roku 2020 bylo nahlášeno celkem 97 pojistných událostí a plnění poskytnuté pojišťovnou bylo ve výši 1 432 372,- Kč. Počet škod z odpovědnosti družstva bylo 27, krádeží 2, živelných událostí 10, z pojištění skel bylo hlášeno 15 škodních událostí, vandalismus 6 škod, 2 události týkající se poškození elektroniky a strojů, 2 vodovodní škody a 20 škod způsobených ptactvem (poškozené zateplení objektů), náraz dopravního prostředku 2 škody (poškození fasády domu vozidlem), poškození vlivem přepětí 1 škodní událost (elektronika výtahu) a nově v roce 2020 bylo plněno z rizika deratizace 10 škod. Bylo zajišťováno odstraňování havárií na rozvodech vody, elektro, plynu, topení. V neposlední řadě byly prováděny opravy chodníků a přístupů do objektů a byla zajišťována údržba zelených ploch. Průběžně byly prováděny opravy a vyklizení společných a sklepních prostor objektů. Dle harmonogramu bylo zajišťováno provádění pravidelných revizí domovních plynovodů, elektroinstalací, hromosvodových soustav a komínových těles, byly prováděny pravidelné preventivní požární prohlídky objektů. V průběhu roku 2020 družstvo průběžně odstraňovalo vzniklé havárie a také poškození nemovitostí vandalismem, krádežemi nebo živelnými pohromami.

Další aktivitou družstva byla v roce 2020 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 2020 byly na údržbu pozemků včetně oprav a materiálu potřebného k jejich údržbě vynaloženy celkové náklady ve výši 2 918 407,- Kč, přičemž z dlouhodobých záloh a rezerv na opravy objektů byly uhrazeny náklady ve výši 274 880,- Kč a z prostředků družstva náklady ve výši 2 643 527,- Kč. Záměrem družstva je tyto pozemky dále kultivovat a ve vybraných lokalitách rozšířit možnost jejich využití.

Samostatnou kapitolou, která je pro objekty finančně nákladnou záležitostí je deratizace, dezinfekce a dezinfekce prostor bytových objektů. Za poslední dva 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 1 141 211,- Kč včetně DPH. Část nákladů, přesně částka ve výši 310 000,- Kč, byla hrazena pojišťovnou, nicméně vzhledem k celkovým nákladům družstva je tato částka zanedbatelná. Bohužel tento limit již nelze u pojišťovny zvýšit, neboť již postrádá princip nahodilosti. V tabulce uvedeny zásahy, jejichž náklad přesáhl částku 10 000,- Kč.

Dezinsekce

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j., které prošly zásahem	celkové náklady vč. DPH	poznámka (popis zásahu)
751	Zrenjaninská	353	21	36 630,00 Kč	štěnice
506	A.Staška	1710	23	31 066,00 Kč	faraoni
326	Javorová	3036	23	39 363,00 Kč	štěnice
157	Arbesova	1579	24	38 459,00 Kč	štěnice
506	A.Staška	1710	23	37 503,00 Kč	štěnice
607	Javorová	3038	23	38 121,00 Kč	štěnice
603	Březová	3088-89		10 793,00 Kč	potkani
630	Trnovanská	1533	24	38 666,00 Kč	štěnice
324	Javorová	3033	23	39 622,00 Kč	štěnice
632	Alejní	2757		13 567,00 Kč	potkani
602	A.Staška	1720	23	37 370,00 Kč	štěnice
157	Arbesova	1579	24	38 386,00 Kč	štěnice
304	Doubravická	1686	18	37 158,00 Kč	štěnice
125	Nedbalova	1828	23	39 566,00 Kč	štěnice
188	Gagarinova	1423	16	24 144,00 Kč	faraoni
616	Štúrova	1252	12	22 732,00 Kč	štěnice
507	A.Staška	1713	23	30 040,00 Kč	faraoni
616	Štúrova	1253	12	22 732,00 Kč	štěnice
516	kpt. Jaroše	1616	24	40 080,00 Kč	štěnice
506	A.Staška	1710	23	37 848,00 Kč	štěnice
506	A.Staška	1711	23	39 033,00 Kč	štěnice
124	Fibichova	1826	23	39 154,00 Kč	štěnice
526	A.Staška	1714	23	42 700,00 Kč	štěnice
508	Trnovanská	1270-1274		30 519,00 Kč	tech.podlaží
508	Trnovanská	1270	23	30 279,00 Kč	faraoni
525	Přítkovská	1611	24	38 634,00 Kč	štěnice
411	Kollárova	598	18	33 431,00 Kč	štěnice
971	ulice Gagarinova			15 334,00 Kč	kanal. šachty a přípojky
Celkem			472	839 900,00 Kč	

II.2. Převody jednotek do osobního vlastnictví

Za uplynulý rok 2020 se neuskutečnil v souladu se zákonem 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, žádný převod družstevního bytu nebo nebytové jednotky (garáže) do vlastnictví členů družstva.

Družstvo provádí vlastníkům správu v celkem 44 objektech, ve kterých se uskutečnily převody bytů do vlastnictví fyzických osob. Celkem ve 2 ze 44 objektů, kde družstvo vykonává správu, je spoluvlastnický podíl družstva nižší než 50 % a v souladu se zákonem v něm bude třeba v následujícím roce založit společenství vlastníků jednotek (SVJ) jako samostatnou právnickou osobu. Pandemie COVID – 19 způsobila, že se toto v roce 2020 neuskutečnilo.

II.3. Činnost organizačního úseku

Za rok 2020 bylo organizačním úsekem zrealizováno 353 převodů družstevního podílu, dále bylo vydáno 2 527 souhlasů s uzavřením dohody o podnájmu.

Organizační úsek řešil 69 úmrtí individuálních členů (jednoho z manželů) a 50 úmrtí jednoho ze členů společných.

V neposlední řadě organizační úsek zajišťuje využití a pronájem patnácti nebytových prostor. Ke konci roku 2020 byly s výjimkou jednoho všechny nebytové prostory pronajaty. Organizační úsek dále zajišťoval i pronájem 165 (zahrnuje i Štúrovu) parkovacích míst a dalších 24 parkovacích míst formou podnájmu.

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

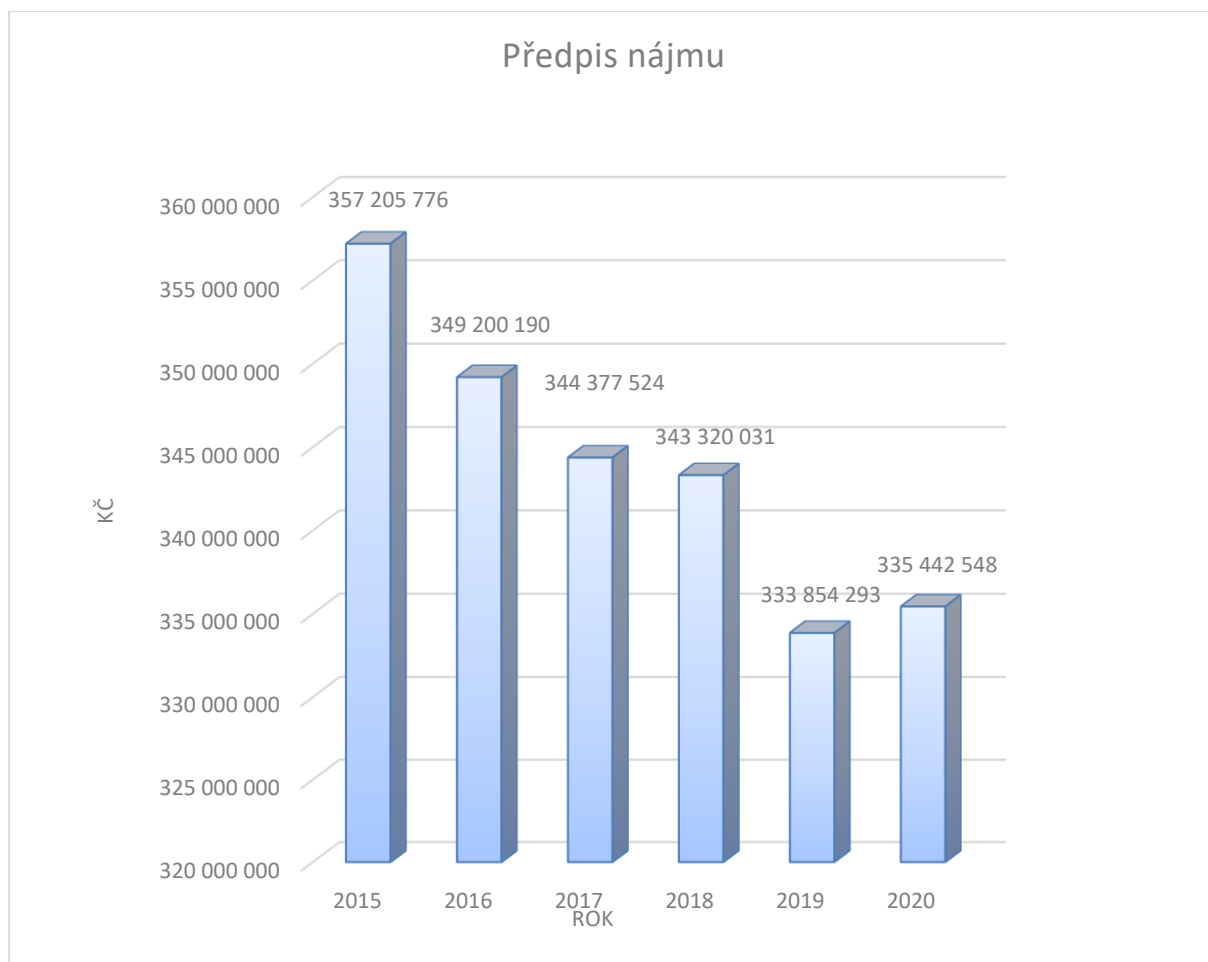
V roce 2020 byly v zájmu ochrany členských práv družstevníků uděleny celkem 2 výstrahy před vyloučením z družstva kvůli opakovanému porušování domovního řádu.

Za účelem udržení platební kázně bylo uděleno celkem 40 výstrah před vyloučením z družstva pro nehrzení předepsaných plateb a 3 členi byli z družstva vyloučeni.

II.4. Nájemné a dluhy

Družstvu se daří dlouhodobě držet hladinu dluhů na nájemném v přiměřené výši. Procentuálně vyjádřený podíl předpisu nájemného a dlužného nájemného se již řadu let drží okolo 1 %. Úroveň dluhů na nájemném v roce 2020 mírně stoupla oproti roku 2019, ale stále patří rok 2020 mezi nejnižší za posledních dvacet let.

Již od roku 2015 dochází k celkovému poklesu předpisu nájemného. V porovnání s předchozím obdobím došlo v roce 2020 k mírnému nárůstu předpisu nájemného o cca 1,6 mil. Kč. Tento nárůst je způsoben zvýšením měsíční tvorby dlouhodobé zálohy na plánované opravy u domů.



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

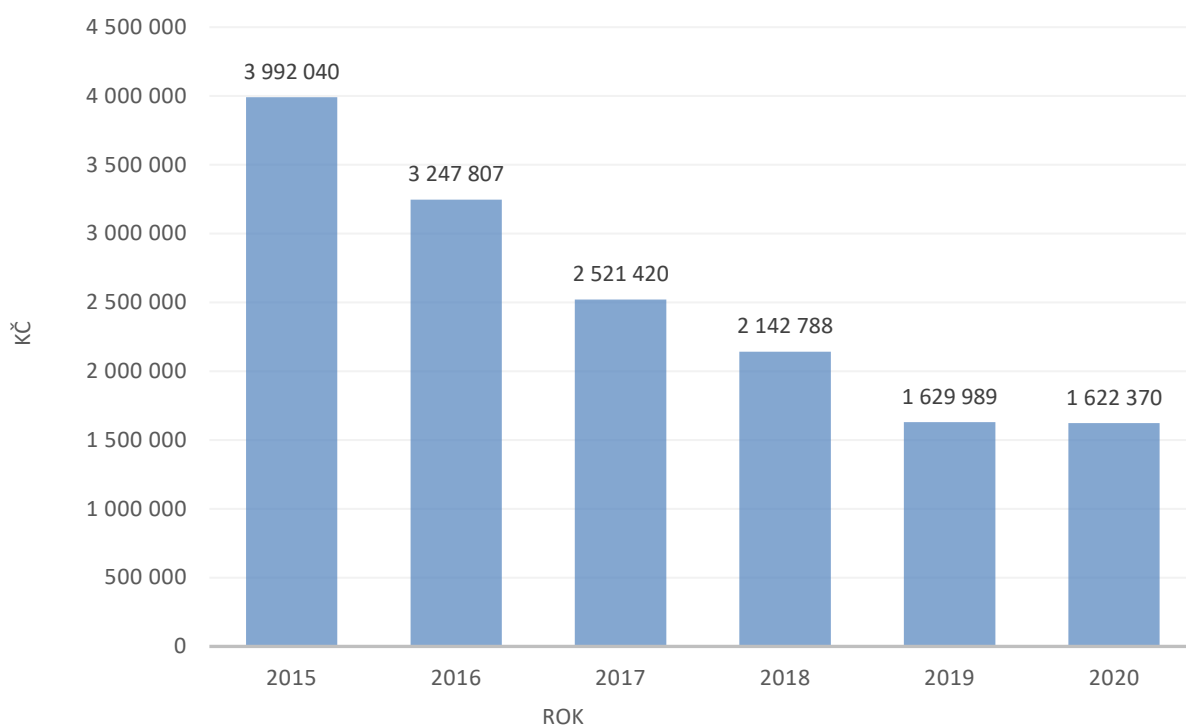
rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
+Nárůst/ -pokles v %	-3,27	-5,18	-2,24	-1,38	-0,31	-2,76	0,48

