

SOUHRNNÁ ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
o auditu účetní závěrky k 31. 12. 2014, ověření zprávy o vztazích
a ověření souladu výroční zprávy s účetní závěrkou

družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice
IČ: 000 35 351

OBSAH

1. *Smluvní pověření*
2. *Informace o družstvu*
3. *Předmět, rozsah a způsob ověření a vymezení odpovědnosti*
 - 3.1 *Předmět ověření*
 - 3.2 *Rozsah a způsob ověření*
 - 3.3 *Vymezení odpovědnosti statutárního orgánu účetní jednotky a auditora*
 - 3.4 *Zjištění*
4. *Výrok auditora k účetní závěrce*
5. *Zpráva o zprávě o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou*
6. *Zpráva o výroční zprávě*

Přílohy

*výroční zpráva s obsahem auditované účetní závěrky:
auditovaná rozvaha
auditovaný výkaz zisku a ztráty
přehled o peněžních tocích
auditovaná příloha
zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou*

1. Smluvní pověření

Auditorská společnost

*EKONO-AUDIT, DANĚ, s. r. o.
J. z Poděbrad 47/3
415 01 Teplice
IČ:252 49 061
číslo auditorského oprávnění 469*

*zapsaná do obchodního rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 4. října 2000,
oddíl C, vložka 21400*

byla smluvně pověřena, aby provedla ověření řádné účetní závěrky družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice, která byla sestavena podle platných právních předpisů České republiky. Družstvo bylo za ověřované účetní období od 1. 1. – 31. 12. 2014 povinně auditováno dle § 20 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví. Dále aby provedla ověření zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a ověření souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Tato auditorská zpráva informuje o výsledcích ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014, ověření zprávy o vztazích a ověření souladu výroční zprávy s účetní závěrkou. Zpráva je určena členům družstva a představenstvu ověřovaného družstva.

*Tuto auditorskou zprávu vypracovala jménem společnosti EKONO-AUDIT, DANĚ s. r. o.
Mgr. Ing. Vladislava Sahulová, auditorka, číslo auditorského oprávnění 1500.*

2. Informace o družstvu

Účetní jednotka je zapsána pod obchodním názvem Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice se sídlem Teplice, Gagarinova 1558, PSČ 415 01 do obchodního rejstříku v Ústí nad Labem, oddíl DrXXVI, vložka 297, dne 9. prosince 1970. IČ: 000 35 351. Právní forma účetní jednotky je družstvo.

V roce 2014 kromě formálních úprav nedošlo k žádným změnám v obchodního rejstříku.

Předmětem činnosti družstva je zajišťování provozu bytových a nebytových objektů.

Účetním obdobím účetní jednotky je kalendářní rok.

Statutárním orgánem zastupujícím družstvo je představenstvo jednající svým předsedou, případně místopředsedou, a dalším členem představenstva.

Družstvo není součástí konsolidačního celku.

3. Předmět, rozsah a způsob ověření a vymezení odpovědnosti

3.1 Předmět ověření

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2014, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2014, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2014 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o družstvu Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

Tato účetní závěrka byla sestavena na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhlášky č. 500/2002 Sb. a Českých účetních standardů pro podnikatele.

Dále jsme provedli ověření zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou dle § 82 a násl. zákona o obchodních korporacích a ověření souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

3.2 Rozsah a způsob ověření

Bylo provedeno ověření úplnosti a průkaznosti částek a informací uvedených v účetní závěrce výběrovým způsobem. Byla posouzena vhodnost použitých účetních metod a přiměřenost významných odhadů provedených vedením družstva. Dále byla zhodnocena vypovídací schopnost účetní závěrky.

Posouzení smluv provedené v rámci auditu nenahrazuje jejich právní posouzení.

Účetní jednotka nám předala písemné prohlášení o úplnosti, jímž potvrdila, že nám byly poskytnuty všechny podklady a sděleny veškeré informace potřebné pro ověření řádné účetní závěrky a že účetní závěrka obsahuje všechny účetní případy ověřovaného období.

Práce na ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014 proběhly od listopadu 2014 do dubna 2015 v sídle výše uvedeného auditovaného družstva a byly dokončeny v sídle auditorské společnosti v Teplicích. Ověření zprávy o vztazích a ověření souladu výroční zprávy s účetní závěrkou proběhly v květnu 2015.

3.3 Vymezení odpovědnosti statutárního orgánu účetní jednotky a auditora

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán družstva Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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.

Odpovědnost auditora

Naši odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

3.4 Zjištění

Zjištěné nesprávnosti nepřesáhly hranici významnosti.

4. Výrok auditora k účetní závěrce

Družstvu

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

vydáváme za účetní závěrku k 31. 12. 2014 tento výrok:

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice k 31.12.2014 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2014 v souladu s českými účetními předpisy.

5. Zpráva o zprávě o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou

Ověřili jsem věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice za rok končící 31.12.2014. Za sestavení této zprávy o vztazích je odpovědný statutární orgán družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsme provedli v souladu s AS č. 56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abychom plánovali a provedli ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků družstva a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

Na základě našeho ověření jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice za rok končící 31. 12. 2014 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

6. Zpráva o výroční zprávě

Ověřili jsme též soulad výroční zprávy družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice k 31. 12. 2014 s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě v bodu VI. jako její součást. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice k 31.12.2014 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

EKONO-AUDIT, DANĚ, s. r. o.

J. z Poděbrad 47/3, 415 01 Teplice

číslo auditorského oprávnění auditorské společnosti 469

Jménem auditorské společnosti vypracovala zprávu auditorka Mgr. Ing. Vladislava Sahulová, číslo auditorského oprávnění 1500.

Datum vypracování zprávy auditora

4. 5. 2015

Mgr. Ing. Vladislava Sahulová



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



Stavební bytové družstvo “Mír“ Teplice
Gagarinova 1558, Teplice, 415 01



Výroční zpráva

k 31.12.2014



OBSAH VÝROČNÍ ZPRÁVY

- I. VŠEOBECNÁ ČÁST
 - I.1 Podklady
 - I.2 Vývoj a charakteristika družstva
 - I.3 Struktura družstva
 - I.4 Správa družstva
 - I.5 Aktivity v oblasti pracovně právních vztahů
 - I.6 Informace o zahraniční složce účetní jednotky

- II. ČINNOST DRUŽSTVA
 - II.1 Činnost družstva v roce 2014
 - II.2 Činnost družstva v roce 2014 a dalším období
 - II.3 Aktivity družstva v oblasti úspor paliv a energií a využití obnovitelných zdrojů tepelné energie
 - II.4 Aktivity družstva v oblasti životního prostředí, výzkumu a vývoje
 - II.5 Převody bytů do osobního vlastnictví
 - II.6 Činnost členské a bytové evidence
 - II.7 Nájemné a dluhy

- III. ROZBOR HOSPODAŘENÍ
 - III.1 Rozbor výnosů
 - III.2 Rozbor nákladů

- IV. STAV MAJETKU
 - IV.1 Rozbor aktiv
 - IV.2 Rozbor pasiv

- V. VH A NÁVRH NA JEHO ROZDĚLENÍ
 - V.1 Výsledek hospodaření za rok 2014
 - V.2 Návrh na rozdělení VH 2014

- VI. ÚČETNÍ VÝKAZY BĚŽNÉHO OBDOBÍ
 - VIII.1 Rozvaha k 31.12.2014
 - VIII.2 Výkaz zisků a ztrát k 31.12.2014
 - VIII.3 Cash flow k 31.12.2014
 - VIII.4 Příloha k účetní závěrce k 31.12.2014

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2014

Místo uložení výroční zprávy: Krajský soud v Ústí nad Labem

Zpracovali :

Mgr. Radim Filip Drážďanský - část I., část II.5, II.6
Andrea Kubíková - část II.1, II.2, II.3, II.4
Ing. Iveta Mandzáková - část II.7, III., IV., V, VI

Zpracováno v Teplicích dne 30.4.2015

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

JUDr. Ing. Marek Andrášek

Jaroslava Tomsová

Ověřila dne:

04. 05. 2015

Mgr. Ing. Vladislava Sahuřlová

PROFIL

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

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

I. VŠEOBECNÁ ČÁST

I.1. 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 2014.

Výroční zpráva o stavu majetku a hospodaření Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice za rok 2014 byla zpracována na základě podkladů z ekonomického úseku, zejména hlavní knihy a účetních výkazů, tj. :

- Rozvaha v plném rozsahu k 31. 12. 2014
- Výkaz zisků a ztrát v plném rozsahu k 31. 12. 2014
- Příloha k účetní závěrce k 31. 12. 2014

I.2. Vývoj a charakteristika družstva

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

V roce 2014 spravovalo celkem 8058 bytů a 427 garáží, z toho v lokalitách města Teplice 7236 bytů a 427 garáží, v lokalitách města Krupka 822 bytů.

V majetku družstva z tohoto počtu bylo 7859 bytů (včetně 1 rodinného domku) a 425 garáží. Ve vlastnictví fyzických osob bylo v roce 2014 celkem 199 bytů a 2 garáže.

Rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Počet bytů ve správě	8069	8069	8069	8058	8058	8058	8058
z toho ve vlastnictví družstva	7864	7864	7864	7859	7859	7859	7859
z toho vklad města	2229	2229	2229	2230	2230	2230	2230
Počet vlastních bytů v cizí správě	0	0	0	6	6	6	6
Počet garáží ve správě	419	419	428	427	427	427	427
z toho ve vlastnictví družstva	416	416	425	425	425	425	425
Počet vlastních garáží v cizí správě	0	0	0	1	1	1	1

I.3. 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.4. 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. Správa družstva čítala v roce 2014 přes tři desítky zaměstnanců. Organizačně je rozdělena na 3 základní úseky. V čele úseků stojí vedoucí, kteří spolu s předsedou družstva tvoří vedení správy družstva.

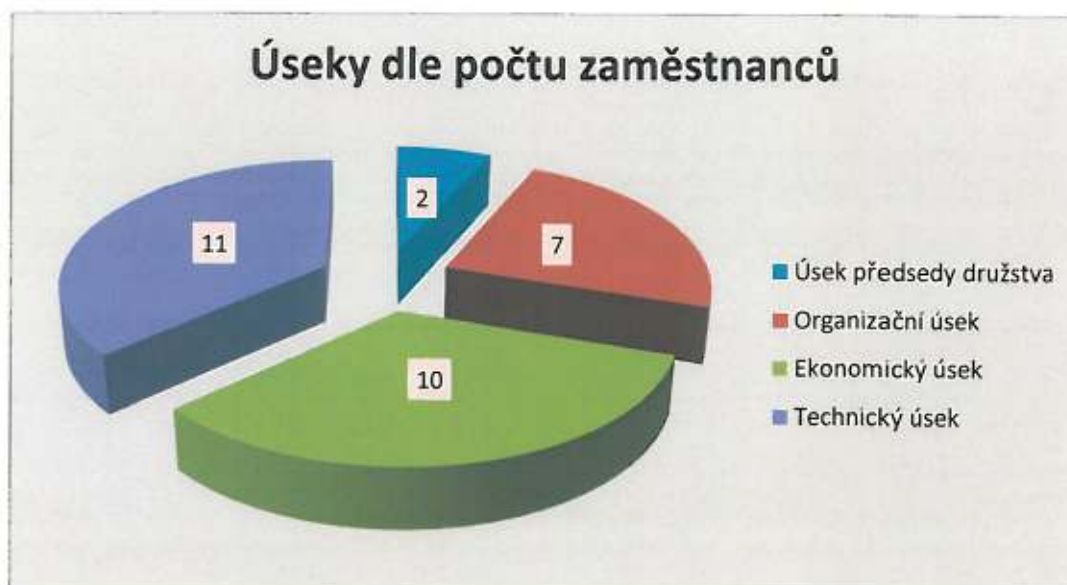


I.5. Aktivity v oblasti pracovně právních vztahů

Ve správě družstva bylo k 31.12.2014 zaměstnáno celkem 30 pracovníků, z toho bylo 25 žen a 5 mužů.

Složení jednotlivých odborných úseků družstva :

Úsek	Počet zaměstnanců	Počet žen – řada 1	Počet mužů – řada 2
Předseda družstva	2	2	0
Organizační úsek	7	5	2
Ekonomický úsek	10	10	0
Technický úsek	11	8	3



V průběhu roku 2014 došlo ke změnám na pracovních pozicích na všech úsecích:

Na úseku předsedy došlo pouze k jediné změně a to, že JUDr. Ing. Marek Andrášek vykonává funkci předsedy představenstva na základě Smlouvy o výkonu funkce od 1.7.2014.

Od 1.8.2014 byla na organizační úsek přijata zaměstnankyně na dobu určitou jednoho roku v rámci Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost. Tento program je podporován Evropskou unií a jeho cílem je vytváření nových pracovních míst pro obtížně umístitelné zaměstnance (např. mladí lidé po maturitě bez praxe). Náklady na mzdu takového zaměstnance jsou hrazeny z Evropského sociálního fondu. Na tomto úseku koncem roku 2014 jedna pracovnice ukončila pracovní poměr. Do pracovního poměru byl přijat od 1.2.2014 Mgr. Radim Filip Drážďanský do funkce vedoucího úseku, který od roku 2013 vykonával funkci prokuristy na základě Smlouvy o výkonu funkce.

Na ekonomickém úseku byl ukončen pracovní poměr s jednou pracovnicí. Další pracovnice odešla v průběhu roku do starobního důchodu a její odchod byl vyřešen zefektivněním pracovních povinností stávajících zaměstnankyň. Začátkem roku se z rodičovské dovolené vrátila jedna zaměstnankyně.

Na technickém úseku došlo pouze k jediné změně. Koncem roku ukončila pracovní poměr p. Feichtingerová, která pracovala na pozici technik investic. Na tuto pracovní pozici byl přijat nový zaměstnanec.



V roce 2015 nepředpokládá vedení družstva velké změny jak v nárůstu tak i úbytku zaměstnanců. Dá se spíše předpokládat setrvalý stav v počtu zaměstnanců s ohledem na dlouhodobější řešení efektivity pracovních povinností zaměstnanců družstva. Přirozené úbytky zaměstnanců (odchod do starobního důchodu, výpověď) se bude vedení družstva snažit řešit dalším zefektivněním práce.

I.6. Informace o zahraniční složce účetní jednotky

Naše firma SBD "Mír" Teplice nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

II. ČINNOST DRUŽSTVA

Hlavní činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví bytových domů, bytů, rodinných domků, garáží, objektů s nebytovými prostorami a jejich správě i provozu. Opravy a údržbu zajišťovalo družstvo v roce 2014 dodavatelským způsobem včetně realizace komplexních oprav objektů.

II.1 Činnost družstva v roce 2014

Počátek roku 2014 byl již jako každoročně ve znamení dokončování oprav objektů, na kterých byla zahájena oprava v roce 2013, a z důvodu nepříznivých klimatických podmínek byly práce dokončeny v roce 2014. Jednalo se čtyři objekty jejichž seznam, rozsah provedených prací a celkové náklady jsou uvedeny v následující tabulce.