**)Pozn.: Do 5. ledna 2021 bylo uhrazeno 74 349,- Kč.*

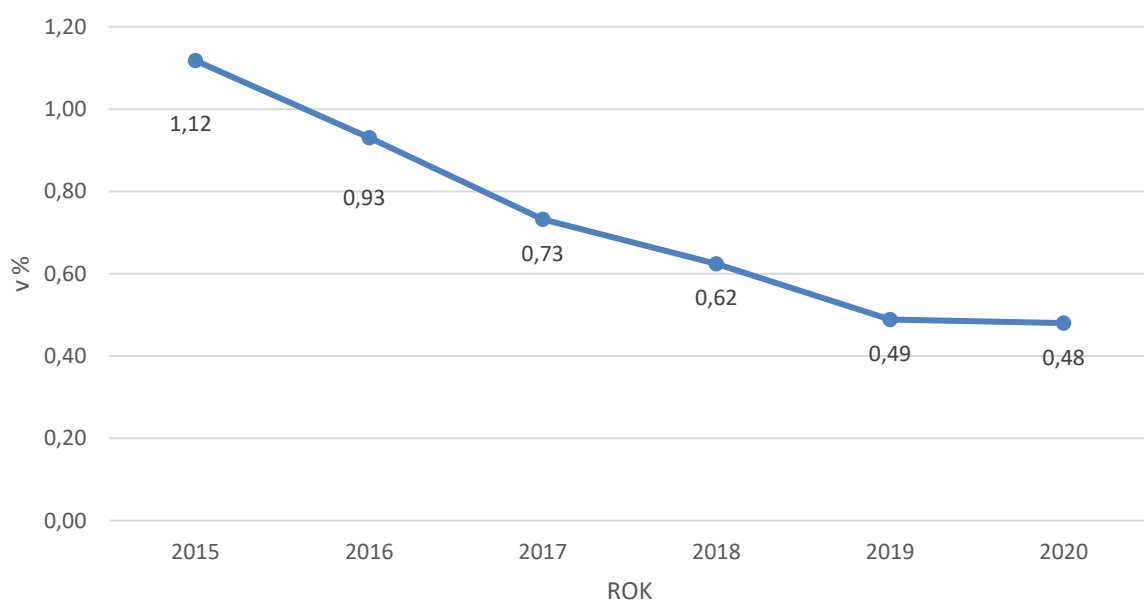
V roce 2020 se na dlužném nájemném podílely i dluhy z titulu úmrtí nájemníků – individuálních členů družstva, kde probíhala a dosud nebyla ukončena dědická řízení. Stav dlužného nájemného u těchto případů byl k 31. 12. 2020 ve výši 162 tis. Kč.

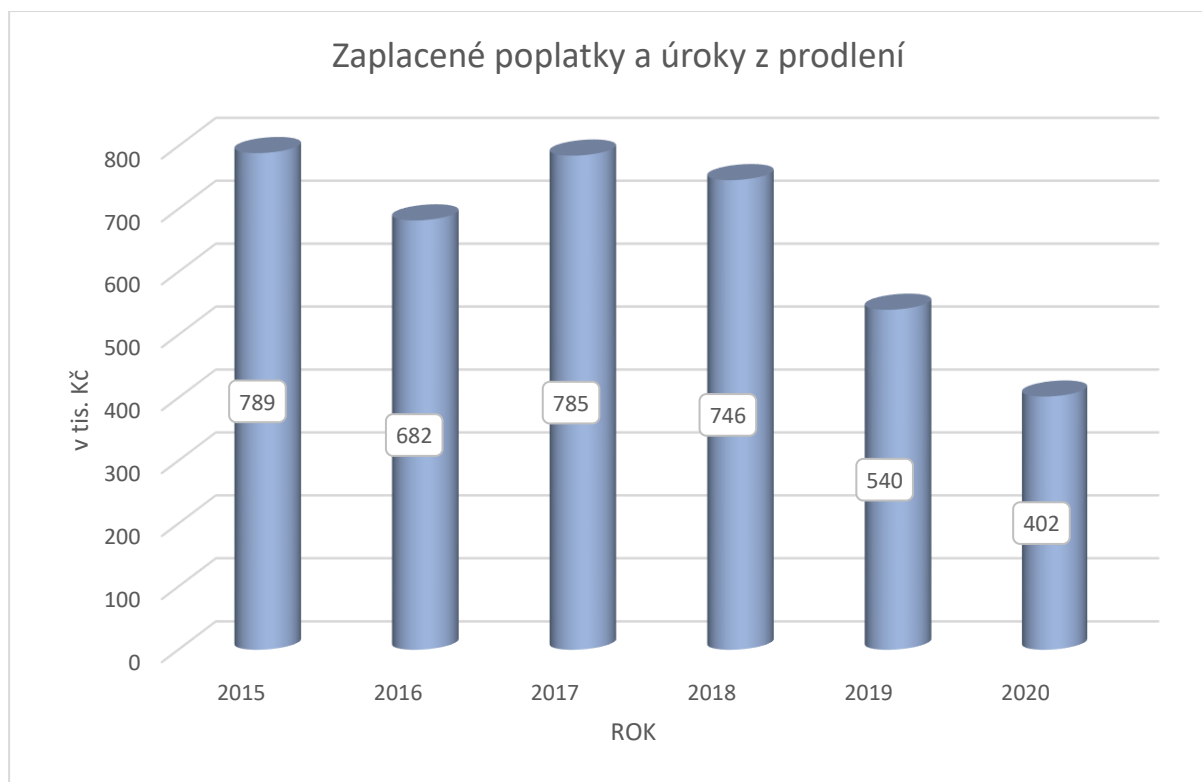
Z uvedeného grafu je patrné, že od roku 2015 dochází postupně až k výraznému snížení dlužného nájemného. V roce 2015 byl tento dluh ve výši 3 992 tis. Kč a v roce 2020 už jen 1 622 tis. Kč.

Dluh na nájmu



Vývoj podílu dlužného nájemného na ročním předpisu nájemného





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

II.5 Činnost družstva v roce 2021 a dalším období

V návaznosti na jednání s řadou delegátů objektů a následné úpravě výše nájemného u těchto objektů již v předchozích letech, bylo v roce 2020 pokračováno v technické a ekonomické přípravě vybraných objektů pro zahájení v roce 2021.

Vše nasvědčuje tomu, že v roce 2021 budou zahájeny opravy dvou objektů s celkem 96 byty. Na objektech v Krupce v ulici Šeříkova 228 – 230 a v ulici Kollárova 575 - 578 bude odstraněna původní střešní šindelová nástavba, která neodpovídá současným tepelně technickým požadavkům, dále budou provedeny nové omítky včetně aplikace obnovujícího nátěru vybraných konstrukcí, které budou spojeny s dalšími potřebnými opravami a úpravami jako jsou oprava ostění, nadpraží a podparapetní části oken, výměny klempířských prvků, opravy soklů atd.

Rekonstrukce elektroinstalace bude v roce 2021 pokračovat na objektech v Teplicích, v ulici Antala Staška 1706 – 1707, 1708 - 1709 a Antala Staška 1716 – 1717, v ulici Přítkovská 1652, Kpt. Jaroše 1621 - 1624 a v ulici Krušnohorská 1665. První realizací tohoto druhu v roce 2021 bude rekonstrukce rozvodů elektro včetně montáže videotelefonů v objektu Jaselská 416 – 418, která byla přesunuta z roku 2020 na počátek roku 2021.

Bude provedena rekonstrukce elektroinstalace ve sklepních prostorách objektu v ulici Svojsíkova 2342 – 2344 (přesun z roku 2020), budou instalována nová světla s integrovanými čidly v objektech v Teplicích v ulici Trnovanská 1292 – 1296 a Trnovanská 1297 – 1301

(přesun z roku 2020). V osazování LED osvětlení budeme pokračovat na objektech v ulici Gagarinova. I v roce 2021 budeme instalovat přepětí ochrany na objektech v Teplicích, v ulici Vančurova 2768, Doubravická 1683 – 1684 a na dvou objektech v Řetenicích, v ulici Zrenjaninská 345 – 347 a 351 - 353. Tato zařízení dokáží spolehlivě eliminovat přepětí v síti nízkého napětí a ochránit tak elektronická zařízení výtahů, ale i elektronická zařízení v bytových jednotkách nájemníků. Dále bude prováděna výměna již poškozených a nevzhledných zvonkových tabel.

Další úpravou v oblasti elektra je úprava vstupů do objektů pomocí přístupových čipových systémů. Na rok 2021 je plánována realizace u objektu v Teplicích, Palackého 2889 - 2890. Dále budou měněna zvonková tabla a osazovány nové domácí telefony, ať již klasické, nebo nově videotelefony.

Výměna vstupních dveří do bytových jednotek bude pokračovat i v roce 2021 u objektu Březová 3088 – 3089, kdy výběr zhotovitele již proběhl v roce 2020, ale realizace byla na základě dohody s delegátkou objektu přesunuta na počátek roku 2021. U tohoto objektu proběhne výměna dveří ve 32 bytových jednotkách. Další požadavky evidujeme od delegátů bytových objektů v ulici Trnovanská 1292 – 1296, zde se jedná o 100 ks dveří, dále na objektu Gagarinova 1438, kde bude vyměněno 16 ks dveří.

V roce 2021 budeme pokračovat v opravách dožívajících střešních pláštů. Jedná se o střechy, které byly opraveny v letech 1997 až 2003. Střešní krytina, ve většině případů měkčené PVC, je již vlivem povětrnostních podmínek poškozena a nelze ji již opravovat. V plánu oprav na rok 2021, jsou tyto opravy zahrnuty dlouhodobě, nebo jejich potřeba vyplynula z pravidelných ročních prohlídek. Realizace je uvažována na celkem třinácti objektech v Teplicích v ulici Maršovská 1520, Josefa Suka 2405, Přítkovská 1609 – 1610 a 1611- 1612, v ulici Štúrova 1246 – 1248, 1249 – 1251, 1252 – 1254, 1261 – 1264, v ulici Doubravická 1685 - 1687, V Závětří 1673 - 1674 a 1675 – 1676, v ulici Jana Koziny 1376 a v ulici Opavská 2624. Na objektu v ulici Maršovská 1520 bude současně s opravou střechy provedena demontáž solárního systému ohřevu TV a kompletní revize střešní části tohoto systému. Současně s výměnou hydroizolační vrstvy střech bude provedena výměna oplechování, budou opraveny střešní nástavby a odvětrání, u mnoha střech bude vlhká tepelná izolace nahrazena novou. V některých případech budou střechy vyspádovány a namísto mPVC bude použita jako hydroizolační vrstva modifikovaný asfaltový pás.

V průběhu roku jsou v plánu realizace různých stavebních prací, např. v ulici Vančurova 2770 bude provedena lokální oprava podlah lodžii, u objektu Vančurova 2776 oprava přístupové rampy k objektu (přesun z roku 2020 do roku 2021), na objektu Moskevské náměstí 2171 oprava izolace části spodní stavby, na objektu Buzulucká 303 – 304 oprava a nátěr soklové části objektu, na objektu v ulici Habrová 3096 – 3097 bude provedena výměna dlažby na vstupních podestách, na objektu Jugoslávská 2532 - 2533 bude provedena oprava zadního schodiště, bude pokračováno v opravách garáží v areálu Anger, kde budou opraveny omítky a vyměněny svody. Předpokládáme, že bude tato oprava provedena na cca 14 garážích. Celá řada dalších stavebních úprav vyplyne z aktuálních požadavků delegátů objektů a z dalších průběžných prohlídek objektů.

V oblasti topení je na rok 2021 plánována výměna termostatických hlavice a výměna ventilů v ulici Májová 1477 (přesun z roku 2020), neboť tento objekt byl osazen ventily a hlaviciemi Myjava. V rámci sjednocení regulační techniky v bytovém portfoliu družstva budou osazeny ventily a hlavice Danfoss RA 2945. U objektu v ulici Alejní 2754 bude provedeno vyregulování celé otopné soustavy spolu s revitalizací ventilů.

V roce 2021 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.

Pandemie – COVID - 19

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

III. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Celkové výnosy družstva dosáhly v roce 2020 výše	184 919 502,49 Kč
Celkové náklady družstva dosáhly v roce 2020 výše	193 793 553,20 Kč
Daň z příjmu právnických osob (DPPO) za rok 2020	991 950,00 Kč
Výsledek hospodaření po zdanění činí	- 8 874 050,71 Kč
z toho:	
střediska bytového hospodaření	29 838,60 Kč
střediska ostatního hospodaření	- 8 903 889,31 Kč
Výsledek hospodaření před zdaněním daní z příjmu právnických osob a před tvorbou opravných položek k DHM (vila Birnhaum) a směnky	7 584 285,29 Kč
Daň z příjmu právnických osob	991 950,00 Kč
Opravná položka k DHM (vila Birnhaum)	5 266 386,00 Kč

Opravná položka ke krátkodobému majetku (směnka Arca)

10 200 000,00 Kč

Výsledek hospodaření po zdanění a opravných položkách činí

-8 874 050,71 Kč



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

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

Také v roce 2021 se očekává, že na finanční investici (opět pořízené předešlým představenstvem v září 2019) v hodnotě 5 mil. Kč bude vytvořena opravná položka, což bude mít opět dopad na výsledek hospodaření.

Součástí celkových výnosů a nákladů družstva jsou i vnitropodnikové výnosy a náklady ve výši 15 698 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 2020 byl stanoven ve výši 5 505 tis. Kč.

Daň z příjmů právnických osob za rok 2020 po odečtení slevy na dani (§35) byla ve výši **991 950 Kč**.

III.1 Výnosy

Družstvo dosáhlo v roce 2020 celkových výnosů 184 919 tis. Kč, z toho výnosy středisek bytového hospodaření 93 055 tis. Kč a výnosy středisek ostatního hospodaření činily 91 864 tis. Kč.