Realizace komplexních oprav objektů, zahájené 2013, ukončené 2014

č. obj.	adresa obj.	počet b.j.	konstr. soustava	počet podlaží *	rozsah opravy	termín realizace	celkové fakturované náklady včetně DPH
410	Komenského 589 - 595, Krupka	96	T 06 BU	6NP+1PP	nátěr fasády, demontáž šindelových nástaveb v 6NP, zateplení 6NP, sanace stěn lodžii, oprava hydroizolace 1PP	9/2013 - 4/2014	3 530 754 Kč
608	Libušina 2348 - 2349, Teplice	24	T 02 B	4NP+1PP	nátěr fasády, zateplení špalet, rekonstrukce balkonů (bez štítů) vč. hydroizolace, dlažby, výměny zábradlí a jejich prodloužení zrušení střešního žlabu	10/2013 - 3/2014	2 605 229 Kč
609	Libušina 2350 - 2353, Teplice	48	T 02 B	4NP+1PP	nátěr fasády, zateplení špalet, rekonstrukce všech balkonů vč. hydroizolace, dlažby, výměny zábradlí, zrušení střešního žlabu	10/2013 - 1/2014	3 594 161 Kč
642	Křížkovského 2500 - 2503, Teplice	36	T 01 B	3NP+1PP	zateplení fasády, rekonstrukce balkonů - hydroizolace, dlažba, výměna zábradlí - pozink, prodloužení balkonů, výměna parapetních plechů, výměna oken v 1PP, oprava HI 1PP	9/2013 - 4/2014	4 064 258 Kč
	celkem	204					13 794 402 Kč

Pozn.: Ceny jsou uvedeny vč. DPH, SOTP, BOZP, poplatků za stav. povolení, zoologické průzkumy
SOTP - smlouva o technické pomoci - vypracování PD, autorský dozor po celou dobu stavby
BOZP - plán bezpečnosti a ochrany zdraví při práci

Prioritou roku 2014 bylo provedení komplexní opravy bytových domů, respektive realizace tzv. druhé etapy oprav. Jednalo se o opravy objektů, které byly v minulých letech zatepleny, ale z důvodu nedostatečného množství finančních prostředků nebyly některé konstrukce v rámci první etapy řešeny, popřípadě proběhla jen jejich lokální oprava s vědomím, že se k nim v dalších letech vrátíme a opravy dokončíme. V roce 2014 bylo tímto způsobem řešeno celkem pět objektů jejichž seznam, rozsah provedených prací a celkové náklady jsou uvedeny v následující tabulce.

Realizace komplexních oprav objektů v roce 2014 (zahájené i ukončené objekty)

č. obj.	adresa obj.	počet b.j.	konstr. soustava	počet podlaží *	rozsah opravy	termín realizace	celkové fakturované náklady včetně DPH
123	Přítkovská 1645 -1646, Teplice	48	B-70	9 (8+1)	nátěr fasády, rekonstrukce lodžii - hydroizolace, dlažba, výměna zábradlí - pozink + trapézový plech, výměna parapetních plechů	07/2014 - 09/2014	2 920 338 Kč
613	Skupova 1255 - 1257, Teplice	36	T02B	5 (4+1)	nátěr fasády, výměna parapetních plechů, oprava zábradlí - výměna desek Cetris, okapový chodník	05/2014 - 07/2014	1 249 000 Kč
741	Zrenjaninská 345 - 347, Teplice	62	G57	8 (7+1)	nátěr fasády, rekonstrukce lodžii - hydroizolace, dlažba, výměna parapetních plechů, oprava zábradlí - pozink + nátěr, výměna desek Cetris , okapový chodník	08/2014 - 12/2014	2 739 993 Kč
610	Libušina 2355 - 2356, Teplice	24	T02B	5 (4+1)	nátěr fasády, výměna zábradlí - AL + mléčné sklo, nové stříšky nad balkony, výměna parapetních plechů, oprava střechy	09/2014 - 12/2014	2 269 799 Kč
415	Jasmínova 238, Krupka	32	T06BU	8 (7+1)	nátěr fasády, demontáž střešních nástaveb - zateplení 8.NP, výměna výplní zábradlí -Cetris, zbudování bezbariérového přístupu do 1.PP, oprava schodiště	10/2014 - 12/2014	1 650 473 Kč
celkem		202					10 829 603 Kč

Pozn.: Ceny jsou uvedeny vč. DPH, SOTP, BOZP, poplatků za stav. povolení, zoologické průzkumy
 SOTP - smlouva o technické pomoci - vypracování PD, autorský dozor po celou dobu stavby
 BOZP - plán bezpečnosti a ochrany zdraví při práci

*Příklad realizace provedení tzv. druhé etapy objektu V Teplicích ,
ulice Zrenjaninská 345 - 347*

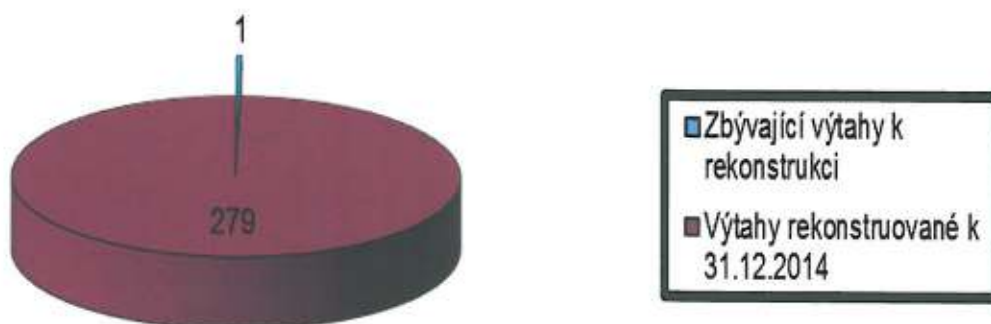


Oprava objektu v Teplicích, ulice Libušina 2355 -2356



V průběhu celého roku 2014 byly prováděny opravy na výtahových zařízeních. Závady, které byly odstraňovány, byly z převážné části způsobeny běžným provozem výtahů, a také vandalismem nebo úderem blesku. Další kapitolou bylo odstraňování závad z odborných prohlídek nebo zkoušek výtahů. Dále byla prováděna pravidelná údržba výtahů, byly prováděny výměny komponentů, které bylo nutné nahradit již z důvodu jejich opotřebení, byly prováděny výměny olejů v převodovkách a výtahových strojích, a byly prováděny běžné opravy související s provozem výtahů.

V roce 2014 byly na dvou věžových objektech v ulici Alejní vyměněny výtahy. Původní nákladní výtahy již nesplňovaly podmínky bezpečného provozu, a proto bylo přistoupeno k celkové výměně. Výměny těchto výtahů představovaly částku 2 125 000,- Kč. Na věžovém domě v ulici Maršovská byly na nákladním výtahu odstraněny závady, které byly uvedeny v úrovni středních a nejvyšších bezpečnostních rizik. Náklady za odstranění těchto závad činily částku 208 000,- Kč.



Družstvo v současné době provozuje celkem 280 výtahů. Z tohoto počtu již bylo k 31.12.2014 zrekonstruováno 279 výtahů a rekonstrukci zbývá provést na jednom výtahu v Teplicích, v ulici U Divadla 2992. Výměna tohoto výtahu je plánována na rok 2015.

Další, neméně významnou skupinou oprav, jsou rekonstrukce elektrorozvodů, odstraňování závad z revizí elektro, úpravy osvětlení v domech, montáž čipových přístupů do objektů, rekonstrukce zvonků a domácích telefonů. V loňském roce byla rekonstrukce rozvodů elektro provedena na celkem osmi objektech v Teplicích se 147 byty.

Rekonstrukce elektro

č.objektu	adresa	č.p.	celkové náklady vč. DPH	popis provedených prací
183	Gagarinova	1430	263 746,00 Kč	Výměna ele. rozvaděčů s protipožární odolností EW 30D1, protipožární prostupy, nové vedení přívodů rozvaděčů ER, hlavní přívod z HDS, nové přívody od elměrů do b.j. vč. výměny podružného jištění.
181	Gagarinova	1436	267 925,00 Kč	Výměna ele. rozvaděčů s protipožární odolností EW 30D1, protipožární prostupy, nové vedení přívodů rozvaděčů ER, hlavní přívod z HDS, nové přívody od elměrů do b.j. vč. výměny podružného jištění.
182	Gagarinova	1438	254 835,00 Kč	Výměna ele. rozvaděčů s protipožární odolností EW 30D1, protipožární prostupy, nové vedení přívodů rozvaděčů ER, hlavní přívod z HDS, nové přívody od elměrů do b.j. vč. výměny podružného jištění.
188	Gagarinova	1423	266 003,00 Kč	Výměna ele. rozvaděčů s protipožární odolností EW 30D1, protipožární prostupy, nové vedení přívodů rozvaděčů ER, hlavní přívod z HDS, nové přívody od elměrů do b.j. vč. výměny podružného jištění.
112	Jugoslávská	2534-2535	76 314,00 Kč	Oprava rozvodů ochranného pospojování bytových jader a oprava rozvodů osvětlení sklepních a technických prostor
106	Opavská	2653	345 831,00 Kč	Výměna ele. rozvaděčů s protipožární odolností EW 30D1, protipožární prostupy, nové vedení přívodů rozvaděčů ER, hlavní přívod z HDS, nové přívody od elměrů do b.j. vč. výměny podružného jištění, výměna rozvodů sklepních prostor vč. osvětlení.
110	Opavská	2625	644 713,00 Kč	Výměna ele. rozvaděčů s protipožární odolností EW 30D1, protipožární prostupy, nové vedení přívodů rozvaděčů ER, hlavní přívod z HDS, nové přívody od elměrů do b.j. vč. výměny podružného jištění, reko chodbového osvětlení
518	Palackého	2884-2885	435 189,00 Kč	Výměna ele. rozvaděčů s protipožární odolností EW 30D1, protipožární prostupy, nové vedení přívodů rozvaděčů ER, hlavní přívod z HDS, nové přívody od elměrů pro b.j. vč. výměny podružného jištění.
Celkem			2 554 556,00 Kč	

V průběhu roku 2014 byly provedeny veškeré větší opravy dle plánu. Jednalo se např. o výměnu stoupacího a ležatého vedení kanalizace, výměnu ventilů na stoupacím vedení vody, výměnu tlakových hadiček v bytových jádrech, provedení zaústění dešťových svodů do kanalizace atd. V souladu s plánem oprav družstvo v roce 2014 provádělo práce související s topením objektů, měřením a regulací objektů, výměnou poměrových rozdělovačů topných nákladů, čištěním a údržbou bojlerů, izolací rozvodů vody atd.

Rekonstrukce SV + TV + odpady

č.objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	celkové náklady vč. DPH	popis provedených prací
333	Habrová	3098-3100	69	414 460,00 Kč	Výměna ležatých a stoupacích rozvodů vody vč. rozvodů v byt. jádrech až po baterie, zazdění průrazů a přemístění stávajícího uzemnění jader na nové vedení.
816	Tmšovská	1280-1281	46	147 854,00 Kč	Výměna stoupačkových a bytových rozvodů odpadu včetně vanových a dřezových sifonů a WC skluzů, zazdění prostupů, napojení v technic. podlaží na stávající lež. rozvod.
110	Opavská	2625	30	214 087,00 Kč	Výměna stoupačkových a bytových rozvodů odpadu včetně vanových a dřezových sifonů a WC skluzů, zazdění prostupů, napojení v technic. podlaží na stávající lež. rozvod.
882	Vančurova	2776	13	127 889,00 Kč	Výměna ležatých a stoupacích rozvodů vody vč. rozvodů v byt. jádrech až po baterie, výměna stoup.rozvodu kanalizace vč. vanových a dřezových sifonů, zazdění průrazů.
111	Jugoslávská	2532-2533	19	201 204,00 Kč	Výměna ležatých a stoupacích rozvodů vody vč. rozvodů v byt. jádrech až po baterie, výměna stoup.rozvodu kanalizace vč. vanových a dřezových sifonů, zazdění průrazů.
141	Vančurova	2768	11	136 343,00 Kč	Výměna ležatých a stoupacích rozvodů vody vč. rozvodů v byt. jádrech až po baterie, výměna stoup.rozvodu kanalizace vč. vanových a dřezových sifonů, zazdění průrazů.
645	Škroupova	2380-2381	10	91 772,00 Kč	Výměna stoupacích rozvodů vody vč. rozvodů v byt. jádrech až po baterie, výměna stoup.rozvodu kanalizace vč. vanových a dřezových sifonů, zazdění průrazů.
185	Gagarinova	1432	16	192 278,00 Kč	Výměna ležatých a stoupacích rozvodů vody vč. rozvodů v byt. jádrech až po baterie, výměna stoup.rozvodu kanalizace vč. vanových a dřezových sifonů, zazdění průrazů.
189	Gagarinova	1424	16	227 073,00 Kč	Výměna ležatých a stoupacích rozvodů vody vč. rozvodů v byt. jádrech až po baterie, výměna stoup.rozvodu kanalizace vč. vanových a dřezových sifonů, zazdění průrazů.
celkem			230	1 752 960,00 Kč	

Koncem roku 2014, současně s ročními odečty, byla na dvaceti čtyřech objektech provedena výměna elektronických indikátorů topných nákladů. Jednalo se o tzv. generační obměnu, kdy tyto měřiče bylo po deseti letech třeba vyměnit z důvodu ukončení životnosti. V roce 2014 již byly u všech těchto objektů použity elektronické indikátory topných nákladů českého výrobce, firmy Apator Metra Šumperk s typovým označením E – ITN 30.2. Jedná se o indikátory s tzv. rádiovým odečtem, který je možné provést z chodby objektu a již není nutný přístup odečítače do bytových jednotek. Celkem bylo vyměněno 3620 indikátorů. Náklady za výměnu těchto indikátorů činily částku 1 665 000,- Kč. Současně s výměnou indikátorů byla provedena i výměna 3143 ks rádiových vodoměrů, které též umožňují dálkový odečet. U všech těchto dvaceti čtyř objektů již nebude prováděn standardní osobní odečet v bytech, ale bude nahrazen pochůzkovým rádiovým odečtem z chodby. V dalších letech bude tato obměna i nadále pokračovat.

Objekty, u kterých byla v roce 2014 provedena výměna rozdělovačů topných nákladů za elektronické (s dálkovým odečtem)

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	počet EITN	Náklady včetně DPH
181	Gagarinova	1436	16	55	25 300,00 Kč
182	Gagarinova	1438	16	55	25 300,00 Kč
183	Gagarinova	1430	16	55	25 300,00 Kč
184	Gagarinova	1431	16	55	25 300,00 Kč
187	Gagarinova	1434	16	55	25 300,00 Kč
188	Gagarinova	1423	16	55	25 300,00 Kč
189	Gagarinova	1424	16	55	25 300,00 Kč
321	Javorová	3025-3027	69	237	109 020,00 Kč
323	Javorová	3030-3031	46	158	72 680,00 Kč
324	Javorová	3032-3033	46	158	72 680,00 Kč
325	Javorová	3034-3035	46	206	94 760,00 Kč
326	Javorová	3036-3037	46	206	94 760,00 Kč
328	Habrová	3103-3104	46	205	94 300,00 Kč
329	Habrová	3081-3082	22	102	46 920,00 Kč
330	Habrová	3083-3084	22	102	46 920,00 Kč
331	Habrová	3085-3086	22	102	46 920,00 Kč
332	Habrová	3096-3097	46	204	93 840,00 Kč
333	Habrová	3098-3100	69	309	142 140,00 Kč
334	Habrová	3101-3102	46	206	94 760,00 Kč
514	Tmovanská	1286-1288	69	234	107 640,00 Kč
515	Tmovanská	1289-1291	69	234	107 640,00 Kč
620	Tmovanská	1282-1285	92	311	143 060,00 Kč
816	Tmovanská	1280-1281	46	156	71 760,00 Kč
817	Jaselská	416-418	24	105	48 300,00 Kč
Celkem			938	3620	1 665 200,00 Kč

Vyregulování topné soustavy

č.obj.	adresa	č.p.	celkové náklady vč. DPH	popis provedených prací
605	Duchcovská	2383	160 018,00 Kč	Dodávka a montáž stoupačkových regulátorů Danfoss ASV, kulových ventilů a vstupního regulátoru DA 516 + STAD, vyregulování topné soustavy
721	Duchcovská	2382	160 018,00 Kč	Dodávka a montáž stoupačkových regulátorů Danfoss ASV, kulových ventilů a vstupního regulátoru DA 516 + STAD, vyregulování topné soustavy
celkem			320 036,00 Kč	

Dnes již mezi běžné opravy, patří čištění otopných soustav objektů, které se v předchozích letech na realizovaných objektech velmi osvědčilo, a technický úsek jej doporučuje jako vhodnou údržbu pro zlepšení účinnosti celé otopné soustavy. Celkem bylo v roce 2014 čištění provedeno na sedmi objektech celkovým nákladem 653 900,- Kč a bylo tak vyčištěno 1006 ks radiátorových těles.

Chemické čištění ÚT (vyčištění topného systému)

číslo objektu	adresa	č.p.	počet radiátorových těles	celkové náklady vč. DPH
523	Kosmonautů	1544-45	96	62 400,00 Kč
522	Kosmonautů	1541-43	138	89 700,00 Kč
121	Rooseveltovo nám.	421-3,422	230	149 500,00 Kč
609	Libušina	2350-53	146	94 900,00 Kč
637	Josefa Hory	2757	40	26 000,00 Kč
166	Maršovská	1457	182	118 300,00 Kč
158	Přítkovská	1613-14	174	113 100,00 Kč
Celkem			1006	653 900,00 Kč

Během roku 2014 byly realizovány práce na opravách schodišť do objektů, byla opravena celá řada okapových chodníků, vstupních ramp, proběhly úpravy vstupů do objektů včetně výměn vstupních dveří, byly provedeny výměny oken ve sklepních prostorách objektů a ve střešních nástavbách, byly opraveny přístupové rampy do objektů, provedeny nátěry zábradlí na lodžích, nátěry parapetních plechů, byly vyměněny střešní poklopy, zatepleny stropy v suterénních prostorách objektů atd.

V hojné míře byly také prováděny úpravy interiérů, které spočívaly ve většině případů ve výmalbě objektů, výměně původních podlahových krytin - PVC a dlažeb, v osazení nových madel na zábradlí, výměně protipožárních dveří, výrobě a montáži držáků na jízdní kola atd.

Seznam akcí nad 100.000,- Kč realizovaných v roce 2014

Objekt č.	Adresa	Název akce	Skutečné náklady včetně DPH
108	Opavská 2657	Výměna rozvodů elektro vč. sklepů a osvětlení	345 874,00 Kč
110	Opavská 2625	Výměna rozvodů elektro	644 713,00 Kč
111	Jugoslávská 2532 - 2533	Výměna vstupních dveří za hliníkové	103 522,00 Kč
128	Scheinerova 1835	Malba společných prostor	138 799,00 Kč
131	Alejni 2758	Rekonstrukce výtahu	1 029 250,00 Kč
135	Přítkovská 1650	Pokládka dlažeb na podestách a schodištích	333 868,00 Kč
163	Májová 1474-76	Malba společných prostor	231 356,00 Kč
163	Májová 1474-76	Pokládka lina na chodbách	271 356,00 Kč
164	Přítkovská 1498-1501	Oprava schodiště hlavních vstupů	327 446,00 Kč
165	Unčinská 1509-11	Oprava schodiště hlavních vstupů	313 320,00 Kč
167	Maršovská 1512	Oprava výtahu - odstranění bezp. rizik	208 840,00 Kč
173	Palackého 2889 - 2890	Výmalba obj. vč. nátěru soklů a vybělení sklepů	129 628,00 Kč
185	Gagarinova 1432	Výměna rozvodů vody a odpadů	192 278,00 Kč
189	Gagarinova 1424	Výměna rozvodů vody a odpadů	227 073,00 Kč
192	Kpt. Jaroše 1621 - 1624	Výměna zadních dveří za hliníkové	177 626,00 Kč
192	Kpt. Jaroše 1621 - 1624	Nátěr podlah v suterénu	172 477,00 Kč
194	Unčinská 1549-52	Malba společných prostor	307 467,00 Kč
194	Unčinská 1549-52	Pokládka dlažeb na podestách a schodištích	455 659,00 Kč
302	V Závěťří 1677 - 80	Výmalba obj. vč. nátěru soklů	210 376,00 Kč
306	Doubravická 1664	Rekonstrukce střešního pláště	496 568,00 Kč

311	V Závětrí 1668-1670	Rekonstrukce zvonků vč. DT	102 670,00 Kč
323	Javorová 3030 - 3031	Výmalba + nátěr podlah v suterénu	162 167,00 Kč
328	Habrová 3103 - 3104	Výmalba společných prostor	170 232,00 Kč
331	Habrová 3086 -3086	Výměna vstupních ramp	199 755,00 Kč
332	Habrová 3096 - 3097	Výměna vstupních ramp	311 767,00 Kč
419	Jabloňová 220-224	Rekonstrukce rozvodů zvonků a dom. telefonů	159 243,00 Kč
419	Jabloňová 220-223	Výměna původních vrat bojleroven	152 568,00 Kč
504	A.Staška 1706-7	Oprava schodiště hlavních vstupů	110 883,00 Kč
505	A.Staška 1708-9	Oprava schodiště hlavních vstupů	110 883,00 Kč
509	Trnovanská 1275 - 9	Rekonstrukce zvonků vč. DT (chybí dokončit ž.p. 1279)	144 826,00 Kč
512	Trnovanská 1332-4	Madla na zábradlí	102 598,00 Kč
523	Kosmonautů 1544 - 1545	Pokládka lina na schod. ramenech	102 087,00 Kč
524	Přítkovská 1609-10	Vyzdění sklepních kójí	164 971,00 Kč
529	Edisonova 1643-44	Montáž přístupového systému	155 082,00 Kč
606	Javorová 3028 -3030	Výměna vstupních ramp	314 238,00 Kč
625	Duchcovská 2378 -79	Zbudování nového přístupového chodníku	196 575,00 Kč
627	Opavská 2614 - 2616	Výmalba + nátěr podlah v suterénu	129 864,00 Kč
630	Trnovanská 1528-35	Omytí fasády	230 493,00 Kč
631	Alejní 2754	Rekonstrukce podlah společných chodeb	746 855,00 Kč
631	Alejní 2754	Rekonstrukce zvonků vč. DT	114 087,00 Kč
632	Alejní 2757	Rekonstrukce výtahu	1 095 950,00 Kč
635	Jankovcova 2245-6 2317-9, A.Jiráska 2320	Chodník vnitroblok	135 370,00 Kč
635	Jankovcova 2245-6 2317-9, A.Jiráska 2320	Výmalba obj. vč. nátěru soklů	140 300,00 Kč
640	J.Šafaříka 2519	Oprava přístupového chodníku	114 669,00 Kč
642	Křížkovského 2500 -2503	Oprava chodníku	118 327,00 Kč
654	Moskevské nám. 2171	Zateplení střešního pláště	113 967,00 Kč
655	Moskevské nám. 2173	Zateplení střešního pláště	113 967,00 Kč
771	St. Duchcovská 404 - 406	Výmalba spol. prostor, nátěr podlah sut.	236 148,00 Kč
772	St. Duchcovská 401 - 403	Výmalba spol. prostor, nátěr podlah sut.	236 148,00 Kč
817	Jaselská 416 - 418	Rekonstrukce vstupního schodiště	226 481,00 Kč
Celkem			12 730 667,00 Kč

V rámci běžné údržby a oprav bytového fondu byly prováděny lokální opravy střech, úpravy odvětrání – montáž odvětrávacích turbín Lomanco, nátěry zábradlí na lodžích, balkónech a vstupech do objektů, nátěry parapetních plechů a klempířských prvků, výměny kování a zámků a mnoho dalších oprav souvisejících s provozem a běžným chodem objektů. V průběhu roku bylo nahlášeno mnoho pojistných událostí, řešeno několik požárů v objektech, 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.

V souladu s platnou legislativou bylo pokračováno v digitalizaci původních projektových dokumentací a ve spolupráci s energetickým auditorem byly vypracovány průkazy energetické náročnosti budov. V roce 2014 se vypracování průkazů týkalo 134 objektů.

V průběhu celého roku 2014 byly prováděny opravy a vyklizení společných a sklepních prostor objektů a další. Dle harmonogramu bylo zajišťováno provádění pravidelných revizí domovních plynodů, elektroinstalací, hromosvodových soustav a komínových těles, byly prováděny pravidelné preventivní požární prohlídky objektů. V průběhu roku 2014 družstvo průběžně odstraňovalo vzniklé havárie a také poškození nemovitostí vandalismem, krádežemi nebo živelnými pohromami.

Naše bytové družstvo patří s počtem nemovitostí mezi jedno z největších v Ústeckém kraji a v současné době spravuje 8 064 bytových jednotek a 427 garáží. Většina našich objektů je již dnes po náročné komplexní opravě a tím výrazně stoupla jejich cena. Jako vlastník musí družstvo myslet i na ochranu tohoto majetku, která spočívá zejména v pojištění nemovitostí před živlem /jako je požár, vichřice, krupobití, povodeň, záplava/, krádeží hydrantů, hasících přístrojů a pojištění odpovědnosti za technický stav objektů. Součástí pojištění majetku družstva je i pojištění správních budov včetně jeho movitého majetku.

Pojištění všech nemovitostí je sjednáno u pojišťovny ALLIANZ a.s. se sídlem v Praze pojišťovacím makléřem I.P.trust a.s. Most. Jen v roce 2014 vyplatila pojišťovna družstvu částku 153 313,- Kč za poškozené nemovitosti vichřicí a požárem – jednalo se o 19 škodných událostí, dále bylo vyplaceno 73 985,- Kč za krádeže hydrantů, hasících přístrojů a klempířských prvků, celkem se jednalo o 18 škodných událostí a dále byla vyplacena částka ve výši 89 461,- Kč za poškození nemovitostí způsobených vandalismem – 36 škodných událostí. Z pojištění odpovědnosti byli odškodněni nájemníci bytů v částce 317 288,- Kč (jednalo se o 36 škodných událostí na majetku družstevníků). V neposlední řadě byla pojišťovnou vyplacena družstvu částka ve výši 34 564,- Kč za poškození skleněných výplní dveří, celkem se jednalo o 25 škodných událostí, na strojním pojištění výtahů a elektronice výtahů při vichřici byla vyplacena částka ve výši 567 797,- Kč – jednalo se o 18 škodných událostí.

Další aktivitou družstva byla v roce 2014 údržba pozemků, které vložilo Město Teplice jako nepeněžitý vklad do majetku družstva a okolní pozemky převzaté od státu ČR. Jednalo se o okolní pozemky objektů ve vlastnictví družstva, v převážné míře o zatravněné plochy, dále pak o zpevněné plochy a chodníky. V průběhu roku 2014 zajišťovalo družstvo údržbu těchto pozemků sekáním a kultivací. V zimních měsících byla zajišťována zimní údržba včetně úklidu sněhu. Na údržbu pozemků byly družstvem najaty firmy, které na základě smlouvy o dílo a dle pokynů družstva tyto práce provádí. V roce 2014 byly na údržbu pozemků včetně oprav a materiálu potřebného k jejich údržbě vynaloženy celkové náklady ve výši 3 748 843,- Kč, přičemž z dlouhodobých záloh a rezerv na opravy objektů byly uhrazeny náklady ve výši 578 492,- Kč a z prostředků družstva náklady ve výši 3 170 351,- Kč. Záměrem družstva je tyto pozemky dále kultivovat a ve vybraných lokalitách rozšířit možnost jejich využití.

II.2 Činnost družstva v roce 2015 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 2014 pokračováno v technické a ekonomické přípravě vybraných objektů pro zahájení v roce 2015.

Vše nasvědčuje tomu, že v roce 2015 budou zahájeny opravy šesti objektů s celkem 304 byty. V převážné míře se bude jednat o obnovující nátěry fasád, které budou spojeny s dalšími potřebnými opravami a úpravami typu zateplení ostění, nadpraží a podparapetní části oken. Dále budou prováděny nátěry nebo výměny stávajících zábradlí balkonů a lodžii, opravy podlah balkonů a lodžii, nátěry klempířských prvků, soklů atd. Tyto práce jsou plánovány na objektech v ulici Alejní 2757, Duchcovská 2382,2383, 2378 - 2379 a Edisonova 1641 -1642 a 1643 -1644.

V roce 2015 bude provedena oprava posledního výtahu v rámci celého družstva. Jedná se o bytový dům v Teplicích, v ulici U Divadla 2992. Stávající nákladní výtah bude nahrazen novým výtahem o zvýšené nosnosti, předpokládá se zvýšení z původních 500 kg na 1000 kg.

Rekonstrukce elektroinstalace bude v roce 2015 pokračovat na objektech v Teplicích, v ulici Doubravická 1656 - 1657, 1663, 1685 – 1687, v ulici Unčínská 1666, 1553, 1554, v ulici Opavská 2625, Slovenská 2650, Jankovcova 2871 – 2872, Arbesova 1578 – 1579, Svojsíkova 2394 – 2395 a v ulici U Divadla 2992. Celkem se jedná o dvanáct objektů s 394 byty.

Dále budou prováděny výměny odpadních stoupaček a výměny ležatých rozvodů kanalizace. Výměna odpadních stoupaček je plánována na objektech v ulici Gagarinova 1430 a 1434, v ulici Maršovská 1512, v ulici Palackého 2884 – 2887 a v ulici Zrenjaninská 291 -292. Výměna ležatého rozvodu kanalizace je uvažována na objektech v ulici Stará Duchcovská 401 – 406 a na objektu Habrová 3096 – 3097.

V roce 2015 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 vhodně využity.

V průběhu roku 2015 bude družstvo pokračovat v opravách chodníků a přístupových cest k objektům. V ulici Stará Duchcovská 401 - 406 je připravena oprava hlavního chodníku podél celého objektu a oprava části chodníku u štítu č.p. 404. Dále družstvo zvažuje realizaci opravy chodníků za objekty v ulici Unčínská 1549 -1552 a Unčínská 1553 – 1555.

Koncem roku 2015, současně s ročními odečty bude pokračováno ve výměnách elektronických indikátorů topných nákladů, kterým končí životnost po deseti letech provozu. Tyto měřiče budou nahrazeny elektronickými indikátory od firmy Metra, typ E-ITN 30.2 s rádiovým odečtem. V roce 2015 se bude výměna týkat tří objektů, a celkem bude vyměněno 105 ks indikátorů.

V průběhu roku 2014 byly zahájeny práce na digitalizaci původních projektových dokumentací. Tento záměr spočíval v provedení digitalizace původní dokumentace, která nám umožní mít neustále v dosahu přehlednou a použitelnou podobu projektových podkladů k objektům a bytům včetně fotodokumentace.

Ke konci roku 2014 byla tato akce zrealizována na cca 50% našich objektů a v rámci celého družstva bude dokončena v první polovině roku 2015.