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

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

Celková výše provozních výnosů činila v r. 2020 celkem 75 305 tis. Kč. Zúčtování dlouhodobé zálohy na opravy představuje částku 62 103 tis. Kč a je o 15 752 tis. Kč vyšší než v r. 2019.

Tržby za pronájem nebytových prostor činily za rok 2020 6 044 tis. Kč.

Zaplacené úroky a poplatky z prodlení z nájemného byly o 138 tis. Kč nižší než v minulém roce a představovaly v r. 2020 příjem pro družstvo ve výši 402 tis. Kč.

Manipulační poplatky za převody členských práv a povinností a za povolení podnájmů představují částku ve výši 7 330 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 2020 činila 2 896 tis. Kč. Za prodej přebytků elektřiny vyrobené ve fotovoltaických elektrárnách, firmě ARMEX ENERGY, a.s. získalo družstvo 828 tis. Kč.

Úhrady od pojišťovny za pojistné události se ve výnosech družstva promítly částkou 1 612 tis. Kč. Z toho úhrady za škody způsobené živly (blesk, voda, vichřice) činily ve výnosech 850 tis. Kč a úhrady od pojišťovny za škody vzniklé poškozením z důvodu vandalismu a krádeží byly ve výši 762 tis. Kč.

Významnými výnosy v uplynulém roce byly také finanční výnosy. Finanční výnosy družstva v roce 2020 představují částku ve výši 63 040 tis. Kč, z toho bylo na bytových střediscích 6 814 tis. Kč a na střediscích ostatního hospodaření 56 226 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 2020 se tyto dotace projeví ve výnosech družstva celkovou částkou 6 814 tis. Kč a v loňském roce to bylo 9 021 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.

Z důvodu optimalizace výnosů z volných finančních prostředků má družstvo uzavřenou smlouvu o obhospodařování cenných papírů s ČSOB Asset Management a.s., členem skupiny ČSOB. V rámci investiční strategie družstva je nastavena struktura portfolia tak, aby investičními instrumenty byly zejména dluhopisy a podílové fondy, které musí mít v den nákupu dané emise rating investičního stupně, dále to jsou zabezpečené investice (do 10 %), akciové instrumenty (do 10%) a ostatní investiční instrumenty (do 5 %). Tyto cenné papíry nejsou drženy až do jejich splatnosti, ale jsou určeny k obchodování. Obchody realizuje již zmíněná investiční skupina ČSOB Asset Management a.s. Výnosy z tohoto finančního majetku představují v r. 2020 částku 27 222 tis. Kč (z toho TV 124 tis. Kč). V závěru roku 2018 družstvo uzavřelo smlouvu o obhospodařování portfolia s J+T BANKA, a.s. Investiční strategie byla vyhodnocena jako balancovaná, což představuje střední míru rizika. Cílem správy je zhodnocení investovaných prostředků dosažitelné v diverzifikovaném portfoliu při zachování vysoké stability a ochrany investovaného kapitálu před znehodnocením inflací. Ve výnosech družstva se obchody v rámci této smlouvy promítly v r. 2020 ve výši 15 227 tis. Kč.

Úroky z běžného a spořicího účtu a termínovaných vkladů (včetně TV v rámci správy aktiv skupinou ČSOB Asset Management) dosáhly hodnoty 1 067 tis. Kč. Výnosy u hypotečních zástavních listů a dluhopisů činily 1 292 tis. Kč. Výnosech ze směnek (cenných papírů) byly výši 688 tis. Kč a výnosy z dividend ve výši 64 tis. Kč. Za odkup CP – Czech real estate investment fund jsme obdrželi 10 666 tis. Kč.

Vnitropodnikové výnosy v r. 2020 byly ve výši 15 698 tis. Kč.

Výnosy:

	Bytová střediska (BS)	Střediska ostatního hospodaření – tj. nebytová střediska (SOH)	Celkem družstvo
Tržby z prodeje zboží	0	831	831
Tržby z prodeje služeb	22 600	6 957	29 557
Tržby z prodeje majetku	0	70	70
Tržby z prodeje cen.papírů	0	46 158	46 158
Smluvní pokuty a úroky z prodlení	0	418	418
Jiné provozní výnosy	63 641	11 664	75 305
Úroky	0	1 067	1 067
Přecenění finančního majetku	0	4 188	4 188
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	1 356	1 356

Výnosy z krátkodobého finančního majetku	0	3 457	3 457
Výnosy z derivátových operací	0	0	0
Ostatní finanční výnosy	6 814	0	6 814
Mezisoučet	93 055	76 166	169 221
Vnitropodnikové výnosy	0	15 698	15 698
Součet	93 055	91 864	184 919

Specifikace výnosů středisek ostatního hospodaření (SOH):

Tržby z prodeje zboží

Jedná se o prodej přebytků elektřiny z FVE.

Tržby z prodeje služeb

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

Smluvní pokuty a úroky z prodlení

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

Jiné provozní výnosy

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

Úroky

Jedná se o výnosy z úroků běžného účtu, spořicího účtu, termínovaných vkladů.

Přecenění finančního majetku

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

Výnosy z dlouhodobého finančního majetku

Účtuje se zde o alikvótním úrokovém výnosu u hypotečních zástavních listů a dluhopisů držných do splatnosti. Dále jsou zde evidovány výnosy z podílu na zisku z podílových listů fondu.

Výnosy z krátkodobého finančního majetku

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

Výnosy z derivátových operací

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

Vnitropodnikové výnosy

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

III.2 Náklady

V roce 2020 vznikly družstvu celkové náklady ve výši 193 793 tis. Kč.

Největší položkou v nákladech jsou náklady vynaložené na opravy a údržbu bytových domů. V roce 2020 představovaly náklady vynaložené na opravy a udržování objektů v majetku družstva částku 56 887 tis. Kč. Z toho náklady na opravy a údržbu bytových domů činily 56 439 tis. Kč.

Celková spotřeba materiálu činila 1 053 tis. Kč. Nákupy na bytové domy (označení bytů čísly, posypová sůl, klíče, žárovky, nájezdy pro kočárky, držáky na kola apod.) činily 435 tis. Kč. Nákupy na střediska ostatního hospodaření (počítače, tiskárny, nábytek, kancelářské a hygienické potřeby, tiskoviny, úklidové prostředky, pohonné hmoty apod.) činily celkem 618 tis. Kč.

Náklady na energie (elektřina, plyn, teplo) představovaly částku 295 tis. Kč.

Cestovné v roce 2020 činilo 227 tis. Kč. Náklady na reprezentaci (tj. občerstvení) představují částku 11 tis. Kč.

Za ostatní služby družstvo uhradilo částku 17 127 tis. Kč. Z této částky byly uhrazeny např. paušál za servis vodoměrů u veškerého bytového fondu, znalecké posudky a revize, deratizace, poštovní poplatky, telefony, internet, audity, služby programátora, zabezpečení ostrahy provozního areálu družstva, údržba pozemků apod. Z toho údržba pozemků představovala v nákladech družstva částku 2 388 tis. Kč. Střediska ostatního hospodaření se na tomto nákladu podílejí 88,6 % a střediska bytová 11,4 %. Z toho údržba pozemků, kterou hradí střediska ostatního hospodaření, představovala v těchto nákladech částku 2 116 tis. Kč a v nákladech bytového hospodaření činí tato položka 272 tis. Kč.

Na mzdové náklady zaměstnanců družstvo vynaložilo 11 949 tis. Kč, což je o přibližně 5 % více než v roce 2019. Odměny členům orgánů družstva dosáhly výše 6 285 tis. Kč, z toho odměny delegátů samospráv 4 094 tis. Kč. Náklady na sociální a zdravotní pojištění činily celkem 5 171 tis. Kč. Zákonné sociální náklady, které tvoří úrazové pojištění, příspěvek na stravování a příspěvek pro zaměstnance na penzijní připojištění byly v celkové výši 795 tis. Kč. Ostatní sociální náklady byly ve výši 432 tis. Kč.

Daň z nemovitých věcí představuje v nákladech družstva částku 3 560 tis. Kč a daň silniční byla v r. 2020 ve výši 35 tis. Kč.

Ostatní provozní náklady družstva činily 3 126 tis. Kč. Z toho náklady na pojištění majetku družstva byly ve výši 1 698 tis. Kč. Neuplatněný odpočet DPH představoval v nákladech družstva částku 793 tis. Kč.

Účetní odpisy majetku byly v roce 2020 ve výši 3 749 tis. Kč.

Ve smyslu zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zajištění základu daně z příjmů, ve znění pozdějších předpisů nebyla v roce 2020 tvořena rezerva na opravy hmotného majetku.

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 2020 vytvořena ostatní rezerva v celkové výši 99 tis. Kč. U ostatní rezervy na opravy a údržbu bytových domů dochází pouze k čerpání na opravy a údržbu těchto domů, a to až do úplného umoření této rezervy. Čerpání ostatní rezervy na opravy a údržbu v roce 2020 bylo ve prospěch nákladů průčtováno ve výši 2 985 tis. Kč.

V roce 2020 družstvo čerpalo rezervu na dovolenou vytvořenou v předešlém roce ve výši 326 tis. Kč a vytvořilo účetní rezervu na nevyčerpanou dovolenou (včetně odvodů na sociální a zdravotní pojištění) ve výši 372 tis. Kč. V roce 2019 byla také vytvořena rezerva na nevyplacenou odměnu předsedy představenstva ve výši 571 tis. Kč (včetně odvodů na sociální a zdravotní pojištění) a ta byla v roce 2020 zrušena bez výplaty.

V roce 2020 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 426 tis. Kč. Nová opravná položka byla na vrub nákladů vytvořena k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku, popř. úroku z prodlení dle stavu k 31. 12. 2020, a to v částce 436 tis. Kč.

Na vrub nákladů byla v roce 2020 vytvořena opravná položka k majetku, a to ve výši 5 266 tis. Kč. S vytvořenou opravnou položkou v roce 2019 je již rozdíl v ocenění majetku „Vila Birnbaum“ ve výši 9 663 tis. Kč.

Nákladové úroky klesly o 1 435 tis. Kč a dosáhly výše 4 122 tis. Kč. Z toho úroky z poskytnutých investičních úvěrů na bytovou výstavbu činily 175 tis. Kč. Úroky z hypotečních a účelových úvěrů poskytnutých na komplexní opravy domů zaznamenaly v r. 2020 pokles o 1 416 tis. Kč a byly ve výši 3 947 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 48 929 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 1 256 tis. Kč.

V roce 2020 bylo družstvo nuceno přistoupit k tvorbě opravné položky ke krátkodobému finančnímu majetku směnca Arca Invesments , a,s, a to v plné výši 10 200 tis. Kč.

Náklady:

	Bytová střediska (BS)	Střediska ostatního hospodaření – tj. nebytová střediska (SOH)	Celkem družstvo
Spotřeba materiálu	435	618	1 053
Spotřeba energie	0	295	295
Opravy a udržování	56 439	448	56 887
Cestovné	0	227	227
Náklady na reprezentaci	0	11	11
Ostatní služby	9 367	7 760	17 127
Mzdové náklady	16	11 933	11 949
Odměny členům orgánů družstva	4 094	2 191	6 285

Zákonné soc. a zdr.pojištění	535	4 636	5171
Zákonné soc. náklady	0	795	795
Ostatní soc. náklady	0	432	432
Daň silniční	0	35	35
Daň z nemovitých věcí	3 504	56	3 560
Ostatní daně a poplatky	4	24	28
Účetní odpis	0	0	0
Ostatní provozní náklady	1 342	1 784	3 126
Odpisy DNM a HM	0	3 749	3 749
Rezervy podle zvl.předpisů	0	0	0
Ostatní rezervy	-2 886	-524	-3 410
Účetní opravné položky	0	5 276	5 276
Úroky	4 122	0	4 122
Náklady z přecenění fin.majetku	0	3 179	3 179
Náklady z finančního majetku	0	258	258
Náklady z prodaných cen.papírů	0	45 493	45 493
Ostatní finanční náklady	355	900	1 255
Opravná položka ke směnce	0	10 200	10 200
Daň z příjmu právnických osob	0	992	992
Mezisoučet	77 327	100 768	178 095
Vnitropodnikové náklady	15 698	0	15 698
Součet	93 025	100 768	193 793

Specifikace nákladů středisek ostatního hospodaření (SOH):

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

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

Spotřeba energie

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

Opravy a udržování

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

Opravy týkající se nebytových prostor (garáže, komerční prostory, střechy, štíty) družstva činily 57 tis. Kč, opravy související s pozemky družstva činily 74 tis. Kč, opravy u FVE byly ve výši 89 tis. Kč a opravy a údržba související se správní budovou družstva včetně movitého majetku byly v roce 2020 ve výši 228 tis. Kč.

Cestovné

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

Náklady na reprezentaci

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

Ostatní služby

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

Mzdové náklady

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

Odměny členům orgánů družstva

Jedná se o odměny členů představenstva a kontrolní komise.

Zákonné sociální pojištění

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

Zákonné sociální náklady

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

Ostatní sociální náklady

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

Silniční daň

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

Daň z nemovitých věcí

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

Ostatní provozní náklady

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

Odpisy DNM a DHM

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 2020 a nevyplacenou odměnu předsedy představenstva družstva.

Opravné položky

Jedná se o účetní opravné položky tvořené v souladu se zákonem č. 563/ 1991 v platném znění. Družstvo v roce 2020 účtovalo o opravných položkách k pohledávkám a dále tvořilo opravnou položku k majetku.