II.3 Aktivity družstva v oblasti úspor paliv a energií a využití obnovitelných zdrojů tepelné energie

V oblasti obnovitelných zdrojů energie se naše družstvo dlouhodobě zabývá instalacemi tepelných čerpadel. Mezi nespornou výhodou tepelných čerpadel patří například: značná nezávislost na dodavatelích. Po stránce vytápění přináší svým majitelům soběstačnost a činí je tak více svobodnými, jsou „uživatelsky pohodlná“, pracují v každém počasí, (dle typu čerpadla), jsou velkým přínosem pro životní prostředí, nemají vliv na teplotní rovnováhu okolí. Tepelná čerpadla topí nikoliv dle topné sezóny, ale dle skutečné teploty venkovního vzduchu. Poslední akcí zrealizovanou naším družstvem bylo koncem roku 2013 odpojení objektů v lokalitě Nová Ves a objektu v ulici K.Čapka od CZT. Na nový zdroj ohřevu TV tak bylo přepojeno 754 b.j. Díky výhodám je tepelným čerpadlům přisuzována budoucnost ve vytápění. Vzhledem ke skutečnosti, že náklady na ohřev TV činí podstatnou část nákladů za užívání bytů, není vyloučeno, že pokud to legislativní, finanční a prostorové podmínky objektů dovolí, bude družstvo v těchto realizacích pokračovat i v dalších letech.

Všechny objekty našeho družstva jsou již zatepleny, jsou vyměněna okna za plastová, vyměněny vstupní dveře do objektů, a proto pokračuje družstvo v provádění dalších, byť drobnějších kroků, vedoucím k úsporám energií. Mezi tato opatření patří výměny sklepních oken objektů, zateplení vestibulů a sklepních prostor objektů a zejména doregulování otopných soustav. Zde se jedná o objekty, kdy byla v letech minulých provedena regulace na jednotlivých radiátorech, ale vzhledem k nedostatku finančních prostředků nebyla provedena regulace vstupů do objektu a jednotlivých stoupaček. Odborně provedenou regulací dojde k optimálnímu provozu otopné soustavy a odstraní se nežádoucí hluk způsobený provozem. Z realizací z předchozích let máme ověřeno, že správným a účinným vyregulováním otopné soustavy dojde k úspoře tepla o dalších cca 10 – 15%, což jistě při dnešních cenách energií není zanedbatelné.

II.4 Aktivity družstva v oblasti životního prostředí

Přínosem stavebních úprav objektů pro životní prostředí je snížení znečištění životního prostředí při výrobě tepelné a elektrické energie. V rámci vyhodnocování jsou sledovány tyto zplodiny: prach, SO₂, NO_x, CO a CO₂. Podkladem pro vyhodnocení přínosu pro životní prostředí jsou úspory energie a údaje o znečištění životního prostředí na vyrobenou jednotku energie.

Z důvodu zájmu o snížení znečištění životního prostředí a úspory energií se družstvo pravidelně zúčastňuje státních programů na úspory paliv a energií a aplikuje požadavky těchto programů v praxi.

Pravidelně naše družstvo spolupracuje s odborníky v oblasti vývoje stavební chemie a stavebních materiálů. Na rekonstrukce a modernizace objektů používá kvalitní a certifikované materiály s dlouhou životností a nízkou zatížitelností pro životní prostředí.

Družstvo v oblasti výzkumu a vývoje neprovozuje žádnou činnost.

II.5. Převody jednotek do osobního vlastnictví

K 31. 12. 2014 bylo dosud v souladu se zákonem 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů uskutečněno celkem 234 převodů bytových jednotek a 13 převodů nebytových jednotek (garáží) do vlastnictví. Z toho vlastníci z pěti objektů s celkem 29 bytovými jednotkami a 10 nebytovými jednotkami se rozhodli pro vlastní správu. Dále pak v minulých letech vložili vlastníci zpět do družstva jako nepeněžitý vklad do základního kapitálu družstva 6 bytových jednotek a 1 nebytovou jednotku. Tím se počet jednotek ve vlastnictví spravovaných družstvem snížil na 199 bytových jednotek a 2 nebytové jednotky (garáže).

Družstvo provádí vlastníkům správu v celkem 44 objektech, ve kterých se uskutečnily převody bytů do vlastnictví fyzických osob. Vzhledem k tomu, že u žádného ze 44 objektů, kde družstvo vykonává správu, neklesl podíl družstva pod 25%, nevzniklo dle zákona společenství vlastníků jednotek (SVJ) jako právnická osoba.

II.6. Činnost organizačního úseku

Za rok 2014 bylo organizačním úsekem zrealizováno 434 převodů družstevního podílu, dále bylo vydáno 1904 souhlasů s uzavřením dohody o podnájmu.

Organizační úsek řešil 56 úmrtí individuálních členů (jednoho z manželů) a minimálně i stejný počet úmrtí jednoho ze členů společných.

V neposlední řadě organizační úsek zajišťuje využití a pronájem patnácti nebytových prostor. V průběhu roku 2014 byl sice ukončen nájem některých prostor, ale v blízké časové návaznosti se podařilo zajistit nové nájemce a tím plně využívat nebytové prostory. Ke konci roku 2014 byly s výjimkou dvou všechny prostory obsazeny. Organizační úsek dále zajišťuje i pronájem 161 parkovacích míst.

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

V roce 2014 bylo v rámci činnosti organizačního úseku uzavřeno s dlužníky 32 dohod o splátkách dluhu a dále osobním vymáháním a vzájemnou domluvou dořešeno 205 případů. Byly podány 4 žaloby na vyklizení bytu, 4 žaloby o zaplacení peněžitých částek a mimosoudní dohodou byly vyklizeny 2 bytové jednotky, sice pro neplacení nájemného.

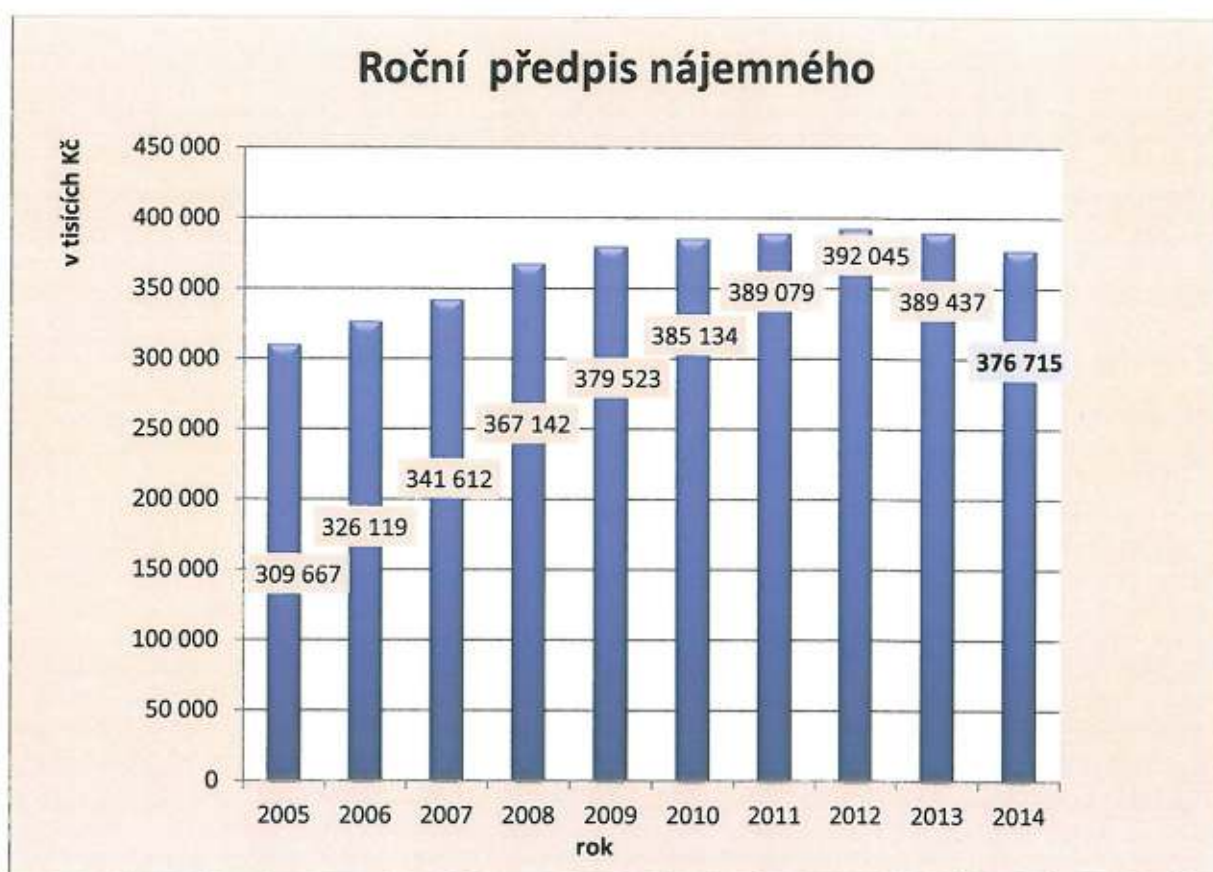
Za účelem udržení platební kázně bylo uděleno 154 výstrah a 28 členů bylo z družstva vyloučeno. Z počtu 5 členů v insolvenci přihlásilo družstvo své pohledávky za dlužníky k uspokojení do insolvenčního řízení.

II.7. Nájemné a dluhy

Družstvo již po mnoho let účinně pracuje na snižování dlužného nájemného. Opatření, která družstvo přijala a již dlouhodobě praktikuje, tj. uzavírání dohod o uznání dluhu a splácení dlužné částky, pomoc při výměnách bytů u dlužníků s velkými byty za menší, pomoc při zájmu dlužníka o převod členských práv na toho zájemce, který je ochoten vyrovnat dluh, vylučování velkých dlužníků z družstva, čímž jsou postižena jejich práva při převodu

členských práv na jinou osobu, předávání případů k soudnímu vymáhání u dlužníků, kteří nejsou ochotni přistoupit k dohodě atd. se ukazují jako stále účinná. Družstvu se daří dlouhodobě udržet hladinu dluhů na nájemném v přijatelné výši. Procentuelně vyjádřený podíl předpisu nájemného a dlužného nájemného se již řadu let drží okolo jednoho procenta.

V porovnání s předchozím obdobím došlo v roce 2014 k celkovému poklesu předpisu nájemného. Snížení předpisu nájemného jsme zaznamenali již v roce 2013. Hlavním důvodem tohoto stavu je skutečnost, že se družstvu podařilo dokončit u celého bytového fondu velké opravy (komplexní opravy, výtahy, okna, zateplení), které měly v minulosti za následek zvyšování předpisu nájemného, a to v položce dlouhodobá záloha na opravy, popř. rezerva na opravy.



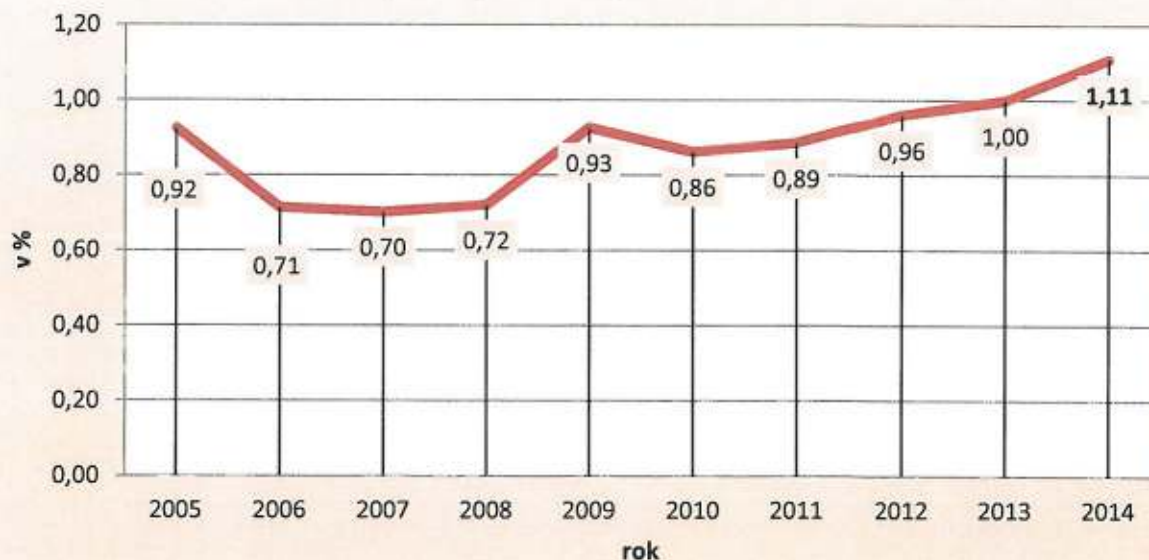
V níže uvedené tabulce je uveden meziroční nárůst/ pokles předpisu nájemného:

rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
nárůst v %	2,52	5,31	4,75	7,47	3,37	1,48	1,02	0,76	-0,67	-3,27

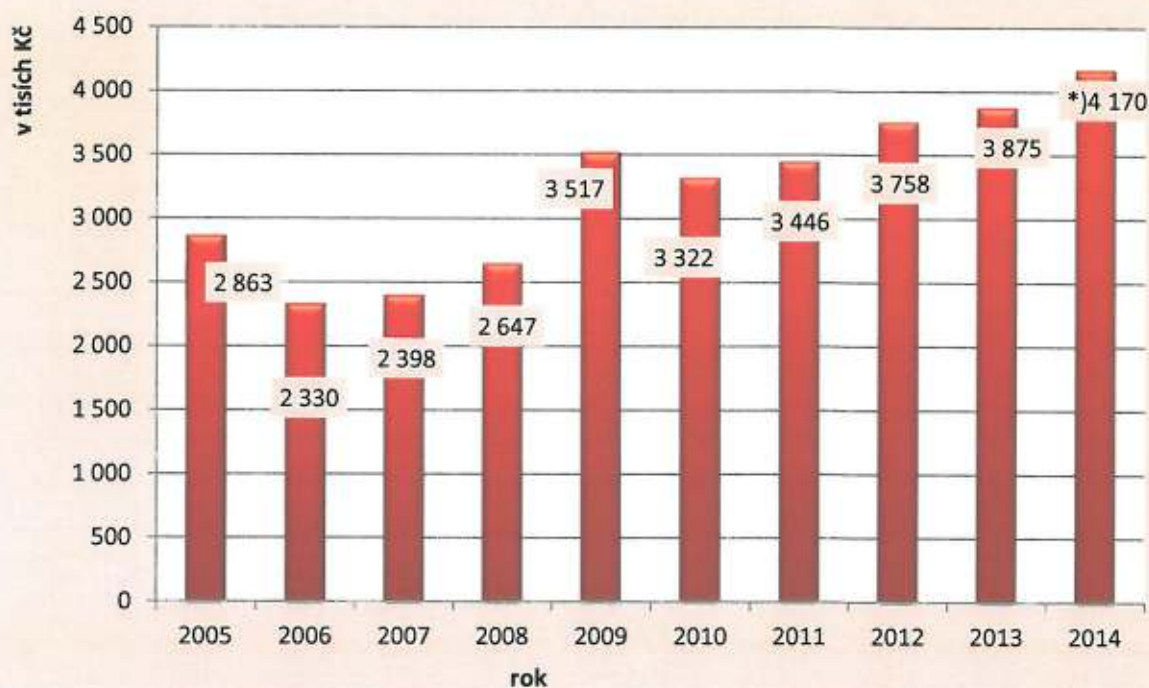
Podíl dlužného nájemného na ročním předpisu nájemného:

rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
podíl v %	0,92	0,71	0,70	0,72	0,93	0,86	0,89	0,96	1,00	1,11

Vývoj podílu dlužného nájemného na ročním předpisu nájemného



Dluh na nájmu



*)Pozn.: Do 5-tého ledna 2015 bylo uhrazeno 205 tis. Kč.