Náklady z přecenění finančního majetku

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

Náklady z finančního majetku

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

Náklady z derivátových operací

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

Ostatní finanční náklady

Ostatními finančními náklady jsou poplatky hrazené peněžním ústavům v souvislosti s vedením bankovních účtů, operacemi na těchto účtech včetně výpisů z účtů, potvrzení zůstatků na účtech, poplatky za 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 ke krátkodobému finančnímu majetku

Opravná položka ke krátkodobému finančnímu majetku je vytvořena k přechodnému snížení ocenění majetku ke směnce.

DPPO z běžné činnosti splatná

Jedná se o daň z příjmů právnických osob.

IV. STAV MAJETKU DRUŽSTVA

IV.1 Aktiva

K 31. 12. 2020 činila **celková hodnota majetku** družstva 3 085 721 tis. Kč.

Hodnota dlouhodobého majetku ke stejnému období činila 2 295 713 tis. Kč. Dlouhodobý majetek zahrnuje dlouhodobý nehmotný majetek (software), dlouhodobý hmotný majetek (pozemky, stavby, hmotné movité věci, nedokončený dlouhodobý hmotný majetek) a dlouhodobý finanční majetek (podílové listy, hypoteční zástavní listy, dluhopisy).

Celková hodnota dlouhodobého **hmotného** majetku se navýšila o 4 536 tis. Kč v porovnání s loňským rokem a byla tak ve výši 2 237 689 tis. Kč. U staveb pro bydlení došlo ke zvýšení hodnoty majetku družstva o 13 458 tis. Kč, a to v důsledku technického zhodnocení bytových objektů.

V roce 2020 družstvo instalovalo dveřní systém EVS s videotelefony na správní budově. Celková hodnota tohoto majetku činila 129 tis. Kč.

Ke snížení hodnoty majetku družstva došlo zejména v souvislosti s účetními odpisy hmotného majetku a vytvořením opravné položky k majetku. Tvorba opravné položky souvisí s vyhodnocením rizika snížení ocenění dotčeného majetku, a to vily Birnbaum.

U nedokončených investic došlo k poklesu o cca 99 % a jejich stav v roce 2020 byl ve výši 19 tis. Kč. Ve stavu nedokončených investic figuruje zejména nedokončená rekonstrukce vily Birnbaum. Na snížení stavu nedokončených investic v roce 2020 mělo vliv dokončení akce opravy bytových domů u objektů 406 a 411, a to v hodnotě 56 tis. Kč a dokončení zateplení stropů 1PP u objektu 609 ve výši 3 tis. Kč. Také se na tom podílel odpis projektových dokumentací staveb, které družstvo vyhodnotilo jako nerealizovatelné (garáže Škroupova a stavba ul. Horova) ve výši 114 tis. Kč. Největší snížení ovšem představuje opravná položka související s vyhodnocením rizika snížení nedokončených investic na majetku „vily Birnbaum“.

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

Hypoteční zástavní listy, které družstvo pořídilo v r. 2016 a 2017 z důvodu optimalizace výnosů z volných finančních prostředků, byly přesunuty do krátkodobého finančního majetku (oběžná aktiva), jelikož jejich splatnost je nižší než 1 rok. HZL jsou splatné v roce 2021.

V dlouhodobém finančním majetku jsou v roce 2020 zahrnuty podílové listy, které družstvo zakoupilo v roce 2017 a 2019 za účelem zefektivnění nakládání s volnými finančními prostředky. Podílové listy (PL) jsou cenné papíry, představující majetkový podíl podílníka na majetku v podílovém fondu (PF).

Jedná se o tyto společnosti a fondy:

Společnost	Conseq Investment Management a.s.
Fond	Conseq Private Invest konzervativní portfolio
Fond	Conseq realitní
Společnost	Amundi Czech Republic Asset Management a.s.
Fond	Amundi Funds II – Global Multi-Asset Target Income
Společnost	REDSIDE investiční společnost a.s.
Fond	NOVA Money Market

Hodnota těchto podílových listů k 31. 12. 2020 byla ve výši 52 410 tis. Kč.

V roce 2019 družstvo pořídilo dluhopisy Ondrášovka Holding, a.s. které jsou k 31. 12. 2020 v hodnotě 5 076 tis. Kč.

Oběžná aktiva k 31. 12. 2020 dosáhla celkové hodnoty 789 106 tis. Kč oproti roku 2019 se na výšila jejich hodnota o 125 348 tis. Kč.

U dlouhodobých pohledávek, které tvoří půjčky a úvěry na opravy a technické zhodnocení bytových objektů, byl ke konci roku 2020 stav ve výši 97 745 tis. Kč, což je o 81 938 tis. Kč méně než v roce 2019. Snižování dlouhodobých pohledávek souvisí s pokračujícím snižováním úvěrového zatížení družstva.

Ke zvýšení došlo u krátkodobých pohledávek, a to o 122 1383 tis. Kč v porovnání s minulým rokem a jejich stav byl k 31. 12. 2020 ve výši 320 622 tis. Kč. Pohledávky z obchodních vztahů klesly o 15 060 tis. Kč v porovnání s rokem 2019, takže jejich stav k 31. 12. 2020 byl 170 933 tis. Kč. Poskytnuté zálohy byly vyšší o 98 089 tis. Kč a jejich stav ke konci období roku 2020 byl ve výši 107 295 tis. Kč a zejména souvisí s poskytnutými a dosud nezúčtovanými zálohami na dodávku tepla a vody.

Na bankovních účtech byl k 31. 12. 2020 stav 194 339 tis. Kč.

Ostatní krátkodobý finanční majetek v podobě cenných papírů vykazuje ke konci r. 2020 zůstatek ve výši 176 396 tis. Kč. Ke zvýšení došlo u krátkodobého finančního majetku, kam se přesunuly hypoteční zástavní listy (splatnost do 1 roku) ve výši 49 578 tis. Kč. V roce 2020 byla vytvořena opravná položka ke krátkodobému finančnímu majetku ve výši 10 200 mil. Kč (hodnota směnky Arca Investmens a.s.).

Celková hodnota časového rozlišení k 31. 12. 2020 činila 902 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 2020.

IV.2 Pasiva

Struktura vlastního kapitálu družstva

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

Vlastní kapitál k 31. 12. 2020 dosáhl hodnoty 2 316 301 tis. Kč a navýšil se tak o 5 555 tis. Kč v porovnání s rokem 2019.

Základní kapitál družstva činil 1 142 907 tis. Kč.

Kapitálové fondy se zvýšily o 14 766 tis. Kč na 1 046 357 tis. Kč. Zvýšení kapitálových fondů o 13 458 tis. Kč souvisí s technickým zhodnocením u bytových domů. Ke zvýšení došlo rovněž v souvislosti a s oceňovacími rozdíly z přecenění dlouhodobého finančního majetku (podílové listy).

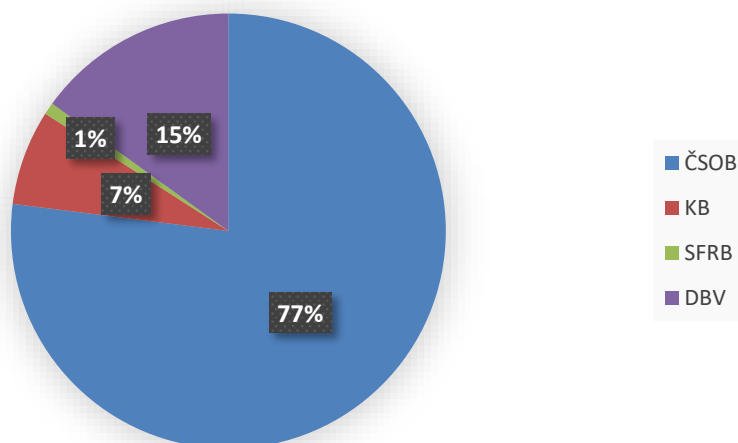
Fondy tvořené ze zisku byly k 31. 12. 2020 ve výši 136 039 tis. Kč. Z toho byl stav nedělitelného fondu družstva ve výši 73 513 tis. Kč. Statutární fond byl ve výši 9 882 tis. Kč a fond pozemků byl ve výši 52 644 tis. Kč.

Cizí zdroje klesly o 58 493 tis. Kč a činily v roce 2020 664 835 tis. Kč.

K největšímu poklesu došlo v důsledku snížení závazků k úvěrovým institucím, a to o 90 684 tis. Kč. U dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a investice u bytových domů došlo ke zvýšení o 9 956 tis. Kč a tato záloha vykazuje stav ke konci účetního období ve výši 288 781 tis. Kč. Ostatní rezerva představuje k 31. 12. 2020 zůstatek 2 115 tis. Kč. Z toho rezerva na opravy a údržbu bytového fondu u domů, které nebyly postaveny v družstevní bytové výstavbě, vykazuje k 31. 12. 2020 stav ve výši 1 743 tis. Kč, což je o 2 451 tis. Kč méně než v r. 2019. V důsledku ukončené tvorby rezervy na opravy očekáváme v následujících letech další snižování zůstatku až do jeho úplného vyčerpání této rezervy. Z celkem 55 domů, které původně tvořily rezervu na opravy, jich už zbývá jen 9, které ještě tuto rezervu evidují.

Krátkodobé závazky jsou ve výši 283 558 tis. Kč. Jedná se zejména o závazky z přijatých záloh. Bankovní úvěry jsou významným prvkem financování velkých komplexních oprav bytových domů. Ke konci roku 2020 družstvo evidovalo celkem 113 nesplacených bankovních úvěrů.

ÚVĚRY



Největší objem úvěrů poskytla našemu družstvu Československá obchodní banka (ČSOB), a.s. Úvěry na družstevní bytovou výstavbu (DBV), které převzal od České konsolidační agentury (ČKA) stát (ministerstvo financí) budou zcela doplacený v roce 2031. Celkový stav bankovních úvěrů k 31. 12. 2020 byl ve výši 135 149 tis. Kč. Z toho úvěry na družstevní bytovou výstavbu představují nesplacený zůstatek k 31. 12. 2020 ve výši 16 094 tis. Kč a úvěry na komplexní opravy představují zůstatek k 31. 12. 2020 ve výši 119 055 tis. Kč.

V. VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ A NÁVRH NA JEHO ROZDĚLENÍ

V.1 Výsledek hospodaření za rok 2020

Účetnictví Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice vykázalo za rok 2020 ztrátu ve výši

- 8 874 050,71 Kč

Výsledek hospodaření před zdaněním činí za rok 2020 **- 7 882 100,71 Kč.**

Daň z příjmu právnických osob za rok 2020 činí **991 950,-- Kč.**

Výsledek hospodaření po zdanění činí za rok 2020 **- 8 874 050,71 Kč.**

ROZBOR VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

	Výsledek hospodaření před DPPO	DPPO **	Výsledek hospodaření po zdanění
Střediska bytového hospodaření *	29 838,60	144 400,00	-114 561,40
Střediska ostatního hospodaření	-7 911 939,31	847 550,00	-8 759 489,31
Celkem za družstvo	-7 882 100,71	991 950,00	-8 874 050,71

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

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

V.2 Návrh na rozdělení VH za rok 2020

Ztrátu ve výši **8 874 050,71 Kč** uhradit z nedělitelného fondu (účet 422).

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO “MÍR“ TEPLICE

VI. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2020



ROZVAHA v plném rozsahu

ke dni 31.12.2020

(v celých tisících Kč)

IČ
00035351

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

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

Gagarinova 1558

415 01 Teplice

Označ. a	A K T I V A b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02+03+37+78)	001	3 154 216	-68 495	3 085 721	3 035 275
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva (ř. 04+14+27)	003	2 353 572	-57 859	2 295 713	2 370 445
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 11)	004	2 541	-2 003	538	650
1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
2.	Ocenitelná práva (ř. 07+08)	006	2 541	-2 003	538	650
2.1.	Software	007	2 541	-2 003	538	650
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	2 293 545	-55 856	2 237 689	2 233 153
1.	Pozemky a stavby (ř. 16+17)	015	2 284 946	-47 862	2 237 084	2 228 051
1.1.	Pozemky	016	99 791	-679	99 112	99 932
1.2.	Stavby	017	2 185 155	-47 183	2 137 972	2 128 119
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	4 274	-3 688	586	599
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	4 325	-4 306	19	4 503
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	4 325	-4 306	19	4 503



Označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)	027	57 486		57 486	136 642
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	57 486		57 486	136 642
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	799 742	-10 636	789 106	663 758
C.I.	Zásoby (ř. 39 až 45)	038	4		4	5
1.	Materiál	039	4		4	5
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
3.	Výrobky a zboží (ř. 42+43)	041				
3.1.	Výrobky	042				
3.2.	Zboží	043				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky (ř. 47+57+68)	046	418 803	-436	418 367	378 167
1.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047	97 745		97 745	179 683
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	5 320		5 320	
1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
1.4.	Odložená daňová pohledávka	051				
1.5.	Pohledávky - ostatní (ř. 53 až 56)	052	92 425		92 425	179 683
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	92 425		92 425	179 683
2.	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	321 058	-436	320 622	198 484
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	171 369	-436	170 933	185 993
2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
2.4.	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	149 689		149 689	12 491
2.4.1.	Pohledávky za společníky	062				
2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	432		432	77
2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	107 295		107 295	9 206
2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	227		227	295
2.4.6.	Jiné pohledávky	067	41 735		41 735	2 913



Označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
3.	Časové rozlišení aktiv (ř. 69+70+71)	068				
3.1.	Náklady příštích období	069				
3.2.	Komplexní náklady příštích období	070				
3.3.	Příjmy příštích období	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 73+74)	072	186 596	-10 200	176 396	95 390
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	186 596	-10 200	176 396	95 390
C.IV.	Peněžní prostředky (ř. 76+77)	075	194 339		194 339	190 196
1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	236		236	163
2.	Peněžní prostředky na účtech	077	194 103		194 103	190 033
D.	Časové rozlišení aktiv (ř. 79+80+81)	078	902		902	1 072
1.	Náklady příštích období	079	301		301	494
2.	Komplexní náklady příštích období	080				
3.	Příjmy příštích období	081	601		601	578



Označ. a	PASIVA b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 83+105+110+147)	082	3 085 721	3 035 275
A.	Vlastní kapitál (ř. 84+88+96+99+102+103)	083	2 316 301	2 310 746
A.I.	Základní kapitál (ř. 85+86+87)	084	1 142 907	1 142 912
1.	Základní kapitál	085	1 142 907	1 142 912
2.	Vlastní podíly (-)	086		
3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 89+90)	088	1 046 357	1 031 591
1.	Ážio	089		
2.	Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)	090	1 046 357	1 031 591
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091	1 043 905	1 030 447
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092	2 452	1 144
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	136 039	136 371
1.	Ostatní rezervní fond	097	73 513	73 513
2.	Statutární a ostatní fondy	098	62 526	62 858
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř. 100+101)	099	-128	-330
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	-128	-330
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) ř. 01-(+84+88+96+99+105+110+147)	102	-8 874	202
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B.+C.	Cizí zdroje (ř. 105+110)	104	664 835	723 328
B.	Rezervy (ř. 106 až 109)	105	2 115	5 091
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
2.	Rezerva na daň z příjmů	107		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108		
4.	Ostatní rezervy	109	2 115	5 091
C.	Závazky (ř. 111+126+144)	110	662 720	718 237
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř. 112 až 122)	111	379 162	459 111
1.	Vydané dluhopisy (ř. 113+114)	112		
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113		
1.2.	Ostatní dluhopisy	114		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	89 595	180 279
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	288 781	278 825
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		
			575	



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	211	7
9.1.	Závazky ke společníkům	123		
9.2.	Dohadné účty pasivní	124		
9.3.	Jiné závazky	125	211	7
C.II.	Krátkodobé závazky (ř. 127 až 136)	126	283 558	259 126
1.	Vydané dluhopisy (ř. 128+129)	127		
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	128		
1.2.	Ostatní dluhopisy	129		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	45 224	7 361
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	226 763	235 873
4.	Závazky z obchodních vztahů	132	9 187	12 415
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	2 384	3 477
8.1.	Závazky ke společníkům	137		
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	1 110	1 170
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	603	620
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	489	1 649
8.6.	Dohadné účty pasivní	142		
8.7.	Jiné závazky	143	182	38
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	104 585	1 201
1.	Výdaje příštích období	148	103 837	1 201
2.	Výnosy příštích období	149	748	

Sestaveno dne: 29.04.2021

Právní forma účetní jednotky: Družstvo

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

Podpisový záznam:

Miroslav Němeček
předseda představenstva

Mgr. Lukáš Valenta
místopředseda představenstva



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2020

(v celých tisících Kč)

IČ
00035351

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo
jiný název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

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

Gagarinova 1558

415 01 Teplice

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	92 491	72 580
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A	Výkonová spotřeba (f. 04 až 06)	3	75 600	63 242
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
2.	Spotřeba materiálu a energie	5	1 348	1 187
3.	Služby	6	74 252	62 055
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		-3
D.	Osobní náklady (f. 10+11)	9	24 632	23 883
1.	Mzdové náklady	10	18 234	17 401
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (f. 12+13)	11	6 398	6 482
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	5 171	5 101
2.2.	Ostatní náklady	13	1 227	1 381
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti (f. 15 až 19)	14	9 025	7 968
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (f. 16+17)	15	3 749	3 759
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trvalé	16	3 749	3 759
1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku dočasné	17		
2.	Úpravy hodnot zásob	18		
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	5 276	4 209
III.	Ostatní provozní výnosy (f. 21 až 23)	20	13 690	15 293
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	70	86
2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
3.	Jiné provozní výnosy	23	13 620	15 207
F.	Ostatní provozní náklady (f. 25 až 29)	24	3 339	1 543
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
2.	Prodáný materiál	26		
3.	Daně a poplatky	27	3 623	3 625
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	-3 410	-5 380
5.	Jiné provozní náklady	29	3 126	3 298
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (f. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	-6 415	-8 760



Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (f. 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 (f. 36+37)	35	12 021	1 728
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	12 021	1 728
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	10 000	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (f. 40+41)	39	1 067	1 593
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	1 067	1 593
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	10 200	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (f. 44+45)	43	4 122	5 557
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	4 122	5 557
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	49 952	16 705
K.	Ostatní finanční náklady	47	40 185	3 373
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (f. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)	48	-1 467	11 096
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (f. 30+48)	49	-7 882	2 336
L.	Daň z příjmů (f. 51+52)	50	992	2 134
1.	Daň z příjmů splatná	51	992	2 134
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (f. 30+48-50)	53	-8 874	202
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (f. 53-54)	55	-8 874	202
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	169 221	107 899

Sestaveno dne: 29.04.2021

Právní forma účetní jednotky: Družstvo

Předmět podnikání: správa a údržba bytového a nebytového fondu

Podpisový záznam:

Miroslav Němeček
předseda představenstva

Mgr. Lukáš Valenta
místopředseda představenstva



Účetní jednotka Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2020



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Obsah

1.	POPIS DRUŽSTVA.....	4
2.	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	6
3.	ÚČETNÍ METODY	7
	a) Dlouhodobý nehmotný majetek	7
	b) Dlouhodobý hmotný majetek (DHM)	7
	c) Finanční majetek a peněžní prostředky	8
	d) Zásoby	8
	e) Pohledávky	8
	f) Deriváty.....	9
	g) Vlastní kapitál	9
	h) Cizí zdroje.....	9
	i) Devizové operace	9
	j) Použití odhadů.....	10
	k) Účtování výnosů a nákladů	10
	l) Daň z příjmů	10
	m) Dotace	10
	n) Následné události	10
	o) Změny způsobů účtování vybraných účetních případů	10
4.	DLOUHODOBÝ MAJETEK.....	11
	a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč).....	11
	b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč).....	11
	c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč).....	15
5.	oběžná aktiva.....	16
	a) Zásoby	16
	b) Dlouhodobé pohledávky	16
	c) Krátkodobé pohledávky	16
	d) Krátkodobý finanční majetek	17
	e) Peněžní prostředky.....	18
	f) Opravné položky.....	18
	g) Časové rozlišení aktiv.....	19
6.	VLASTNÍ KAPITÁL	19
7.	cizí zdroje.....	20
	a) Zákonná rezerva.....	20
	b) Ostatní rezerva	20
	c) Dlouhodobé závazky	21
	d) Krátkodobé závazky	24
8.	Časové rozlišení pasiv	25
9.	MAJETEK, ZÁVAZKY A POHLEDÁVKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	25



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

10. INFORMACE O zaměstnancích	25
11. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	26
12. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNOU STRANOU	26
13. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	26
14. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	27



1. POPIS DRUŽSTVA

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

V roce 2020 byly provedeny tyto změny v obchodním rejstříku:

Dne 14. 7. 2020 byl vymazán zápis:

1.	Předseda představenstva:	JUDr. Ing. MAREK ANDRÁŠEK
2.	Místopředsedkyně představenstva:	JAROSLAVA TOMSOVÁ
3.	Místopředsedkyně představenstva:	Ing. SVATAVA HAKROVÁ
4.	Člen představenstva:	Ing. LUCIE ŽÍDKOVÁ
5.	Člen představenstva:	ZDENĚK NEUDERT
6.	Člen představenstva:	Mgr. STANISLAV VAŠKŮ
7.	Člen představenstva:	Mgr. PETR ŠTYCH
8.	Člen představenstva:	ROMAN SCHLÖSER
9.	Člen představenstva:	Ing. DAVID KOČIŠ

a současně proveden nový zápis:

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



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Osoby podílející se 20 a více procenty na základním kapitálu:

Město Teplice, IČ 00266621 27,42%

Družstvo nemá organizační složku v zahraničí.

Družstvo nemá majetkovou či smluvní spoluúčasť v jiných společnostech.

Družstvo vede celkem 12 korporátních soudních sporů o určení neplatnosti některých rozhodnutí shromáždění delegátů, o uložení povinnosti k vydání některých interních dokumentů družstva třetím subjektům, popř. o náhradu újmy způsobené porušením povinnosti vykonávat funkci člena představenstva s péčí řádného hospodáře. Dva z těchto sporů byly spojeny ke společnému projednání.

- 1) K návrhu dvou členů družstva je veden spor o určení neplatnosti některých usnesení shromáždění delegátů ze dne 29. 3. 2016 a ze dne 17. 5. 2016 týkajících se volby členů představenstva a kontrolní komise, změny stanov a změny zásad odměňování členů orgánů družstva. Spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 18 Cm 43/2016. Rozsudkem ze dne 9. 4. 2018 bylo žalobě vyhověno. Rozhodnutí týkající se neplatnosti volby členů představenstva a kontrolní komise nabylo právní moci. Zbývající část rozhodnutí není pravomocné, družstvo ho napadlo odvoláním, o kterém nebylo dosud rozhodnuto.
- 2) K návrhu shodných členů družstva je veden spor o určení neplatnosti některých usnesení shromáždění delegátů ze dne 9. 6. 2015 týkajících se schválení stanov, neschválení změny volebního a jednacího řádu a neschválení rozhodnutí o převodu družstevních garáží do osobního vlastnictví. Spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 61 Cm 206/2015. Usnesením ze dne 11. 10. 2018 soud žalobu zamítl. Rozhodnutí není pravomocné, oba žalobci ho napadli odvoláním, o kterém nebylo dosud rozhodnuto.
- 3) Na návrh členky družstva je veden spor o určení neplatnosti usnesení shromáždění delegátů ze dne 12. 6. 2018 týkajícího se zřízení pracovní komise, jako pomocného orgánu družstva. Spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 24 Cm 91/2018. Určení platnosti shodného usnesení shromáždění delegátů se odlišným návrhem domáhá jeden z delegátů družstva. Spor byl původně veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 24 Cm 23/2019, následně byla obě řízení spojena ke společnému projednání pod sp. zn. 24 Cm 91/2018. Soud rozhodl o nevyslovení neplatnosti napadeného usnesení delegátů. Rozhodnutí není pravomocné. Žalobkyně se proti rozhodnutí soudu odvolala.
- 4) K návrhu delegáta družstva je veden spor o určení neplatnosti některých usnesení shromáždění delegátů ze dne 4. 12. 2018 týkajících se schválení výroční zprávy družstva za rok 2017, schválení rozpočtu na rok 2019, a procesních záležitostí. Spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 61 Cm 19/2019. V tomto řízení soud dosud k věcnému rozhodnutí nedospěl.

K návrhu delegáta družstva je veden spor o uložení povinnosti vydat interní listiny vztahující se k hospodaření družstva. Spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 20 Cm 43/2019. V tomto řízení soud dosud k věcnému rozhodnutí nedospěl.

- 5) K návrhu 70 delegátů je veden spor o vyloučení JUDr. Ing. Marka Andráška, LL.M., z výkonu funkce člena statutárního orgánu. Spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 68 Cm 129/2019. V tomto řízení dosud soud k věcnému rozhodnutí nedospěl.
- 6) K návrhu dvou družstevníků je veden spor o určení neplatnosti usnesení shromáždění delegátů konaném dne 13. 6. 2019. Spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 68 Cm 132/2019. V tomto řízení dosud soud k věcnému rozhodnutí nedospěl.



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

- 7) K návrhu jednoho z delegátů, jako členské žalobě podle § 584 odst. 1 zákona o obchodních korporacích podané jménem družstva, je veden spor s osmi současnými a jedním bývalým členem představenstva družstva o náhradu újmy způsobené porušením povinnosti vykonávat funkci člena představenstva s péčí řádného hospodáře. Spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 20 Cm 67/2019. V tomto řízení dosud soud k věcnému rozhodnutí nedospěl.
- 8) K návrhu jednoho z delegátů, jako členské žalobě podle § 584 odst. 1 zákona o obchodních korporacích podané jménem družstva, je veden spor s osmi současnými a jedním bývalým členem představenstva družstva o náhradu újmy způsobené porušením povinnosti vykonávat funkci člena představenstva s péčí řádného hospodáře. Spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 68 Cm 43/2019. V tomto řízení dosud soud k věcnému rozhodnutí nedospěl.
- 9) K návrhu jednoho z delegátů, jako členské žalobě podle § 584 odst. 1 zákona o obchodních korporacích podané jménem družstva, je veden spor s předsedou představenstva družstva o náhradu újmy způsobené porušením povinnosti vykonávat funkci člena představenstva s péčí řádného hospodáře. Spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 68 Cm 63/2019. V tomto řízení dosud soud k věcnému rozhodnutí nedospěl.
- 10) K návrhu jednoho z delegátů, jako členské žalobě podle § 584 odst. 1 zákona o obchodních korporacích podané jménem družstva, je veden spor s osmi současnými a jedním bývalým členem představenstva družstva o náhradu újmy způsobené porušením povinnosti vykonávat funkci člena představenstva s péčí řádného hospodáře. Spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 68 Cm 90/2019. V tomto řízení dosud soud k věcnému rozhodnutí nedospěl.
- 11) K návrhu jednoho z delegátů, jako členské žalobě podle § 584 odst. 1 zákona o obchodních korporacích podané jménem družstva, je veden spor s osmi současnými a jedním bývalým členem představenstva družstva o náhradu újmy způsobené porušením povinnosti vykonávat funkci člena představenstva s péčí řádného hospodáře. Spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 68 Cm 156/2019. V tomto řízení dosud soud k věcnému rozhodnutí nedospěl.
- 12) K návrhu člena družstva je veden spor o určení neplatnosti některých usnesení shromáždění delegátů ze dne 13. 7. 2020 týkající se volby členů představenstva. Spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 24 Cm 67/2020. V tomto řízení do konce roku 2020 soud k věcnému rozhodnutí nedospěl. Nicméně dne 27. 1. 2021 žalobu soud zamítl a potvrdil platnost volby členů představenstva.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2020 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 2020 jsou následující:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 60 tis. Kč v roce 2020 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 2019 a 2020 nebyl bezúplatně pořízen dlouhodobý hmotný majetek.