V roce 2014 se na dlužném nájemném v nemalé míře podílely i dluhy z titulu úmrtí nájemníků – individuálních členů družstva, kde probíhaly a dosud nebyly ukončeny dědická řízení. Stav dlužného nájemného u těchto případů byl k 31.12.2014 ve výši 529 tis. Kč.

V souvislosti s dlužným nájemným a úhrad spojených s užíváním bytů měl v r. 2014 majitel nárok na úhradu poplatku nebo úroku z prodlení. Výši těchto poplatků upravují příslušné zákony a nařízení vlády (např. Občanský zákoník, nař.vl. č. 142/1994 Sb., nař.vl. č. 351/2013

Sb., zákon č. 67/2013 Sb.). Od roku 2014 dochází k výrazné změně ve způsobu stanovení a výpočtu výše poplatků a úroků z prodlení. Pro dluhy vzniklé ještě do konce roku 2013 se poplatky z prodlení stanoví dle dřívějších předpisů, tzn., že pro nájemné včetně úhrad spojených s užíváním bytu se poplatek z prodlení stanoví ve výši 2,5 promile z dlužné částky denně, nejméně však 25 Kč za měsíc. Pro dluhy vzniklé již v r. 2014 se stanoví úrok z prodlení ve výši roční sazby REPO + 8%, a to u nájemného a poplatků z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10 Kč za měsíc, a to v případě dluhu na úhradách spojených s užíváním bytu (služby).



III. ROZBOR HOSPODAŘENÍ

Celkové výnosy družstva dosáhly v roce 2014 výše	213 245 123,97 Kč
Celkové náklady družstva dosáhly v roce 2014 výše	207 129 572,71 Kč
Daň z příjmu právnických osob za rok 2014	0,00 Kč
Celkový hospodářský výsledek po zdanění činí	6 115 551,26 Kč
z toho:	
střediska bytového hospodaření	0 Kč
střediska ostatního hospodaření	6 115 551,26 Kč

Součástí celkových výnosů a nákladů družstva jsou i vnitropodnikové výnosy a náklady ve výši 17 229 179,69 Kč. Vnitropodnikové výnosy a náklady pouze převádí příjmy a výdaje uvnitř střediskového hospodaření.

Daň z příjmů za rok 2014 je nulová, neboť družstvo uplatnilo za rok 2014 daňovou ztrátu, vytvořenou v minulých obdobích, a to ve výši 6 559 tis. Kč. Možnost uplatnit za rok 2014 daňovou ztrátu vznikla zejména změnou daňového zákona, tj. zavedením osvobození nájemného z družstevních bytů a nebytových prostorů.



III.1 Rozbor výnosů

Družstvo dosáhlo v roce 2014 celkových výnosů 213 245 tis. Kč, z toho výnosy středisek ostatního hospodaření činily 43 550 tis. Kč a výnosy středisek bytového hospodaření 169 695 tis. Kč.

Tržby za pronájem nebytových prostor činily za rok 2014 6 018 tis. Kč.

Výnosy z pronájmu nebytových prostor v objektu v Teplicích, v Alejní ulici č. 2784-6, 2788-9, 2792-5 činily 1 602 tis. Kč. Tržby z ostatních pronájmů, tj. z pronájmu reklamních ploch, střech (antény mobilních operátorů), komor a hal v areálu družstva v Gagarinově ulici představují finanční přínos ve výši 3 040 tis. Kč. Za pronájem nebytových prostor v objektu v Teplicích, v ulici U Divadla č. 2992, družstvo získalo výnos ve výši 594 tis. Kč. Tržby za pronájmy parkovacích míst na upravených pozemcích družstva představovaly v r. 2014 částku 524 tis. Kč a příjmy za pronájem vybudovaných garáží v ul. Alšova, Skupova a Souběžná činily v letošním roce 258 tis. Kč.

Zaplacené úroky a poplatky z prodlení z nájemného představovaly v r. 2014 příjem pro družstvo ve výši 899 tis. Kč, což je o 463 tis. Kč méně než v roce minulém. Neuhrazené poplatky a úroky z prodlení z nájemného se zvýšily, a to z 1 873 tis. Kč na 2 194 tis. Kč. Vzhledem k reálnému obrazu výsledku hospodaření družstva byla vytvořena opravná položka ve výši předepsaných, avšak neuhrazených poplatků a úroků z prodlení, tj. ve výši 2 194 tis. Kč.

Celková výše provozních výnosů činila 60 081 tis. Kč, což je o 2 518 tis. Kč více než v r. 2013. Z toho manipulační poplatky za převody členských práv a povinností a za povolení podnájmu představují částku ve výši 8 556 tis. Kč, výnosy ze zápisného nových členů činily 10 tis. Kč. Další poplatky za úkony pro družstevníky (např. vyhotovení duplikátů nájemních smluv, stavební povolení, poplatky za kontaktní adresy atd.) představují ve výnosech částku 232 tis. Kč.

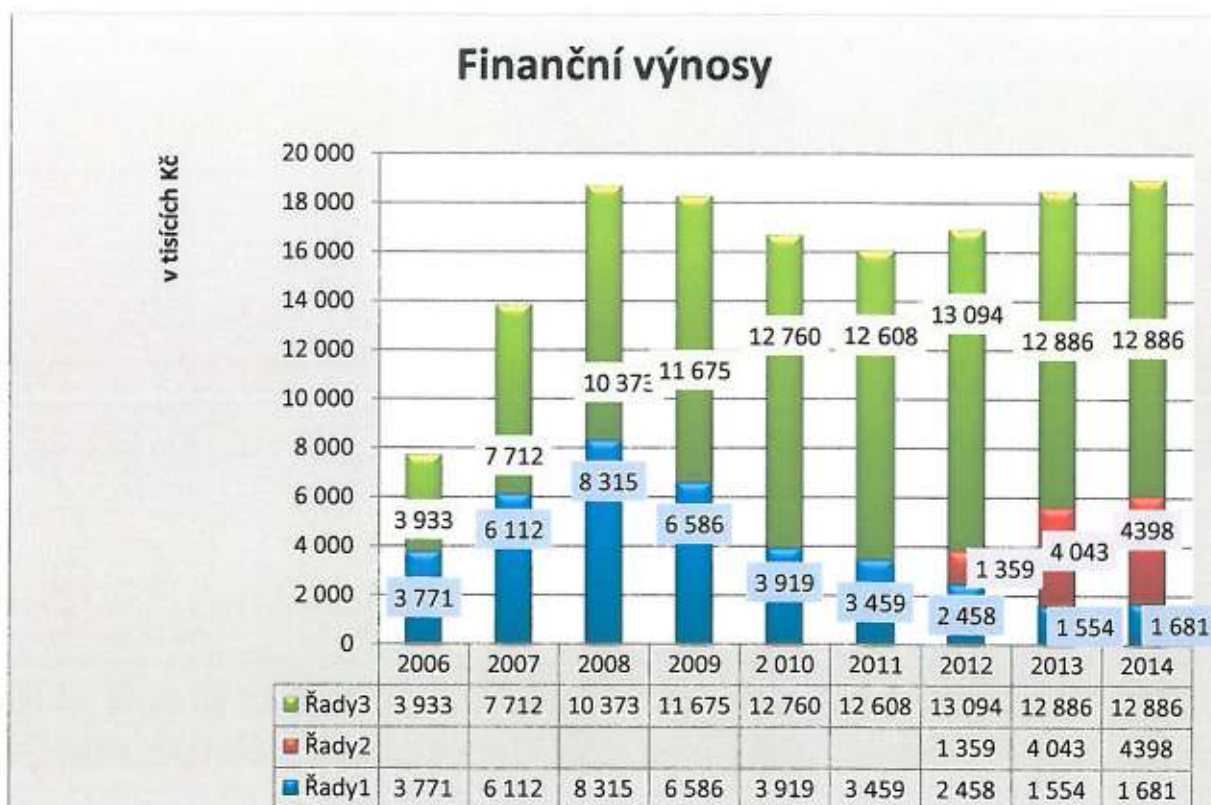
V provozních výnosech družstva je také promítnuta podpora ve formě tzv. "zeleného bonusu" poskytovaného na výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů. V našem případě se jedná o výrobu elektřiny s využitím slunečního záření. Celková výše této podpory za rok 2014 činila 2 357 tis. Kč. Dalších 415 tis. Kč získalo družstvo za prodej přebytků elektřiny vyrobené ve fotovoltaických elektrárnách, firmě CENTROPOL ENERGY a.s..

Z převážné části jsou provozní výnosy ovlivněny zúčtováním dlouhodobé zálohy na opravy, což představuje částku 47 130 tis. Kč, která je o 1 657 tis. Kč vyšší než v r. 2013.

V roce 2014 probíhaly většinou střední opravy domů jako např.: úpravy vstupů do objektu, opravy elektrorozvodů ve společných prostorách, malování společných prostor, výměny lina a pokládka dlažeb ve společných prostorách, výměny odpadního potrubí a vody, chemické čištění topného systému apod.. Z velkých akcí lze zmínit dokončení opravy a modernizace 3 bytových domů v Krupce a dále po 1 domě v ulici Přítkovská a Opavská v celkové výši cca 9,5 mil. Kč.

Úhrady od pojišťovny za pojistné události se ve výnosech družstva promítly částkou 1 164 tis. Kč což je o 122 tis. Kč více než v r. 2013. Z toho úhrady za škody způsobené živly (vichřice, požár, voda, blesk) činily ve výnosech 918 tis. Kč. Přičemž v r. 2014 došlo k nejvíce škodám v důsledku úderu blesku, kdy bylo poškozeno zařízení v 10-ti bytových domech a vyčíslená škoda činila 709 tis. Kč a úhrada od pojišťovny byla ve výši 622 tis. Kč. Dalšími pojistnými událostmi byly krádeže hasicí techniky, okapů, mřížek apod. Celková výše těchto škod byla 76 tis. Kč a výše pojistného plnění byla 59 tis. Kč. I nadále zůstává co do počtu nejvíce pojistných událostí z důvodu vandalizmu. Nejčastěji se jedná o poškození skleněných výplní vchodových dveří, poškození dveří u kočárkáren a nápisy na fasádě domů. Celková výše těchto škod byla 190 tis. Kč a výše pojistného plnění 139 tis. Kč.

Finanční výnosy v roce 2014 vzrostly o 601 tis. Kč a představují částku ve výši 19 087 tis. Kč. Z toho činí úroky z běžného účtu, spořicího účtu a termínovaných vkladů 1 681 tis. Kč, což je o 127 tis. Kč více než v r. 2013. Z důvodu optimalizace výnosů z finančních prostředků, které slouží k zajištění závazků družstva za poskytnuté úvěry od ČSOB uzavřelo družstvo v r. 2012 smlouvu o obhospodařování cenných papírů a prostřednictvím ČSOB Asset Management a.s., členem skupiny ČSOB obchoduje s cennými papíry. Struktura portfolia jsou pouze dluhopisy, které nesmí mít v den nákupu dané emise horší rating než je úroveň BBB, což značí střední stupeň investičního rizika. Tyto cenné papíry družstvo nadržuje až do jejich splatnosti, ale jsou určeny k obchodování. Výnosy z finančního majetku představují v r. 2014 částku 4 398 tis. Kč.



Finanční výnosy i v letošním roce významně ovlivnila státní dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů v rámci programu PANEL a NOVÝ PANEL.

Od roku 2004 do konce roku 2011, kdy Státní fond rozvoje bydlení poskytoval tento typ dotace, družstvo uzavřelo 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 2014 se tyto dotace projeví ve výnosech družstva celkovou částkou 12 812 tis. Kč a stejně tak tomu bylo i loňském roce.

Od roku 2013 nese tento program název PANEL 2013+ a došlo také ke změně ve formě poskytování dotace. Dotace se v rámci programu PANEL 2013+ již neposkytovala na úhradu úroků k úvěrům poskytnutým bankami na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů, ale Státní fond rozvoje bydlení (SFRB) poskytuje v rámci tohoto programu zvýhodněné úvěry. Naše družstvo uzavřelo se SFRB smlouvu na jeden úvěr, týkající se bytového domu v Teplicích, ul. Křížkovského 2500 -2503. Úroková sazba u tohoto úvěru je pevná po celou dobu splácení a vzhledem k tomu, že splatnost úvěru byla dohodnuta do 10-ti let, tak výše této úrokové sazby činí 0,88 % p.a..

Vnitropodnikové výnosy v r. 2014 byly ve výši 17 229 tis. Kč, což je o 566 tis. Kč méně než v r. 2013. Ve výši vnitropodnikových výnosů jsou promítnuty příspěvky na správu družstva, a to v částce 14 361 tis. Kč, což je o 215 tis. Kč více než v minulém období a náhrada ztráty na úrocích u vnitrodružstevních „půjček“ ve výši 2 868 tis. Kč, což je o 782 tis. Kč méně než v r. 2013..

III.2 Rozbor nákladů

V roce 2014 vynaložilo družstvo celkové náklady ve výši 207 130 tis. Kč.

Celková spotřeba materiálu činila 1 421 tis. Kč, což je o 31 tis. Kč více než vloni. Z toho spotřeba režijního materiálu (např. kancelářské potřeby, posypová sůl, klíče, žárovky) se snížila o 96 tis. Kč a činila 316 tis. Kč.

Nákupy drobného dlouhodobého hmotného majetku představovaly v r. 2014 částku 839 tis. Kč. Na nebytová střediska připadá celkový náklad ve výši 334 tis. Kč, což je o 114 tis. Kč méně než v r.2013. Nákupy na bytové domy (držáky na kola, mříže, vitríny apod.) činily 505 tis. Kč, což je o 199 tis. Kč více než za uplynulé období..

Náklady na elektrickou energii (správní budova) představovaly částku 198 tis. Kč, což je v porovnání s rokem minulým úspora o 33 tis. Kč. Na výši těchto nákladů se příznivě podílí provoz fotovoltaické elektrárny, kterou družstvo vybuodovalo na střeše správní budovy a která byla zprovozněna v r. 2010. Družstvo zde využívá takzv. „zelený bonus“. Rovněž u vytápění (správní budova) došlo k úspoře nákladů, a to o 41 tis. Kč , náklady na vytápění (správní budova) činily 123 tis. Kč.

V r. 2014 představovaly náklady vynaložené na opravy a udržování objektů v majetku družstva částku 62 026 tis. Kč, což je o 7 783 tis. Kč více než v minulém období. Z toho náklady na opravy a údržbu bytových domů, bytů a nebytových prostor činily 61 277 tis. Kč. V nákladech na opravy a údržbu se v r. 2014 podílely: dokončované opravy a modernizace 3 bytových domů v Krupce, 4 bytových domů v Teplicích v ul. Libušina, a dále po 1 domě v ulici Skupova, Přítkovská, Opavská a Křížkovského, a to v celkové výši 23 275 tis. Kč. Dalšími většími opravami byly rekonstrukce elektrorozvodů ve společných prostorách, malování společných prostor, výměny lina a pokládka dlažby ve společných prostorách, úpravy vstupů do objektů, výměny odpadního potrubí a vody, výměna ventilů ÚT, opravy schodišť, balkonů, výtahů a střeš, chemické čištění topného systému atd..



Cestovné činilo v roce 2014 291 tis. Kč. Náklady na reprezentaci (tj. občerstvení) představují částku 53 tis. Kč. Tyto položky jsou v souhrnu na obdobné úrovni jako v uplynulých letech.

Za ostatní služby družstvo uhradilo částku 17 022 tis. Kč, což je o téměř 26% více než v roce 2013. 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, zábory pozemků, monitoring fotovoltaických elektráren, údržba vlastních pozemků apod.. Z toho údržba pozemků, kterou hradí střediska ostatního hospodaření představovala v těchto nákladech částku 2 455 tis. Kč a v nákladech bytového hospodaření částku 578 tis. Kč. Na zvýšení nákladů v r.2014 se především podílela digitalizace projektové dokumentace, která v nákladech představovala celkem 2 053 tis. Kč a dále zpracování průkazů energetické náročnosti budov ve výši 850 tis. Kč.

Na mzdové náklady družstvo vynaložilo 11 312 tis. Kč. Odměny členům orgánů družstva dosáhly výše 4 233 tis. Kč, z toho odměny delegátů samospráv 2 274 tis. Kč. Náklady na sociální a zdravotní pojištění činily celkem 4 641 tis. Kč.

Zákonné sociální náklady, což jsou náklady z hlediska daně z příjmů uznatelné a tvoří je úrazové pojištění, příspěvek na stravování a příspěvek pro zaměstnance na penzijní připojištění byly v celkové výši 796 tis. Kč, z toho příspěvky na stravování ve výši 335 tis. Kč. Ostatní sociální náklady byly ve výši 536 tis. Kč.

Daň z nemovitosti představuje v nákladech družstva částku 3 511 tis. Kč a daň silniční byla v r. 2014 ve výši 31 tis. Kč.

Ostatní provozní náklady družstva vzrostly o 1 684 tis. Kč a dosáhly za rok 2014 výše 60 273 tis. Kč. Významnou položkou byly splátky investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu ve výši 3 408 tis. Kč, které byly nižší o 580 tis. Kč než tomu bylo v minulém roce.

Na zvýšení ostatních provozních nákladů družstva se především podílely splátky hypotečních a účelových úvěrů na akce komplexní opravy bytových domů, které vzrostly o 1 824 tis. Kč v porovnání s loňským rokem a v r. 2014 činily 53 478 tis. Kč. Za pojištění majetku zaplatilo družstvo 1 798 tis. Kč. Členský příspěvek SČMBD Praha činil 336 tis. Kč.

Neuplatněný odpočet DPH představuje v nákladech družstva částku 1 002 tis. Kč.

V nákladech družstva se rovněž promítly účetní odpisy majetku, a to ve výši 3 893 tis. Kč.

V roce 2014 byla ve prospěch nákladů zrušena účetní opravná položka, která byla v minulém období vytvořena k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku z prodlení, a to ve výši 1 873 tis. Kč. Nová opravná položka byla na vrub nákladů vytvořena k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku z prodlení dle stavu k 31.12.2014, a to v částce 2 194 tis. Kč.

Na vrub nákladů byla v roce 2014 vytvořena ostatní rezerva na opravy a údržbu objektů vložených do majetku družstva od města Teplice, a to ve výši 28 075 tis. Kč, což je o 3 979 tis. Kč méně než v roce 2013. Tvorba ostatní rezervy na opravy má klesající tendenci, zatímco v r. 2011 byla průměrná tvorba této rezervy připadající na m² podlahové plochy bytu ve výši 26,15 Kč/m², tak v r. 2012 to bylo 21,49 Kč/m², v r.2013 byla tato hodnota 19,29 Kč/m² a v r. 2014 činila průměrná tvorba ostatní rezervy na opravy jen 16,75 Kč/m² podlahové plochy bytu. Dokončení velkých oprav bytových domů má za následek i celkové snížení tvorby ostatní rezervy na opravy, neboť tvorba této rezervy vychází z plánovaných nákladů na budoucí opravy. Čerpání ostatní rezervy bylo ve prospěch nákladů průčtováno ve výši 25 433 tis. Kč, což je o 9 445 tis. Kč více než v r. 2013. V čerpání této rezervy v r. 2014 se významně projevilo dokončení opravy a modernizace u 6-ti bytových domů, a to v částce

cca 13,8 mil. Kč, malování společných prostor, pokládka lina a dlažeb, chemické čištění topení a opravy chodníků u bytových domů.

V r.2014 byla vytvořena také rezerva na opravy hmotného majetku ve smyslu zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zajištění základu daně z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Tato rezerva bude použita ke krytí nákladů na plánovanou opravu hlavního vstupu do administrativní budovy družstva a opravu kotelny včetně výměny bojlerů. Výše rezervy je 207 tis. Kč za rok 2014. Rezerva byla poprvé tvořena v r. 2013. Realizace opravy nastane v roce 2015.

Celkové finanční náklady klesly v porovnání s předchozím rokem o 3 010 tis. Kč a představovaly tak částku 16 182 tis. Kč. Nákladové úroky klesly o 3 370 tis. Kč a dosáhly výše 12 120 tis. Kč. Z toho úroky z poskytnutých investičních úvěrů na bytovou výstavbu činily 308 tis. Kč. Úroky z hypotečních a účelových úvěrů poskytnutých na komplexní opravy domů zaznamenaly v r. 2014 pokles o 3 332 tis. Kč a byly ve výši 11 813 tis. Kč.

Snížení nákladů na úroky souvisí s postupným snižováním úvěrového zatížení družstva a snižováním úroků u bankovních ústavů.

Finanční náklady vzniklé z finančních operací, z přecenění finančního majetku a náklady z derivátových operací představují částku 3 285 tis. Kč.

Ostatní finanční náklady, což jsou poplatky peněžním ústavům za vedení účtů a úvěrů a kurzové ztráty představovaly v nákladech částku 777 tis. Kč.

IV. STAV MAJETKU DRUŽSTVA

IV.1 Rozbor aktiv

K 31.12.2014 činila **celková hodnota majetku** družstva 3 201 513 tis. Kč.

Hodnota dlouhodobého majetku ke stejnému období činila 2 221 514 tis. Kč a vzrostla tak ve srovnání s rokem 2013 o 40 907 tis. Kč.

Celková hodnota dlouhodobého hmotného majetku byla o 385 tis. Kč nižší než v loňském roce. Největší pohyb byl zaznamenán u staveb pro bydlení, a to zvýšení hodnoty majetku družstva o 11 554 tis. Kč. Vliv na tento stav mělo technické zhodnocení bytových objektů, a to zejména komplexní výměny výtahů (po jejich doplacení) v celkové výši 5 508 tis. Kč a dále se promítlo do majetku družstva technické zhodnocení budov jako byly opravy a modernizace domů, zateplení střech apod. Do majetku družstva přibýly v r. 2014 také chodníky a zpevněné plochy, které se nacházejí na pozemcích družstva, avšak nebyly dosud zahrnuty v majetku družstva. Družstvo zavedlo tyto chodníky a zpevněné plochy do majetku dle znaleckého posudku, a to v reprodukční ceně po odečtení opotřebení. Celková cena těchto ploch činila 7 172 tis. Kč. V ulici Duchcovská byl vybudován nový chodník v hodnotě 227 tis. Kč.

V roce 2014 byl stav nedokončených investic ve výši 9 965 tis. Kč, což je v porovnání s minulým rokem o 8 114 tis. Kč méně. Na snížení stavu nedokončených investic se podílí dokončené investiční akce opravy a modernizace u bytových domů a zejména pak komplexní výměny výtahů, které se splácí dodavatelské firmě. Výše ročních splátek výtahů u 9-ti

bytových objektů byla v r.2014 2 118 tis. Kč a na celkovém snížení objemu nedokončených investic se výtahy podílely 5 508 tis. Kč.

Samostatné movité věci vykazují k 31.12.2014 zůstatek ve výši 524 tis. Kč.

Do dlouhodobého finančního majetku se promítlo zakoupení hypotečních zástavních listů, které družstvo pořídilo v r. 2014 z důvodu optimalizace výnosů z volných finančních prostředků. Ke konci roku 2014 byl stav tohoto majetku 40 830 tis. Kč. Jedná se o hypoteční zástavní listy emitované Hypoteční bankou, a.s., jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů, popřípadě náhradním krytím podle zákona o dluhopisech. Tyto hypoteční zástavní listy jsou splatné v roce 2018.

Oběžná aktiva se dle stavu k 31.12. 2014 snížila o 110 862 tis. Kč a dosáhla celkové hodnoty 978 765 tis. Kč.

Ke snížení došlo především u krátkodobých pohledávek, a to o 103 063 tis. Kč., zejména pak u poskytnutých záloh, kde došlo ke snížení o 91 297 tis. Kč. Snížení poskytnutých záloh bylo ovlivněno vyúčtováním záloh na teplo od ČEZ Teplárenská, a.s. za rok 2014 do posledního účetního měsíce roku, a to ve výši 85 179 tis. Kč.

Ke snížení o 33 849 tis. Kč došlo u dlouhodobých pohledávek družstva, které tvoří půjčky a úvěry na opravy a technické zhodnocení bytových objektů a ke konci r.2014 byly ve výši 463 317 Kč. Snižování dlouhodobých pohledávek souvisí se snižováním úvěrového zatížení družstva.

Na bankovních účtech, kde byl k 31.12.2014 stav 228 786 tis. Kč, došlo ke zvýšení o 25 944 tis. Kč.

Krátkodobý finanční majetek v podobě cenných papírů vykazuje ke konci r.2014 zůstatek ve výši 62 837 tis. Kč.

	Stav k 31.12.2014
Dluhopisy s plovoucím kupónem	30 972 423,10
Dluhopisy do 1 roku	9 454 534,14
Dluhopisy 1-2 roky	4 495 564,39
Dluhopisy nad 2 roky	14 941 827,70
Fondy ČSOB/KB	2 973 132,23

U krátkodobých pohledávek z obchodního styku došlo ke snížení o 11 481 tis. Kč v porovnání s r. 2013 na částku 200 381 tis. Kč. Snížení těchto pohledávek souvisí s nižšími náklady za teplo avšak na druhé straně stouply náklady na ostatní služby jako je dodávka vody, úklid v objektech a provoz výtahů.

Celková finanční situace družstva umožnila zajištění jeho likvidity, tj. včasného hrazení všech finančních závazků během celého roku 2014.

Celková hodnota časového rozlišení k 31.12.2014 činila 1 234 tis. Kč, což je o 12 413 tis.Kč méně než v r. 2013. Na snížení hodnoty časového rozlišení v porovnání s r. 2013 se především podílí dokončené komplexní opravy družstevních objektů v roce 2014. Opravy u těchto objektů byly zahájeny již v roce 2013 a jednalo se o 3 domy v Teplicích v Libušině ulici a jeden dům v ulici Křížkovského a dále o dva domy v Krupce. Výše časového rozlišení nákladů souvisejících s těmito domy byla v roce 2013 v částce 12 112 tis. Kč.

IV.2 Rozbor pasiv

Vlastní kapitál k 31.12.2014 dosáhl hodnoty 2 222 057 tis. Kč a navýšil se tak o 46 123 tis. Kč v porovnání s rokem 2013.

Základní kapitál družstva činil 1 143 474 tis. Kč a oproti roku předchozímu se zvýšil o 183 761 tis. Kč. Na zvýšení základního kapitálu měla vliv především změna způsobu účtování nesplacených členských vkladů v souvislosti s technickým zhodnocením domů, kdy bylo z ostatních kapitálových fondů převedeno do základního kapitálu 153 715 tis. Kč, z toho bylo v roce 2014 uhrazeno 20 213 tis. Kč a dále byl vytvořen předpis nesplacených anuit na DBV v celkové výši 31 599 tis. Kč, z toho bylo uhrazeno v roce 2014 3 408 tis. Kč.

Kapitálové fondy se snížily o 143 751 tis. Kč na 955 311 tis. Kč. Ke snížení kapitálových fondů došlo v důsledku změny v účtování nesplacených členských vkladů v souvislosti s technickým zhodnocením domů, a to převodem z ostatních kapitálových fondů do základního kapitálu družstva ve výši 153 715 tis. Kč. Na druhé straně se ostatní kapitálové fondy navýšily o 9 964 tis. Kč, na čemž se podílí technické zhodnocení budov, a to v celkové výši 8 431 tis. Kč a převod pozemků ze základního kapitálu do ostatních kapitálových fondů ve výši 1 532 tis. Kč.

Fondy tvořené ze zisku se zvýšily o 7 449 tis. Kč a byly ve výši 117 157 tis. Kč. Ke zvýšení došlo u nedělitelného fondu, kam byl přidělen VH za rok 2013. Stav nedělitelného fondu k 31.12.2014 činí 68 857 tis. Kč. Statutární fond je ke stejnému datu ve výši 237 tis. Kč a fond družstevních pozemků, garáží a komunikací 48 063 tis. Kč.

Cizí zdroje klesly o 30 714 tis. Kč a činily v roce 2014 957 911 tis. Kč.

U dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a investice u bytových domů postavených v družstevní bytové výstavbě, došlo ke zvýšení o 14 481 tis. Kč a tato záloha vykazuje stav ke konci účetního období ve výši 186 832 tis. Kč. Přičemž v roce 2014 bylo z dlouhodobé zálohy na opravy čerpáno celkem 54 191 tis. Kč na opravy, údržbu a investice bytového fondu družstva. Rezerva na opravy a údržbu bytového fondu u domů, které nebyly postaveny v družstevní bytové výstavbě vykazuje k 31.12.2014 stav ve výši 59 395 tis. Kč, což je o 3 540 tis. Kč více než v r. 2013 a použití této rezervy v roce 2014 bylo ve výši 34 374 tis. Kč.

V r. 2014 družstvo také vytvořilo rezervu podle zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zajištění základu daně z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a to ve výši 207 tis. Kč. S tvorbou této rezervy družstvo započalo v r. 2013 a stav této rezervy k 31.12.2014 činí 414 tis. Kč.

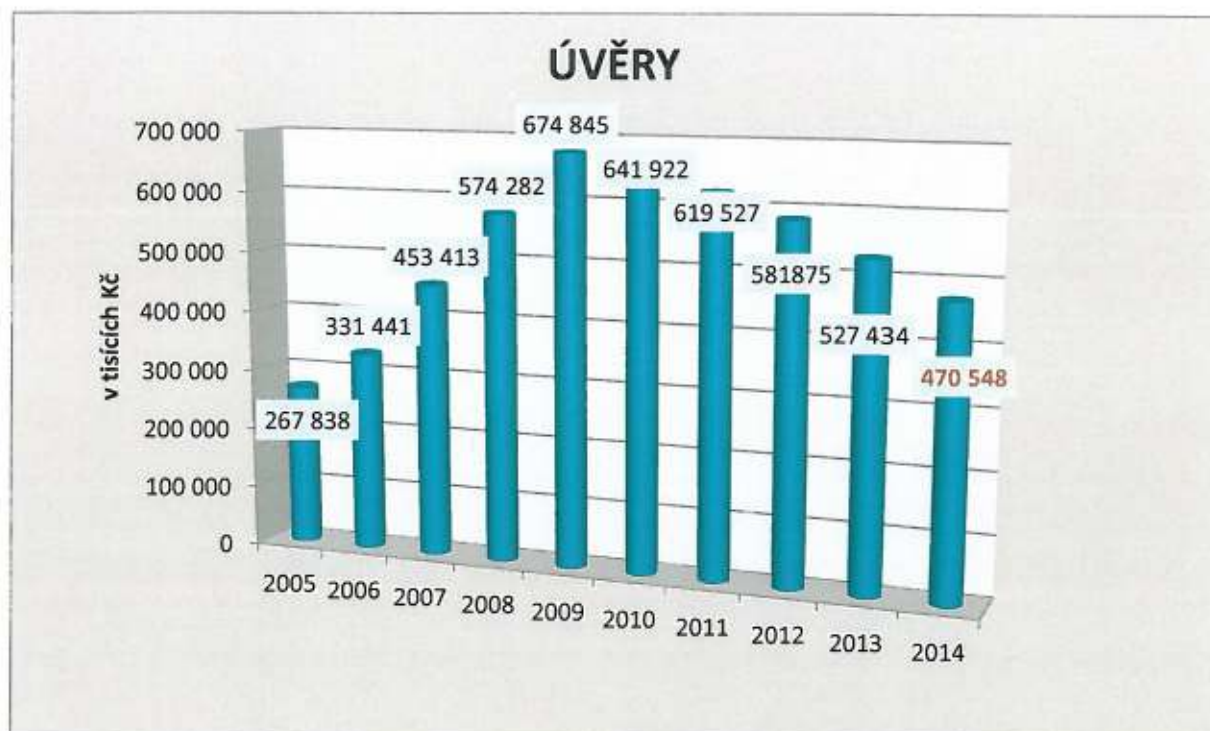
Jiné dlouhodobé závazky, ve kterých jsou promítnuty splátky za nové výtahy firmě Výtahy Vaněrka s.r.o., se snížily o 2 119 tis. Kč a jsou ve výši 1 145 tis. Kč.