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

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

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku stanovené odpisovým plánem. Odpisy a odpisový plán upravuje vnitrodružstevní směrnice.

Družstvo neodpisuje podle vyhl. č. 500/2002 Sb. v platném znění, §56 odst. 8 bytové domy, družstevní garáže, plošné stavby a zpevněné plochy, jenž neslouží k podnikání.

c) Finanční majetek a peněžní prostředky

Krátkodobý finanční majetek tvoří cenné papíry k obchodování a směnky.

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

Cenné papíry k obchodování jsou cenné papíry držené za účelem provádění transakcí na finančním trhu s cílem dosahovat zisk z cenových rozdílů v krátkodobém horizontu.

Cenné papíry se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a náklady s pořízením související, např. poplatky a provize makléřům a burzám. U dluhových cenných papírů se účtuje o úrokovém výnosu ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos je součástí ocenění příslušného cenného papíru.

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

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

K 31. 12. se jednotlivé složky finančního majetku přeceňují níže uvedeným způsobem:

- Cenné papíry k obchodování reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do nákladů nebo výnosů.
- Cenné papíry držené do splatnosti se přeceňují o rozdíl mezi pořizovací cenou a aktuální hodnotou. Tento rozdíl se rozlišuje dle věcné a časové souvislosti do nákladů nebo výnosů.
- Podílové listy se přeceňují o rozdíl mezi pořizovací a aktuální hodnotou a tento rozdíl je zachycen ve vlastním kapitálu po celou dobu držby PL.

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

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

d) Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceněny pořizovacími cenami. Pořizovací cena zásob zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů s pořízením souvisejících (náklady na přepravu, clo, provize atd.). Výdej ze skladu zásob je účtován ve skutečných pořizovacích cenách.

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.

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

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

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

f) Deriváty

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

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

g) Vlastní kapitál

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

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

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

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

h) Cizí zdroje

Družstvo vytváří zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách. Do 30. 6. 2015 vytvářelo ostatní rezervu na opravy a údržbu u některých bytových středisek. 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.



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

j) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení družstva používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení družstva stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

k) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

l) Daň z příjmů

Družstvo dosahuje osvobozených příjmů (zákon č. 586/1992 Sb. §19) i zdaňovaných příjmů. Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady, nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek), rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd., osvobozené výnosy a náklady. Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary, rezerva na likvidaci odpadu FVE, apod.), odčitatelné položky (daňová ztráta) a slevy na dani z příjmů.

m) Dotace

Dotace je zaúčtována v okamžiku jejího přijetí či nezpochybnitelného nároku na přijetí. Dotace přijatá na úhradu nákladů se účtuje do provozních nebo finančních výnosů. Dotace přijatá na pořízení dlouhodobého majetku včetně technického zhodnocení snižuje pořizovací cenu nebo vlastní náklady na pořízení.

n) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

o) Změny způsobů účtování vybraných účetních případů

V roce 2020 provedlo družstvo následující změny v účtování.

Prodej krátkodobých cenných papírů (CP)

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



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

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný zůstatek
Software	2 541	0	0	2 541
Celkem 2020	2 541	0	0	2 541
Celkem 2019	2 541	0	0	2 541

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace, vyřazení	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	1 891	112		2 003		538
Celkem 2020	1 891	112		2 003		538
Celkem 2019	1 779	112		1 891		650

Souhrnná výše drobného nehmotného majetku neuvedeného v rozvaze činila k 31. 12. 2020 a 31. 12. 2019 v pořizovacích cenách 357 tis. Kč a 374 tis. Kč. Majetek je vedený v podrozvahové evidenci.

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

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný zůstatek
Pozemky	99 932	0	141	99 791
Stavby	2 171 491	13 664	0	2 185 155
<i>Stroje, přístroje a zařízení</i>	1 650	94	49	1 695
<i>Dopravní prostředky</i>	2 517	0	0	2 517
<i>Inventář</i>	62			62
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	4 503	13 579	13 757	4 325
Celkem 2020	2 280 155	27 337	13 947	2 293 545
Celkem 2019	2 254 990	48 075	22 911	2 280 155



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Opravné položky	Ostatní úpravy	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Pozemky	0		679	0	679	99 112
Stavby	43 372	3 530	281	0	47 183	2 137 972
<i>Stroje, přístroje a zařízení</i>	1 051	107		-49	1 109	586
<i>Dopravní prostředky</i>	2 517	0		0	2 517	0
<i>Inventář</i>	62	0			62	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0		4 306		4 306	19
Celkem 2020	47 002	3 637	5 266	-49	55 856	2 237 689
Celkem 2019	39 042	3 563	4 397		47 002	2 233 153

K 31. 12. 2020 a 31. 12. 2019 souhrnná výše drobného hmotného majetku neuvedeného v rozvaze činila v pořizovacích cenách 5 863 tis. Kč a 5 518 tis. Kč. Majetek je vedený v podrozvahové evidenci.

Majetek vedený v operativní evidenci byl k 31. 12. 2020 a 31. 12. 2019 ve výši 514 tis. Kč a 455 tis. Kč.

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

Investiční úvěr na družstevní bytovou výstavbu – domy v Teplicích

Objekt	Ulice	Čp.	Hodnota majetku v Kč	Zástavní právo pro	Účel úvěru	Splatnost úvěru do
110	Opavská	2625	9 201 663,00	MF ČR	DBV	31.12.2022
124	Fibichova	1825-6	17 297 722,00	MF ČR	DBV	30.6.2031
125	Nedbalova	1827-8	17 192 195,00	MF ČR	DBV	30.6.2031
126	U Červ.kostela	1829-30	17 448 684,00	MF ČR	DBV	30.6.2031
127	Scheinerova	1831-3	26 295 145,00	MF ČR	DBV	30.6.2031
128	Scheinerova	1835	9 764 714,00	MF ČR	DBV	30.6.2031
321	Javorová	3025-7	20 321 224,00	MF ČR	DBV	30.6.2021
323	Javorová	3030-1	15 546 532,00	MF ČR	DBV	30.6.2021
324	Javorová	3032-3	14 699 716,00	MF ČR	DBV	30.6.2021
325	Javorová	3034-5	15 835 082,00	MF ČR	DBV	31.12.2030
326	Javorová	3036-7	16 054 065,00	MF ČR	DBV	31.12.2030
328	Habrová	3103-4	21 621 981,00	MF ČR	DBV	30.6.2032
329	Habrová	3081-2	9 029 305,00	MF ČR	DBV	31.12.2031
330	Habrová	3083-4	8 820 098,00	MF ČR	DBV	30.6.2030
331	Habrová	3085-6	9 349 965,00	MF ČR	DBV	31.12.2031
332	Habrová	3096-7	19 546 607,00	MF ČR	DBV	31.12.2031
333	Habrová	3098-9	28 218 069,00	MF ČR	DBV	31.12.2031
334	Habrová	3101-2	20 810 223,00	MF ČR	DBV	31.12.2031



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

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

Objekt	Ulice	Čp.	Hodnota majetku v Kč	Zástavní právo pro	Účel úvěru	Splatnost úvěru do
103	Slovenská	2641-43	5 693 546,00	ČSOB	okna +zatepl.	21.4.2021
323	Javorová	3030-31	15 546 532,00	ČSOB	okna +zatepl.	22.9.2021
329	Habrová	3081-82	9 029 305,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.2.2021
410	Krupka, Komenského	589-595	30 103 819,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.8.2021
418	Krupka, Jabloňová	216-219	17 138 393,00	ČSOB	okna +zatepl.	20.1.2021
627	Opavská	2614-16	6 969 378,00	ČSOB	okna +zatepl.	20.1.2021
628	Opavská	2617-19	6 498 963,00	ČSOB	okna +zatepl.	20.1.2021
161	J. Koziny	1376	13 314 829,00	ČSOB	kompl.oprava	25.4.2022
102	Slovenská	2644-6	6 477 687,00	ČSOB	kompl.oprava	22.12.2021
155	Arbesova	1582-3	13 124 151,00	ČSOB	kompl.oprava	22.12.2021
156	Arbesova	1580-1	12 286 445,00	ČSOB	kompl.oprava	24.8.2022
157	Arbesova	1578-9	13 590 400,00	ČSOB	kompl.oprava	22.12.2021
302	V Závětrí	1677-1680	22 232 174,00	ČSOB	kompl.oprava	22.12.2021
321	Javorová	3025-7	20 321 224,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2022
405	Krupka, Kollárova	575-8	18 824 167,00	ČSOB	kompl.oprava	24.5.2022
411	Krupka, Kollárova	598-602	22 610 084,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2022
415	Krupka, Jasmínova	238	9 895 718,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2022
419	Krupka, Jabloňová	220-223	18 679 932,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2022
518	Palackého	2884-5	5 634 243,00	ČSOB	kompl.oprava	24.8.2022
519	Palackého	2886-7	4 894 775,00	ČSOB	kompl.oprava	24.8.2022
604	Doubravická	1683-4	10 368 682,00	ČSOB	kompl.oprava	24.8.2022
712	Buzulucká	303-304	3 229 098,00	ČSOB	kompl.oprava	24.8.2022
892	F. Šrámka	2583-4	4 072 178,00	ČSOB	kompl.oprava	24.8.2022
524	Přítkovská	1609-1610	15 333 835,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
332	Habrová	3096-3097	19 546 607,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
421	Krupka, Šeříková	231-233	14 978 080,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
422	Krupka, Šeříková	234-236	14 506 013,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
326	Javorová	3036-3037	16 054 065,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
612	Novoveská	3090-3093	35 420 160,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
168	Maršovská	1520	11 149 383,00	ČSOB	kompl.oprava	22.2.2023
541	Krupka, Třešňová	206-207	9 148 921,00	ČSOB	kompl.oprava	22.2.2023
542	Krupka, Třešňová	208-210	15 059 508,00	ČSOB	kompl.oprava	22.2.2023
181	Gagarinova	1436	3 360 561,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
182	Gagarinova	1438	3 359 207,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
183	Gagarinova	1430	3 344 558,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
189	Gagarinova	1424	3 883 470,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
648	Gagarinova	1427	3 765 983,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
650	Gagarinova	1429	3 764 689,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
172	Jankovcova	2871-2	4 229 300,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
106	Opavská	2653	2 479 268,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023



Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

331	Habrová	3085-3086	9 349 965,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
638	J. Suka	2504-2505	3 002 671,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
303	Doubravická	1681-1682	10 061 896,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
101	Slovenská	2647-2649	7 987 906,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
403	Krupka, Kollárova	567-570	19 945 942,00	ČSOB	kompl.oprava	23.1.2024
407	Krupka, Kollárova	580	6 861 837,00	ČSOB	kompl.oprava	21.11.2023
408	Krupka, Kollárova	581	6 976 451,00	ČSOB	kompl.oprava	23.1.2024
420	Krupka, Šeříková	228-230	14 042 860,00	ČSOB	kompl.oprava	23.1.2024
717	Zrenjaninská	293-294	3 952 583,00	ČSOB	kompl.oprava	21.11.2023
333	Habrová	3098-3100	28 218 069,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2024
325	Javorová	3034-3035	15 835 082,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2024
304	Doubravická	1685-1687	14 481 800,00	ČSOB	kompl.oprava	23.1.2024
184	Gagarinova	1431	3 692 823,00	ČSOB	kompl.oprava	23.1.2024
330	Habrová	3083-3084	8 820 098,00	ČSOB	kompl.oprava	25.3.2024
309	Doubravická	1658-1659	6 887 863,00	ČSOB	kompl.oprava	21.6.2023
311	V Závětří	1668-1670	15 915 421,00	ČSOB	kompl.oprava	21.6.2023
312	V Závětří	1671-1672	14 175 731,00	ČSOB	kompl.oprava	21.6.2023
324	Javorová	3032-3033	14 699 716,00	ČSOB	kompl.oprava	20.6.2023
197	Krušnohorská	1665	5 241 648,00	ČSOB	kompl.oprava	21.6.2023
185	Gagarinova	1432	3 994 345,00	ČSOB	kompl.oprava	20.11.2024
186	Gagarinova	1433	3 539 025,00	ČSOB	kompl.oprava	20.11.2024
187	Gagarinova	1434	3 786 541,00	ČSOB	kompl.oprava	20.11.2024
188	Gagarinova	1423	3 642 442,00	ČSOB	kompl.oprava	22.7.2024
646	Gagarinova	1425	4 325 169,00	ČSOB	kompl.oprava	22.7.2024
647	Gagarinova	1426	4 110 684,00	ČSOB	kompl.oprava	22.7.2024
649	Gagarinova	1428	4 316 244,00	ČSOB	kompl.oprava	22.7.2024
127	Scheinerova	1831-3	26 295 145,00	ČSOB	kompl.oprava	18.12.2024
328	Habrová	3103-4	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
716	Zrenjaninská	291-2	2 947 138,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
124	Fibichova	1825-6	17 297 722,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
125	Nedbalova	1827-8	17 192 195,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
126	U Červen. kostela	1829-1830	17 448 684,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
128	Scheinerova	1835	9 764 714,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
520	V Závětří	1673-4	10 568 721,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
521	V Závětří	1675-6	10 366 338,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
626	Opavská	2613	2 051 559,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
334	Habrová	3101-2	20 810 223,00	ČSOB	kompl.oprava	27.7.2026
634	U Divadla	2992	17 418 352,00	ČSOB	kompl.oprava	26.5.2025
221	Krupka, Sídlíště	567-8	3 226 960,00	ČSOB	kompl.oprava	23.12.2025
222	Krupka, Sídlíště	569-570	3 225 391,00	ČSOB	kompl.oprava	23.12.2025
132	Čs.Dobrovolců	2779	3 437 955,00	ČSOB	kompl.oprava	23.6.2026
108	Opavská	2657	2 640 521,00	ČSOB	kompl.oprava	22.9.2025
406	Krupka, Kollárova	579	8 178 428,00	ČSOB	kompl.oprava	24.11.2025



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

121	Roosevelt.nám.	421-3,442	14 990 234,00	ČSOB	kompl.oprava	24.10.2025
644	Potěminova	2243-4	3 162 416,00	ČSOB	kompl.oprava	21.4.2026
641	Šafaříkova	2520	3 191 553,00	ČSOB	kompl.oprava	21.4.2026
640	Šafaříkova	2519	3 077 000,00	ČSOB	kompl.oprava	21.4.2026
636	Josefa Hory	2211	2 744 252,00	ČSOB	kompl.oprava	23.6.2026
645	Škroupova	2380-1	3 152 256,00	ČSOB	kompl.oprava	23.9.2026
731	Svojsíkova	2395	3 281 190,00	ČSOB	kompl.oprava	23.10.2026

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch MF ČR činí:	297 052 990,00
Hodnota majetku zastaveného ve prospěch ČSOB činí:	871 450 381,00
Hodnota majetku zastaveného ve prospěch KB činí:	87 637 071,00

Dlouhodobý hmotný majetek pořízený vlastní činností:

Ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů a dle výkladů MF ČR je s platností od 1. 4. 2011 považován za dlouhodobý majetek vytvořený vlastní činností i majetek vytvořený na základě dílčích subdodávek, vykazují-li předměty těchto subdodávek jiné podstatné charakteristické znaky než výsledný dlouhodobý majetek.