Krátkodobé závazky se zvýšily o 10 128 tis. Kč na částku 238 899 tis. Kč. Ke zvýšení krátkodobých závazků došlo především u přijatých záloh, a to zejména v souvislosti s vyrovnáváním úroků z úvěrů a nárůstem záloh na teplo, vodu, provoz výtahů a úklid v objektech.

Bankovní úvěry tvoří významnou součást financování velkých komplexních oprav bytových domů. U bankovních úvěrů, které vykazovaly k 31.12.2014 stav ve výši 470 548 tis. Kč byl zaznamenán pokles, a to o 56 886 tis. Kč v porovnání se stavem k 31.12.2013. Z toho úvěry na družstevní bytovou výstavbu představují nesplacený zůstatek k 31.12.2014 ve výši 28 190 tis. Kč a splátky těchto úvěrů za rok 2014 činily 3 408 tis. Kč. Úvěry na komplexní opravy

představují zůstatek k 31.12.2014 ve výši 442 358 tis. Kč a splátky těchto úvěrů v r. 2014 činily 53 477 tis. Kč.

V r. 2014 družstvo nežádalo o nové úvěry v bankách a veškeré opravy financovalo z vlastních finančních prostředků.



V. VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ A NÁVRH NA JEHO ROZDĚLENÍ

V.1 Výsledek hospodaření za rok 2014

Účetnictví SBD "Mír" Teplice vykázalo za rok 2014 zisk ve výši

6 115 551,26 Kč

Střediska bytového hospodaření

Tato střediska mají vyrovnané hospodaření a nevytváří zisk, a proto je výsledek hospodaření středisek bytového hospodářství **0 Kč**.

Střediska ostatního hospodaření

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

6 115 551,26 Kč

V.2 Návrh na rozdělení VH za rok 2014

Zisk ve výši **6 115 551,26 Kč** přidělit do fondů družstva takto:

- ❖ do nedělitelného fondu družstva (účet 422) přidělit zisk ve výši

2 115 551,26 Kč

- ❖ do fondu družstevních pozemků (účet 427) přidělit zisk ve výši

4 000 000 Kč

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO "MÍR" TEPLICE

ÚČETNÍ VÝKAZY



ROZVAHA

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo "Mír"

Teplice

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

Gagarinova 1558

Teplice

415 01

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 4

Od: 1.1.2014 Do: 31.12.2014

v tisících Kč

IČ 0 0 0 3 5 3 5 1

otisk podacího razítka

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2013)
	AKTIVA CELKEM	001	+3 230 729	-29 216	+3 201 513	+3 283 881
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek	003	+2 248 289	-26 775	+2 221 514	+2 180 607
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	+2 309	-1 419	+890	+428
B.I.1.	Zřizovací výdaje	005				
B.I.2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
B.I.3.	Software	007	+2 309	-1 419	+890	+0
B.I.4.	Ocenitelná práva	008				
B.I.5.	Goodwill	009				
B.I.6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B.I.7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				+284
B.I.8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				+144
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	+2 205 150	-25 356	+2 179 794	+2 180 179
B.II.1.	Pozemky	014	+95 901		+95 901	+95 901
B.II.2.	Stavby	015	+2 094 937	-21 533	+2 073 404	+2 065 156
B.II.3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	016	+4 347	-3 823	+524	+831
B.II.4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	017				
B.II.5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	018				
B.II.6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019				
B.II.7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	+9 965		+9 965	+18 079
B.II.8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021				+212
B.II.9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	023	+40 830		+40 830	
B.III.1.	Podíly - ovládaná osoba	024				
B.III.2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				
B.III.3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	+40 830		+40 830	
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	027				
B.III.5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028				
B.III.6.	Podřizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				
B.III.7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				

Ověřila dne:

04. 05. 2015

Mgr. Ing. Vladislava Šahulová

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2013)
C.	Oběžná aktiva	031	+981 206	-2 441	+978 765	+1 089 627
C.I.	Zásoby	032	+3		+3	+2
C.I.1.	Materiál	033	+3		+3	+2
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	034				
C.I.3.	Výrobky	035				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	036				
C.I.5.	Zboží	037				
C.I.6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038				
C.II.	Dlouhodobé pohledávky	039	+463 317		+463 317	+497 166
C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040				
C.II.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041				
C.II.3.	Pohledávky - podstatný vliv	042				
C.II.4.	Pohledávky za společnosti	043				
C.II.5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044				
C.II.6.	Dohadné účty aktivní	045				
C.II.7.	Jiné pohledávky	046	+463 317		+463 317	+497 166
C.II.8.	Odložená daňová pohledávka	047				
C.III.	Krátkodobé pohledávky	048	+226 026	-2 441	+223 585	+326 648
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	+202 822	-2 441	+200 381	+211 862
C.III.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050				
C.III.3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				
C.III.4.	Pohledávky za společnosti	052				
C.III.5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				
C.III.6.	Stát - daňové pohledávky	054	+40		+40	+180
C.III.7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	+22 479		+22 479	+113 776
C.III.8.	Dohadné účty aktivní	056	+685		+685	+830
C.III.9.	Jiné pohledávky	057				
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	+291 860		+291 860	+265 811
C.IV.1.	Peníze	059	+237		+237	+293
C.IV.2.	Účty v bankách	060	+228 786		+228 786	+202 842
C.IV.3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061	+62 837		+62 837	+62 676
C.IV.4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D.I.	Časové rozlišení	063	+1 234		+1 234	+13 647
D.I.1.	Náklady příštích období	064	+587		+587	+12 593
D.I.2.	Komplexní náklady příštích období	065				
D.I.3.	Příjmy příštích období	066	+647		+647	+1 054

Ověřila dne:
04. 05. 2015
Mgr. Ing. Vladislava Sahulová

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto (Rok 2013)
	PASIVA CELKEM	001	+3 201 513	+3 283 881
A.	Vlastní kapitál	002	+2 222 057	+2 175 933
A.I.	Základní kapitál	003	+1 143 474	+959 713
A.I.1.	Základní kapitál	004	+1 143 474	+959 713
A.I.2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	005		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	006		
A.II.	Kapitálové fondy	007	+955 311	+1 099 062
A.II.1.	Ážio	008		
A.II.2.	Ostatní kapitálové fondy	009	+955 311	+1 099 062
A.II.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	010		
A.II.4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	011		
A.II.5.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací	012		
A.II.6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	013		
A.III.	Fondy ze zisku	014	+117 157	+109 708
A.III.1.	Rezervní fond	015	+68 857	+61 408
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	016	+48 300	+48 300
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	017		
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	018		
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let	019		
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	020		
A.V.1	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	+6 115	+7 450
A.V.2	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)	021a		
B.	Cizí zdroje	022	+957 911	+988 625
B.I.	Rezervy	023	+59 809	+56 062
B.I.1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	024	+414	+207
B.I.2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	025		
B.I.3.	Rezerva na daň z příjmů	026		
B.I.4.	Ostatní rezervy	027	+59 395	+55 855
B.II.	Dlouhodobé závazky	028	+188 655	+176 358
B.II.1.	Závazky z obchodních vztahů	029		
B.II.2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	030		
B.II.3.	Závazky - podstatný vliv	031		
B.II.4.	Závazky ke společníkům	032	+678	+743
B.II.5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	033	+186 832	+172 351
B.II.6.	Vydané dluhopisy	034		
B.II.7.	Dlouhodobé směny k úhradě	035		
B.II.8.	Dohadné účty pasivní	036		
B.II.9.	Jiné závazky	037	+1 145	+3 264
B.II.10.	Odloužený daňový závazek	038		

Ověřila dne:
04. 05. 2015
 Mgr. Ing. Vladislava Šanulová

Označ.	P A S I V A	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto (Rok 2013)
B.III.	Krátkodobé závazky	039	+238 899	+228 771
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	040	+2 345	+7 981
B.III.2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	041		
B.III.3.	Závazky - podstatný vliv	042		
B.III.4.	Závazky ke společníkům	043		
B.III.5.	Závazky k zaměstnancům	044	+796	+732
B.III.6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	045	+409	+410
B.III.7.	Stát - daňové závazky a dotace	046	+1 179	+1 324
B.III.8.	Krátkodobé přijaté zálohy	047	+232 512	+216 004
B.III.9.	Vydané dluhopisy	048		
B.III.10.	Dohadné účty pasivní	049		
B.III.11.	Jiné závazky	050	+1 658	+2 320
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	051	+470 548	+527 434
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	052	+470 548	+527 434
B.IV.2.	Krátkodobé bankovní úvěry	053		
B.IV.3.	Krátkodobé finanční výpomoci	054		
C.I.	Časové rozlišení	055	+21 545	+119 323
C.I.1.	Výdaje příštích období	056	+21 545	+119 323
C.I.2.	Výnosy příštích období	057		

Ověřila dne:
04. 05. 2015
 Mgr. Ing. Vladislava Saňulová

Sestaveno dne: 27.4.2015	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma družstvo účetní jednotky:	JUDr. Ing. Marek Andrášek, Jaroslava Tomšová
Předmět podnikání: Správa a údržba bytů a nebytových prostor	
Pozn.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo "Mír"

Teplice

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liši-li se od bydliště

Gagarinova 1558

Teplice

415 01

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 4

Od: 1.1.2014 Do: 31.12.2014

v tisících Kč

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

otisk podacího razítka

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
L	Tržby za prodej zboží	001		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	002		
+	Obchodní marže	003		
II.	Výkony	004	+115 627	+122 407
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	+115 627	+122 407
II.2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	006		
II.3.	Aktivace	007		
B.	Výkonová spotřeba	008	+81 134	+69 899
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	009	+1 742	+1 786
B.2.	Služby	010	+79 392	+68 113
+	Přidaná hodnota	011	+34 493	+52 508
C.	Osobní náklady součet	012	+21 517	+20 861
C.1.	Mzdové náklady	013	+11 312	+11 573
C.2.	Odměny členům orgánů obchodní korporace	014	+4 233	+3 526
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015	+4 641	+4 462
C.4.	Sociální náklady	016	+1 331	+1 300
D.	Daně a poplatky	017	+3 550	+3 600
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	+3 893	+3 957
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	019		+1 040
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	020		+1 040
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	021		
F.	Zůstatková cena prod. dlouhodobého majetku a materiálu	022		+797
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	023		+797
F.2.	Prodaný materiál	024		
G.	Změna stavu rezerv a oprávněných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	025	+3 288	+15 702
IV.	Ostatní provozní výnosy	026	+61 301	+59 304
H.	Ostatní provozní náklady	027	+60 336	+59 779
V.	Převod provozních výnosů	028		
I.	Převod provozních nákladů	029		
*	* Provozní výsledek hospodaření	030	+3 210	+8 156

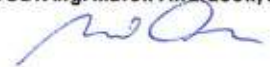
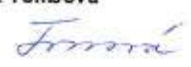
Ověřila dne:

04. 05. 2015

Mgr. Ing. Vladislava Šahulová

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	031		
J.	J. Prodané cenné papíry a podíly	032		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	033	+117	
VII.1.	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	034		
VII.2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	035	+117	
VII.3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	036		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	037	+2 154	+1 838
K	Náklady z finančního majetku	038	+1 776	+492
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	039	+2 244	+2 205
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	040	+1 509	+2 483
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	041		
X.	Výnosové úroky	042	+1 681	+1 554
N.	Nákladové úroky	043	+12 120	+15 490
XI.	Ostatní finanční výnosy	044	+12 891	+12 889
O.	Ostatní finanční náklady	045	+777	+727
XII.	Převod finančních výnosů	046		
P.	Převod finančních nákladů	047		
*	Finanční výsledek hospodaření	048	+2 905	-706
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	049		
Q.1.	splatná	050		
Q.2.	odložená	051		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	052	+6 115	+7 450
XIII.	Mimořádné výnosy	053		
R.	Mimořádné náklady	054		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	055		
S.1.	splatná	056		
S.2.	odložená	057		
*	Mimořádný výsledek hospodaření	058		
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	059		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	060	+6 115	+7 450
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	061	+6 115	+7 450

Ověřila dne:
04. 05. 2015
 Mgr. Ing. Vladislava Šatulová

Sestaveno dne: 27.4.2015	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma družstvo účetní jednotky:	JUDr. Ing. Marek Andrášek, Jaroslava Tomšová
Předmět podnikání: Správa a údržba bytů a nebytových prostor	 
Pozn.:	

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo "Mír"

Teplice

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

Gagarinova 1558

Teplice

415 01

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 4

Od: 1.1.2014 Do: 31.12.2014

v tisících Kč

ič 0 0 0 3 5 3 5 1

obisk podacího razítka

Označ.	VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku úč. období	001	+265 811	+189 279
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)				
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	002	+6 115	+7 450
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	003	+18 400	+34 419
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	004	+3 893	+3 957
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv	005	+4 068	+16 769
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	006	+0	-243
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-) (s výjimkou investičních spol. a fondů)	007	+0	+0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou kapitalizovaných úroků) (+) Vyúčtované výnosové úroky (-)	008	+10 439	+13 936
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	009		
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z + A.1.)	010	+24 515	+41 869
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	011	+61 353	+74 313
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlíšení a dohadných účtů aktivních	012	+149 004	+48 494
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlíšení a dlouhodobých účtů pasivních	013	-87 650	+25 819
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	014	-1	+0
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespadaajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	015		
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami (A* + A.2.)	016	+85 868	+116 182
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	017	-12 120	-15 490
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)	018	+1 681	+1 554
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá období (-)	019		
A.6.	Mimořádný výsledek hospodaření	020		
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	021		
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A** + A.3. + A.4. + A.5. + A.6. + A.7.)	022	+75 429	+102 246



Ověřila dne:

04. 05. 2015

Mgr. Ing. Vladislava Šanulová

Označ.	VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
Peněžní toky z investiční činnosti				
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	023	-44 801	-10 096
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	024	+0	+243
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	025		
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1.+ B.2.+ B.3)	026	-44 801	-9 853
Peněžní toky z finančních činností				
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a ekvivalenty	027	-44 589	-31 134
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	028	+40 010	+15 273
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emisního ážia, ev. rezervních fondů včetně složených záloh na toto zvýšení (+)	029		
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	030		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	031	+40 010	+15 273
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)	032		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	033		
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v. o. s. a komplementáři u k. s. (-)	034		
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+ C.2.)	035	-4 579	-15 861
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***)	036	+26 049	+76 532
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	037	+291 860	+265 811