V r. 2020 nebyl pořízen majetek vlastní činností.

V r. 2019 byl pořízen majetek vlastní činností, a to:

Název	Účetní hodnota majetku
Elektronický vyvolávací systém	389 463 Kč
Klientské centrum	194 008 Kč
Úprava kanceláří	86 673 Kč

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

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

V roce 2019 družstvo pořídilo dluhopisy Ondrášovka Holding, a.s. 2019-2024.

Dlouhodobý finanční majetek družstva tvoří také cenné papíry ve formě podílových listů. Podílové listy (PL) jsou cenné papíry, představující majetkový podíl podílníka na majetku v podílovém fondu (PF). PL je tedy CP, který nepředstavuje rozhodující ani podstatný vliv, tudíž se o nich účtuje na účtu 063 – Realizovatelné CP. V případě realizovatelných CP se v souladu s účetními předpisy o změně reálné hodnoty účtuje pouze rozvahově, na účet 414 – Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

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

	2020		2019	
	Tržní hodnota	Výnosy/vlastní kapitál	Tržní hodnota	Výnosy/vlastní kapitál
ČSOB likvidní var 2022 6M –dluhopisy	0	178/	21 126	284/
Dluhopis Ondrášovka Holding, a.s.	5 076	381/	5 076	149/
Podílové listy - AMUNDI	28 372	/1 392	26 782	/2 309
Podílové listy – Conseq	13 505	/544	13 317	/530
Podílové listy – CREIF	0	/	10 368	/368
Podílové listy – NOVA Money Market	5 243	64/197	5 068	143/69
Podílové listy – Conseq realitní	5 290	/318	4 993	/95
Celkem	57 486	623/2451	136 642	1728/3372

5. OBĚŽNÁ AKTIVA

a) Zásoby

Družstvo eviduje zásoby v bezvýznamné výši. V roce 2020 družstvo pořídilo materiál do zásoby ve výši 2 tis. Kč a vydalo do spotřeby materiál ve výši 3 tis. Kč. Zásoby materiálu evidované k 31. 12. 2020 a k 31. 12. 2019 byly ve výši 4 tis. Kč a 5 tis. Kč.

b) Dlouhodobé pohledávky

K 31. 12. 2020 a 31. 12. 2019 mělo družstvo dlouhodobé pohledávky ve výši 97 745 tis. Kč a 179 683 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 8 815 tis. Kč.

Předpis úvěrů a vnitrodružstevních půjček ve výši 13 831 tis. Kč.

Předpis úvěrů a půjček (vlastníci, družstevníci) ve výši 7 tis. Kč.

c) Krátkodobé pohledávky

K 31. 12. 2020 a 31. 12. 2019 mělo družstvo krátkodobé pohledávky ve výši 321 058 tis. Kč a 198 910 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 2020 a 2019 vytvořeny opravné položky, a to k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku a úroku z prodlení v souvislosti s dluhem na nájemném.

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



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

d) Krátkodobý finanční majetek

V majetku družstva jsou rovněž hypoteční zástavní listy – HZL HB Float 2021, které družstvo pořídilo v roce 2016 a 2017, které jsou splatné v roce 2021.

	2020		2019	
	Tržní hodnota	Výnosy/vlastní kapitál	Tržní hodnota	Výnosy/vlastní kapitál
Česká republika Hypoteční zástavní listy	49 579	733/	49 912	1 152/

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

Tato investiční společnost realizuje obchody s cennými papíry v rámci svěřeného portfolia při dodržování podmínek stanovených dle aktuální smlouvy, a to již od roku 2012.

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

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

Struktura portfolia v podobě cenných papírů (dluhopisů, fondů) ke konci r. 2020 :

ČSOB AM	Stav k 31.12.2020 v tis. Kč	Stav k 31.12.2019 v tis. Kč
Dluhopisy s plovoucím kupónem	7 496	13 533
Dluhopisy do 1 roku	989	971
Fondy ČSOB/KBC	57 372	26 849
<i>Mezisoučet</i>	<i>65 857</i>	<i>41 353</i>
Cash + depozita (swapy)	228	23 339
Celkem	66 085	64 692

J+T Banka	Stav k 31.12.2020 v tis. Kč	Stav k 31.12.2019 v tis. Kč
Komodity	562	2 304
Akcie	15 002	9 342
Dluhopisy (vč. alikvot.úrok.výnosu)	32 404	28 816
Peněžní trh	3 029	8 599
Cash	1 953	2 201
Celkem	52 950	51 262



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

Pod položkou C.III.2. Rozvahy k 31. 12. 2019 je obsažena hodnota 90 390 tis. Kč, pod položkou C.II.2.4.5. je rozlišen alikvótní úrokový výnos ve výši 24 tis. Kč, v položce C.IV.2. je obsažen cash a depozita ve výši 25 540 tis. Kč.

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

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

V roce 2019 byla pořízena směnka do splatnosti – PRIVATE ACTIVE INVESTOR a.s. ve výši 5 000 tis.Kč s ročním výnosem 6,5%, splatnost je 1 rok a v roce 2020 byla přikoupena druhá směnka ve výši 5 000 tis.Kč s ročním výnosem 6,5% od stejné společnosti.

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

Pod položkou C.III.2. Rozvahy k 31. 12. 2020 je obsažena hodnota 20 200 tis. Kč.

e) Peněžní prostředky

K 31. 12. 2020 a 2019 mělo družstvo následující zůstatky účtů (v tis. Kč):

Běžný účet u ČSOB a.s.	64 690	18 232
Běžný účet u ČSOB AM	228	23 339
Běžný účet u KB a.s.	10 621	406
Spořicí účet u ČSOB a.s.	115 301	124 527
Termínované vklady u KB a.s.	1 310	11 310
Termínovaný vklad u Wüstenrot	0	0
J+T Banka	1 953	2 201
Termínovaný vklad u Equa bank	0	10 000
Účty u HB (souhrn úvěrových linek)	0	17

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. 2018	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2019	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2020
pohledávkám - ostatní	614	426	614	426	436	426	436
hmotnému majetku –	0	4 397	0	4 397	5 266	0	9 663
směnce	0	0	0	0	10 200	0	10 200

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Družstvo vykazuje v položce Zúčtování opravné položky částky ve výši 426 tis. Kč za rok 2020 a 614 tis. Kč za rok 2019, které jsou ve výši v minulém období vytvořené opravné položky k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku a úroku z prodlení.

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

V roce 2020 družstvo z opatrnosti vytvořilo opravnou položku ke směnce ve výši 10 200 tis. Kč.

g) Časové rozlišení aktiv

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

Příjmy příštích období zahrnují zejména platbu SIPO, úroky z termínovaného vkladu, výnosy z dividendy, předpis pojistného plnění a částky k přefakturaci za spotřebovanou elektrickou energii, teplo a vodu a jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší.

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

6. VLASTNÍ KAPITÁL

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

Významné přírůstky/úbytky:

Přírůstky : technické zhodnocení bytových objektů v hodnotě 13 458 tis. Kč, přecenění finančního majetku v hodnotě 2 419 tis. Kč

Úbytky: žádné významné



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

7. CIZÍ ZDROJE**a) Zákonná rezerva**

V roce 2020 nebyla tvořena zákonná rezerva. V roce 2019 byla dočerpána rezerva tvořená ve smyslu §7 zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Tato rezerva vycházela z ročního odhadu nákladů na opravy dlouhodobého hmotného majetku a z doby, která uplyne do nadcházející opravy tohoto majetku. Realizace této opravy (oprava obvodového pláště) byla v roce 2019.

Rezerva byla

V tis. Kč

	2020	2019
Počáteční stav k 1.1.:	0	469
Tvorba	0	0
Čerpání	0	469
Konečný stav k 31.12.	0	0

b) Ostatní rezerva

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

V tis. Kč

	2020	2019
Počáteční stav k 1.1.:	4 194	8 365
Tvorba z nájemného:	37	37
Mimořádné úpravy (tj. plnění od pojišťovny, kompenzace za zasklené lodžie):	62	87
Čerpání na opravy a údržbu vč. kompenzací za provedené opravy:	-3 045	-5 933
Převod na investice:	- 690	- 373
Splacené půjčky:	1 184	2 011
Konečný stav k 31.12.:	1 742	4 194

V roce 2020 družstvo vytvořilo účetní rezervu na nevyčerpanou dovolenou, a to včetně odvodů na sociální a zdravotní pojištění. V roce 2019 družstvo tvořilo účetní rezervu na nevyčerpanou dovolenou a na nevyplacené odměny předsedy představenstva družstva, a to včetně odvodů na sociální a zdravotní pojištění. Rezerva na odměnu předsedy představenstva byla v roce 2020 zrušena bez čerpání.



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

V tis. Kč	2020	2019
Počáteční stav k 1.1.:	897	0
Rezerva na nevyčerpanou dovolenou - čerpání	-326	326
Rezerva na nevyplacené odměny - rozpuštění:	-571	571
Tvorba rezervy na dovolenou	372	
Konečný stav k 31.12.:	372	897

c) Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé zálohy k 31. 12. 2020 a 31. 12. 2019 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. 2020 družstvo vykazuje dlouhodobé přijaté zálohy ve výši 288 781 tis. Kč, k 31. 12. 2019 to bylo 278 825 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 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
investiční úvěry na DBV:	14 439 405,21	17 951 345,60
účelové úvěry na KO:	75 155 469,27	161 870 933,17
úvěr v programu PANEL 2013+:	204 796,75	456 904,00

Dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím k 31. 12. 2020 a k 31. 12. 2019 činily 89 799 671,23 Kč a 180 279 182,77 Kč.

Z toho dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím k 31. 12. 2020 a k 31. 12. 2019 se splatností delší než 5 let činily celkem 10 653 726,17 Kč a 45 010 532,47 Kč.

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Přehled zaúvěrovaných objektů:

účelové úvěry na KO:		Úroková sazba	Rok splatnosti	
415	Jasmínova	238	2,63%	2022
419	Jabloňová	220-223	2,63%	2022
321	Javorová	3025-3027	2,63%	2022
411	Kollárova , Krupka	598-602	2,63%	2022
161	J.Koziny	1376	2,63%	2022
405	Kollárova	575-578	2,63%	2022
182	Gagarinova	1438	2,40%	2023
422	Šeříková ,Krupka	234-236	2,40%	2023
524	Přítkovská	1609-1610	2,40%	2023
612	Novoveská	3090-3093	2,40%	2023
421	Šeříková ,Krupka	231-233	2,40%	2023
332	Habrová	3096-3097	2,40%	2023
326	Javorová	3036-3037	2,40%	2023
189	Gagarinova	1424	2,40%	2023
650	Gagarinova	1429	2,10%	2023
648	Gagarinova	1427	2,40%	2023
183	Gagarinova	1430	2,40%	2023
541	Třešňová,Krupka	206-207	2,40%	2023
168	Maršovská	1520	2,40%	2023
542	Třešňová,Krupka	208-210	2,40%	2023
181	Gagarinova	1436	2,40%	2023
156	Arbesova	1580-1581	2,63%	2022
519	Palackého	2886-2887	2,63%	2022
518	Palackého	2884-2885	2,63%	2022
604	Doubravická	1683-1684	2,63%	2022
712	Buzulucká	303-304	2,63%	2022
101	Slovenská	2647-2649	2,10%	2023
172	Jankovcova	2871-2	2,10%	2023
106	Opavská	2653	2,10%	2023
638	J.Suka	2504-5	2,40%	2023
303	Doubravická	1681-2	2,10%	2023
331	Habrová	3085-6	2,10%	2023
892	F.Šrámka	2583-2584	2,63%	2022
407	Kollárova, Krupka	580	1,92%	2023
717	Zrenjaninská	293-4	1,90%	2023
184	Gagarinova	1431	1,92%	2024
304	Doubravická	1685-7	1,92%	2024
325	Javorová	3034-5	1,92%	2024
330	Habrová	3083-4	1,92%	2024
333	Habrová	3098-3100	1,92%	2024
403	Kollárova, Krupka	567-570	1,92%	2024
408	Kollárova, Krupka	581	1,92%	2024
420	Šeříková, Krupka	228-230	1,92%	2024
197	Krušnohorská	1665	1,90%	2023
311	V Závěťfí	1668-1670	1,90%	2023
324	Javorová	3032-3033	1,90%	2023
312	V Závěťfí	1671-2	1,90%	2023
309	Doubravická	1658-9	1,90%	2023



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

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
328	Habrová	3103-4	2,72%	2024
649	Gagarinova	1428	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
716	Zrenjaninská	291-2	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 Závěťří	1673-4	5,5 %	2024
521	V Závěťří	1675-6	5,5 %	2024
334	Habrová	3101-2	2,40%	2026
634	U Divadla	2992	2,36%	2025
221	Sídlíště, Krupka	567-8	2,36%	2025
222	Sídlíště, Krupka	569-570	2,36%	2025
132	Čs.Dobrovolců	2779	2,40%	2026
108	Opavská	2657	2,40%	2025
406	Kollárova, Krupka	579	2,36%	2025
121	Roosevelt.nám.	421-3,442	2,36%	2025
640	Šafaříkova	2519	2,40%	2026
641	Šafaříkova	2520	2,40%	2026
644	Potěminova	2243-4	2,40%	2026
636	Josefa Hory	2211	2,40%	2026
645	Škroupova	2380-1	2,40%	2026
731	Svojsíkova	2395	2,40%	2026

Úvěr na DBV

Rok splatnosti

110	Opavská	2625	31.12.2022
124	Fibichova	1825-6	30.6.2031
125	Nedbalova	1827-8	30.6.2031
126	U Červ.kostela	1829-30	30.6.2031
127	Scheinerova	1831-3	30.6.2031
128	Scheinerova	1835	30.6.2031
325	Javorová	3034-5	31.12.2030
326	Javorová	3036-7	31.12.2030
328	Habrová	3103-4	30.6.2032
329	Habrová	3081-2	31.12.2031
330	Habrová	3083-4	30.6.2030
331	Habrová	3085-6	31.12.2031
332	Habrová	3096-7	31.12.2031



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

333	Habrová	3098-9	31.12.2031
334	Habrová	3101-2	31.12.2031

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

d) Krátkodobé závazky

K 31. 12. 2020 a 31. 12. 2019 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. 2020 činily 45 349 54,70 Kč. K 31. 12. 2019 7 360 689,82 Kč.

Přehled zaúvěrovaných objektů – úvěry splatné v roce 2021:

účelové úvěry na KO:	Úroková sazba	Rok splatnosti
410 Komenského, Krupka 589-595	2,75%	2021
323 Javorová 3030-1	2,75%	2021
157 Arbesova 1578-9 1677-	2,60%	2021
302 V Závětří 1680	2,60%	2021
102 Slovenská 2644-6	2,60%	2021
155 Arbesova 1582-3	2,60%	2021
418 Jabloňová, Krupka 216-9	2,75%	2021
628 Opavská 2617-9	2,75%	2021
627 Opavská 2614-6	2,75%	2021



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

329	Habrová	3081-2	2,75%	2021
103	Slovenská	2641-3	2,75%	2021

Úvěr na DBV			Rok splatnosti
321	Javorová	3025-7	30.6.2021
323	Javorová	3030-1	30.6.2021
324	Javorová	3032-3	30.6.2021

8. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

Výdaje příštích období zahrnují především fixní odměnu za správu aktiv J+T, vodné a stočné, daň z nabytí nemovitých věcí a cestovné.

9. MAJETEK, ZÁVAZKY A POHLEDÁVKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost měla k 31. 12. 2020 a 31. 12. 2019 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. 2020	5 863 tis. Kč
k 31. 12. 2019	5 518 tis. Kč
- Drobný dlouhodobý nehmotný majetek ve výši

k 31. 12. 2020	357 tis. Kč
k 31. 12. 2019	374 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 Lipová 853, Teplice a technické zhodnocení dokončené v r. 2019 ve správní budově družstva.

- DPH plný odpočet ve výši

k 31. 12. 2020	117 tis. Kč
k 31. 12. 2019	117 tis. Kč

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

- Odepsané promlčené závazky ve výši

k 31. 12. 2020	465 tis. Kč
k 31. 12. 2019	305 tis. Kč

10. INFORMACE O ZAMĚSTNANCÍCH



Průměrný přepočtený počet zaměstnanců k 31. 12. 2020 byl **27,40** a k 31. 12. 2019 byl **26,99**.

11. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2020 a 2019 členové statutárních a kontrolních orgánů neobdrželi od družstva žádné závdkavky, zápůjčky či úvěry.

12. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNOU STRANOU

V roce 2020 a 2019 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	62 103 tis. Kč
Výnosy z nájemného (byty a nebytové prostory)	29 557 tis. Kč

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

Z toho:

Manipulační poplatky (převody ČP, podnájmy)	7 330 tis. Kč
Zelený bonus	2 896 tis. Kč

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

Z toho:

Dotace PANEL	6 814 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:



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Náklady na opravy a údržbu	56 887 tis. Kč
Náklady na služby	17 127 tis. Kč

Osobní náklady jsou především náklady mzdové, které jsou dále tvořeny náklady na mzdy zaměstnanců a náklady na odměny členů orgánů družstva (tj. představenstva, kontrolní komise, samosprávy). Dále sem náleží náklady na sociální a zdravotní pojištění a ostatní sociální náklady (např. penzijní připojištění zaměstnanců, příspěvek na stravování).

Z toho:

Mzdové náklady zaměstnanců	11 949 tis. Kč
Odměny členů orgánů družstva	6 285 tis. Kč

Ostatní provozní náklady jsou ovlivněny zejména zúčtováním rezervy na opravy (týká se bytových domů, které družstvo získalo vkladem od města Teplice), a to ve výši 2 985 tis. Kč.

Nákladové úroky a podobné náklady tvoří úroky z úvěrů.

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

14. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

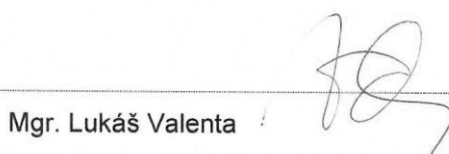
Po rozvahovém dni se Česká republika potýká s následky koronavirové pandemie. Naše bytové družstvo není touto pandemií přímo zasaženo, ale lze očekávat v roce 2021 možný nárůst dlužného nájemného v důsledku zvýšené nezaměstnanosti a ekonomických ztrát podnikatelů v určitých pandemií nejvíc zasažených oborech (např. služby, kamenné obchody apod.). Stejně tak lze očekávat ztráty v oblasti finančních investic. Nicméně i přes tato možná nikoli nevyhnutelná rizika není fungování bytového družstva v příštím období ohroženo.

Sestaveno dne: 29. 4. 2021

Jméno a podpis statutárního
orgánu účetní jednotky:



Miroslav Němeček
předseda představenstva



Mgr. Lukáš Valenta
místopředseda představenstva



STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO “MÍR” TEPLICE

VII. ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA ROK 2020



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 2019

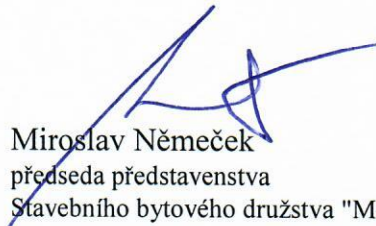
Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice není členem žádného podnikatelského seskupení a nemá postavení ovládané ani ovládající osoby ve smyslu § 74 ZOK.


Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice mělo k 31. 12. 2020 celkem 7 608 členů. Všem členům družstva bylo předepsáno přiměřené nájemné a všechna poskytnutá plnění byla ve výši obvyklé.

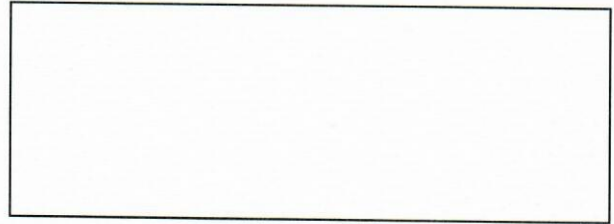
Město Teplice, které má podíl na základním kapitálu družstva ve výši 27,42 %, nemá ve vztahu ke Stavebnímu bytovému družstvu "Mír" Teplice postavení ovládané ani ovládající osoby.

29. 04. 2021

V Teplicích, dne


Miroslav Němeček
předseda představenstva
Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice


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




Vyjasnění věcné poznámky k výroční zprávě družstva za rok 2020

Na základě věcné poznámky a dotazu k výroční zprávě družstva za rok 2020 vznesené na shromáždění delegátů dne 22. 6. 2021 družstvo uvádí, že poznámka se týkala informací uvedených k roku 2019. Dlouhodobý finanční majetek byl v roce 2019 uveden v tabulce krátkodobého finančního majetku. Tato skutečnost však neměla žádný vliv na hospodaření družstva v roce 2020. Informace uvedené ve výroční zprávě k roku 2020 tak byly zcela v pořádku. Tazatel zřejmě zaměnil projednávané výroční zprávy.

V příloze naleznete zvýrazněné vysvětlení k informacím roku 2019. Rok 2020 je beze změn, neboť je zcela v pořádku.

V Teplicích dne 29. června 2021



Miroslav Němeček
předseda představenstva



Mgr. Lukáš Valenta
místopředseda představenstva

Oprava dokumentu „Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2020“

VYSVĚTLENÍ:

Hypoteční zástavní listy, které družstvo pořídilo v r. 2016 a 2017, byly přesunuty z dlouhodobého finančního majetku do krátkodobého finančního majetku, jelikož jejich splatnost je nižší než 1 rok. HZL jsou splatné v roce 2021. Tato skutečnost je v příloze zachycena.

PŮVODNÍ ZNĚNÍ:

Tabulka na straně 16 - Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč):

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

	2020		2019	
	Tržní hodnota	Výnosy/vlastní kapitál	Tržní hodnota	Výnosy/vlastní kapitál
ČSOB likvidní var 2022 6M –dluhopisy	0	178/	21 126	284/
Dluhopis Ondrášovka Holding, a.s.	5 076	381/	5 076	149/
Podílové listy – AMUNDI	28 372	/1 392	26 782	/2 309
Podílové listy – Conseq	13 505	/544	13 317	/530
Podílové listy – CREIF	0	/	10 368	/368
Podílové listy – NOVA Money Market	5 243	64/197	5 068	143/69
Podílové listy – Conseq realitní	5 290	/318	4 993	/95
Celkem	57 486	623/2451	136 642	1728/3372

Tabulka na straně 17 - Krátkodobý finanční majetek:

	2020		2019	
	Tržní hodnota	Výnosy/vlastní kapitál	Tržní hodnota	Výnosy/vlastní kapitál
Česká republika Hypoteční zástavní listy	49 579	733/	49 912	1 152/

OPRAVENÉ ZNĚNÍ:

Tabulka na straně 16 - Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč):

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

	2020		2019	
	Tržní hodnota	Výnosy/vlastní kapitál	Tržní hodnota	Výnosy/vlastní kapitál
ČSOB likvidní var 2022 6M –dluhopisy	0	178/	21 126	284/
Česká republika Hypoteční zástavní listy	0	0/	49 912	1 152/
Dluhopis Ondrášovka Holding, a.s.	5 076	381/	5 076	149/
Podílové listy – AMUNDI	28 372	/1 392	26 782	/2 309
Podílové listy – Conseq	13 505	/544	13 317	/530
Podílové listy – CREIF	0	/	10 368	/368
Podílové listy – NOVA Money Market	5 243	64/197	5 068	143/69
Podílové listy – Conseq realitní	5 290	/318	4 993	/95
Celkem	57 486	623/2451	136 642	1728/3372

Tabulka na straně 17 - Krátkodobý finanční majetek:

	2020		2019	
	Tržní hodnota	Výnosy/vlastní kapitál	Tržní hodnota	Výnosy/vlastní kapitál
Česká republika Hypoteční zástavní listy	49 579	733/	0	0/

Oprava dokumentu „Výroční zpráva 2020“

Str. 33 – odstavec v části: Oběžná aktiva

PŮVODNÍ ZNĚNÍ:

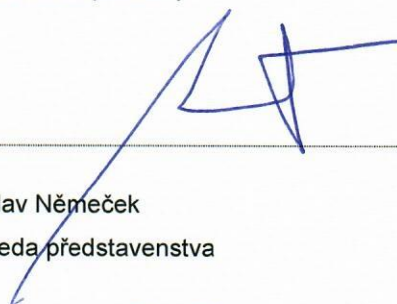
Ostatní krátkodobý finanční majetek v podobě cenných papírů vykazuje ke konci r. 2020 zůstatek ve výši 176 396 tis. Kč. Ke zvýšení došlo u krátkodobého finančního majetku, kam se přesunuly hypotéční zástavní listy (splatnost do 1 roku) ve výši 49 578 tis. Kč. V roce 2020 byla vytvořena opravná položka ke krátkodobému finančnímu majetku ve výši 10 200 mil. Kč (hodnota směňky Arca Investmens a.s.).

OPRAVENÉ ZNĚNÍ:

Ostatní krátkodobý finanční majetek v podobě cenných papírů vykazuje ke konci r. 2020 zůstatek ve výši 176 396 tis. Kč. Ke zvýšení došlo u krátkodobého finančního majetku, kam se přesunuly hypotéční zástavní listy (splatnost do 1 roku) ve výši 49 578 tis. Kč. V roce 2020 byla vytvořena opravná položka ke krátkodobému finančnímu majetku ve výši 10 200 tis. Kč (hodnota směňky Arca Investmens a.s.).

V Teplicích, dne 23. 6. 2021

Jméno a podpis statutárního
orgánu účetní jednotky:



Miroslav Němeček
předseda představenstva



Mgr. Lukáš Valenta
místopředseda představenstva