Ověřila dne:
04. 05. 2015
 Mgr. Ing. Vladislava Šahulová

Sestaveno dne: 27.4.2015	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma družstvo účetní jednotky:	JUDr. Ing. Marek Andrášek, Jaroslava Tomsová
Předmět podnikání: Správa a údržba bytů a nebytových prostor	 
Pozn.:	

Název a sídlo družstva:

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice, Gagarinova 1558, 415 01 Teplice
zapsané v OR vedeném Krajským soudem v Ústí n. Labem, oddíl Dr XXVI, vložka 297

PŘÍLOHA,

tvořící součást účetní závěrky pro podnikatele

k 31.12.2014

OBECNÉ ÚDAJE (I)

1. Popis účetní jednotky (I.1)

Obchodní firma:	Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice
Sídlo:	Teplice, Gagarinova 1558
IČO:	00 03 53 51
Právní forma:	Družstvo Obchodní korporace
Rozhodující předmět činnosti:	Zajišťování provozu bytových a nebytových objektů ve vlastnictví družstva a ve vlastnictví jiných osob včetně zabezpečování služeb souvisejích s užíváním bytů a nebytových prostor
Datum vzniku:	9.12.1970

2. Osoby, které se podílejí na základním kapitálu s více než 20-tl %:

Jméno fyzické osoby, název právnické osoby	Bydliště Sídlo	Sledované účet.období		Minulé účetní období	
		podíl v tis. Kč	tj. %	podíl v tis. Kč	tj. %
Město Teplice, IČ 00266621	Teplice	313 455	27,41	314 987	32,82

3. Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku:

V roce 2014 došlo k těmto změnám v zápisu do obchodního rejstříku:

RADIM FILIP DRÁŽDANSKÝ, dat. nar. 8. prosince 1982
Heydukova 1768/4, 415 01 Teplice
vymazáno 23. července 2014

RADIM FILIP DRÁŽDANSKÝ, dat. nar. 8. prosince 1982
Josefa Šafařka 2519/7, 415 01 Teplice
zapsáno 23. července 2014

ZDENĚK NEUDERT, dat. nar. 1. února 1965
Duchcov, Tyršova 33, PSČ 41901
Den vzniku členství: 31. března 2011
vymazáno 12. srpna 2014

ZDENĚK NEUDERT, dat. nar. 1. února 1965
č.p. 132, 417 71 Zabrdušany
Den vzniku členství: 31. března 2011
zapsáno 12. srpna 2014

Ing. VÁCLAV SLÁMA, dat. nar. 22. března 1938
Teplice, Svojsíkova 2395, PSČ 41501
Den vzniku funkce: 31. března 2011
Den vzniku členství: 31. března 2011
vymazáno 16. července 2014

Ing. VÁCLAV SLÁMA, dat. nar. 22. března 1938
Trnovanská 1333/37, Trnovany, 415 01 Teplice
Den vzniku funkce: 31. března 2011
Den vzniku členství: 31. března 2011
zapsáno 16. července 2014
vymazáno 12. srpna 2014

Ing. VÁCLAV SLÁMA, dat. nar. 22. března 1938
Trnovanská 1333/37, Trnovany, 415 01 Teplice
Den vzniku funkce: 31. března 2011
Den vzniku členství: 31. března 2011
zapsáno 12. srpna 2014

4. Statutární orgán - představenstvo družstva:

Představenstvo družstva bylo zvoleno na Shromáždění delegátů 31.3.2011, a to na funkční období 2011-2016. Dne 21.května 2013 proběhly doplňující volby a za člena představenstva byl zvolen JUDr. Marek Andrášek. Téhož dne se sešli členové představenstva družstva a zvolili do funkce předsedy představenstva družstva JUDr. Marka Andráška

Funkce	Příjmení	Jméno
Předseda představenstva	JUDr. Ing. Andrášek	Marek
Místopředseda představenstva	Tomsová	Jaroslava
Místopředseda představenstva	Ing. Sláma	Václav
Člen představenstva	Ing. Hakrová	Svatava
Člen představenstva	Ing. Kubů	Miroslav
Člen představenstva	Mgr. Štych	Petr
Člen představenstva	Navrátilová	Libuše
Člen představenstva	Neudert	Zdeněk
Člen představenstva	Schlöser	Roman

5. Kontrolní komise:

Kontrolní komise byla zvolena na Shromáždění delegátů 31.3.2011, a to na období r. 2011-2016. Na schůzi kontrolní komise 26.4.2011 byli zvoleni předseda a místopředseda kontrolní komise: (údaje o členech kontrolní komise se nezapisují do OR)

Funkce	Příjmení	Jméno
Předseda kontrolní komise	Senický	Martin
Místopředseda kontrolní komise	Vašta	Miroslav
Člen kontrolní komise	Reichenbachová	Lucie

6. Organizační struktura družstva

Volené orgány družstva: Shromáždění delegátů družstva Představenstvo družstva Kontrolní komise
Správa družstva: Úsek předsedy Úsek organizační Úsek ekonomický Úsek technický

7. Majetková či smluvní spoluúčast účetní jednotky v jiných (dceřiných) společnostech

není

8. Účast účetní jednotky ve společnostech, v nichž je účetní jednotka společníkem s neomezeným ručením

není

9. Zaměstnanci společnosti, osobní náklady a poskytnutá peněží členům statutárních a kontrolních orgánů

	v tis. Kč	Sledované účet.obd.	Mínulé účet.obd.
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců		32,08	32,26
z toho: řídících pracovníků		3,50	3,78
Osobní náklady zaměstnanců celkem (z ú.521,z 524,z 527)		16 473	16 617
z toho: řídících pracovníků		4 905	5 254
Odměny členům statutárních a kontrolních orgánů družstva (z ú.523)		4 233	3 526
z toho: členům představenstva		1 631	952
členům kontrolní komise		327	300
Ostatní požitky řídících pracovníků a funkcionářů:			
PHM k soukromým účelům		135	101
Kapitálové pojištění a pojištění odpovědnosti za škodu, soc.a zdr.poj. představenstva,kontrolní komise a managementu		538	562
z toho: členům představenstva		342	331
členům kontrolní komise		116	119

Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování (II.)

Účetnictví družstva je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění a opatřeními č.j. 281/89 759/2001, kterým se stanoví účtová osnova a postupy účtování a č.j. 281/97 417/2001, kterým se stanoví obsah účetní závěrky.

1. Způsob ocenění majetku

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek úplatně pořízený	v pořizovací ceně
Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek vytvořený ve vlastní režii	ve vlastních nákladech
Dlouhodobý hmotný majetek získaný darem (zákonný bezúplatný převod pozemků)	v účetní hodnotě evidované u původního majitele (dle stanoviska MF ČR)
Dlouhodobý hmotný majetek získaný vkladem do základního kapitálu	v účetní hodnotě evidované u původního majitele, popř. dle znaleckého posudku (dle "Stanov")
Dlouhodobý hmotný majetek v ostatních případech bezúplatného nabytí	v reprodukční pořizovací ceně

2. Ocenění a způsob účtování zásob

Nakupované zásoby se oceňují

ve skutečných pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady (dopravné, clo, provize, pojistné, jiné náklady),

Výdej zásob ze skladu je účtován:

ve skutečných pořizovacích cenách

3. Ocenění cenných papírů a majetkových účastí

Obchodovatelné cenné papíry jsou oceňovány

- pořizovacími cenami, jejichž součástí jsou vedlejší pořizovací náklady (např. poplatky makléřům, poradcům, burzám)
- reálnou hodnotou zjišťovanou na kapitálovém trhu

Majetek v podobě cenných papírů (dluhopisů) vykazuje ke konci r.2014 zůstatek ve výši 103 668 tis. Kč.

	Stav k 31.12.2014 v Kč
Dluhopisy s plovoucím kupónem	30 972 423,10
Dluhopisy do 1 roku	9 454 534,14
Dluhopisy 1-2 roky	4 495 564,39
Dluhopisy nad 2 roky	14 941 827,70
Fondy ČSOB/KB	2 973 132,23
HZL Hypoteční banka Float	40 830 241,64

4. Ocenění derivátů a jejich druhy

Druh derivátů (zajišťovací, k obchodování)	Způsob ocenění
zajišťovací	reálnou hodnotou

5. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny u majetku oceněného v této ceně a pořízeného v průběhu účetního období

Reprodukční pořizovací cena u majetku byla stanovena dle znaleckého odhadu ve výši nákladové ceny po odpočtu opotřebení. Cena znaleckého posudku vstupuje do pořizovací ceny.

6. Změny ve způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování

Změny ve způsobu oceňování	nebyly
Změny postupů odpisování	nebyly
Změny postupů účtování	K 1.1.2014 bylo změněno účtování splátek ČV (technické zhodnocení domů) bydlicích členů, tj. převod z ostatních kapitálových fondů (ú 413) do základního kapitálu (ú 411). K 1.1.2014 byly aktivovány ČV (splátky úvěru DBV) o předpis nesplaceného zůstatku úvěru na výstavbu

7. Opravné položky k majetku

Druh opravné položky	Způsob stanovení	Zdroj informací o určení výše OP
K zásobám	nebyl	fyzická inventarizace, účetnictví
K pohledávkám-zákonné (§8, §8a)	neuhrazené nájemné za nebyt.prostory	účetnictví družstva
K pohledávkám - ostatní	předepsané, ale neuhrazené popl.z prodlení	účetnictví družstva
K investičnímu majetku	nebyl	
K finančnímu majetku	nebyl	

		K dlouhodob. majetku	K zásobám	K finančnímu majetku	K pohledávkám zákonné	K pohledávkám - ostatní
Zůstatek k prvnímu dni	Běžné období				204 747,63	1 914 996,19
	Minulé období				204 747,63	2 677 878,19
Tvorba	Běžné období				0,00	2 194 325,00
	Minulé období				0,00	1 873 386,00
Zúčtování	Běžné období				0,00	1 873 386,00
	Minulé období				0,00	2 636 268,00
Zůstatek k poslednímu dni účetního období	Běžné období				204 747,63	2 235 935,19
	Minulé období				204 747,63	1 914 996,19

8. Odpisování

Odpisový plán

Odpisový plán upravuje vnitrodružstevní směrnice.

U dlouhodobého hmotného majetku se účetní a daňové odpisy nerovnájí.

U dlouhodobého nehmotného majetku se účetní a daňové odpisy nerovnájí.

Družstvo neodepisuje podle vyhl. 500/2002 Sb., § 56, odst. 7 bytové domy, družstevní garáže, plošné stavby a zpevněné plochy, jenž neslouží k podnikání.

Daňové odpisy - použita metoda: rovnoměrné odpisování

9. Přepočítání cizích měn na českou měnu

Při přepočtu cizích měn na českou měnu používá společnost:
aktuální denní kurz vyhlášený ČNB

10. Způsob stanovení reálné hodnoty

Reálná hodnota používaná při oceňování obchodovaných cenných papírů se zjišťuje na kapitálovém trhu vždy k rozvahovému dni. V případě, že nelze zjistit reálnou hodnotu, použije se ocenění znalcem.

Doplňující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisků a ztrát (III.)

1. Položky významné pro hodnocení majetkové a finanční situace společnosti

1.1. Doměrky daně z příjmů za minulá účetní období

Nevyskytly se žádné doměrky daně z příjmů.

1.2. Dlouhodobé bankovní úvěry

Druh úvěru		v Kč		Úroková sazba	Rok splatnosti viz bod 2.5	
		Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013			
investiční úvěry na DBV:		28 190 407,77	31 598 634,19			
účelové úvěry na KO:						
164	Přítkovská	1498-1501	1 062 180,00	1 422 180,00	6Mpríbor+2,0	2017
165	Unčinská	1509-1511	372 900,00	500 900,00	6Mpríbor+2,0	2017
522	Kosmonautů	1541-3	673 902,00	899 902,00	6Mpríbor+2,0	2017
523	Kosmonautů	1544-5	573 120,00	765 120,00	6Mpríbor+2,0	2017
111	Jugoslávská	2532-3	753 716,11	942 569,33	12M príbor+2,0	2018
606	Javorová	3028-3029	1 521 592,49	1 902 846,80	12M príbor+2,0	2018
129	Přítkovská	1652	1 944 713,09	2 431 581,17	12M príbor+2,0	2018
130	Přítkovská	1651	1 917 427,59	2 397 464,53	12M príbor+2,0	2018
135	Přítkovská	1650	1 886 007,87	2 358 178,78	12M príbor+2,0	2018
526	Antala Staška	1714-1715	2 275 363,20	2 845 011,08	12M príbor+2,0	2018
527	Antala Staška	1716-1717	2 171 738,02	2 715 442,77	12M príbor+2,0	2018
196	Unčinská	1666	2 999 647,04	3 535 218,28	12M príbor+2,0	2020
501	Unčinská	1553	2 606 719,39	3 034 205,55	12M príbor+2,0	2020
502	Unčinská	1554	2 559 273,26	2 978 978,49	12M príbor+2,0	2020
503	Unčinská	1555	2 682 923,21	3 122 906,33	12M príbor+2,0	2020
504	Antala Staška	1706-7	3 649 407,03	4 247 887,59	12M príbor+2,0	2020
505	Antala Staška	1708-9	3 431 750,87	3 994 537,10	12M príbor+2,0	2020
506	Antala Staška	1710-11	3 483 305,30	4 054 546,15	12M príbor+2,0	2020
507	Antala Staška	1712-13	3 495 388,43	4 068 610,85	12M príbor+2,0	2020
607	Javorová	3038-39	3 844 104,27	4 464 136,27	12M príbor+2,0	2020
308	Doubravická	1656-57	1 817 145,60	2 098 500,54	12M príbor+1,9	2020
162	Havířská	1441-42	2 736 490,37	3 160 190,74	12M príbor+1,9	2020
603	Březová	3088-89	2 632 164,02	3 039 711,14	12M príbor+1,9	2020
418	Jabloňová , Krupka	216-9	3 889 290,09	4 473 697,73	12M príbor+1,9	2020
628	Opavská	2617-9	2 672 263,49	3 073 799,75	12M príbor+1,9	2020
627	Opavská	2614-6	2 429 204,45	2 794 218,48	12M príbor+1,9	2020
329	Habrová	3081-2	2 694 982,64	3 094 265,29	12M príbor+1,9	2020
103	Slovenská	2641-3	2 821 061,32	3 226 627,58	12M príbor+1,9	2020
410	Komenského, Krupka	589-595	7 074 764,60	8 035 260,52	12M príbor+1,9	2021
323	Javorová	3030-1	4 481 573,31	5 081 555,65	12M príbor+1,9	2021
157	Arbesova	1578-9	4 244 899,55	4 796 125,36	12M príbor+1,75	2021
302	V Závěťfí	1677-1680	6 777 721,43	7 657 849,46	12M príbor+1,75	2021
102	Slovenská	2644-6	2 618 711,77	2 958 767,27	12M príbor+1,75	2021
155	Arbesova	1582-3	4 200 451,41	4 745 905,40	12M príbor+1,75	2021
415	Jasminova	238	3 014 691,71	3 401 427,38	12M príbor+1,75	2022
419	Jabloňová	220-223	4 590 114,47	5 178 951,17	12M príbor+1,75	2022
321	Javorová	3025-3027	6 598 483,64	7 444 961,30	12M príbor+1,75	2022
411	Kollárova , Krupka	598-602	7 493 578,27	8 454 881,90	12M príbor+1,75	2022
účelové úvěry na KO:						
			Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013	Úroková sazba	Rok splatnosti
161	J.Koziny	1376	7 651 078,85	8 595 244,02	12M príbor+1,75	2022
405	Kollárova	575-578	6 113 990,38	6 858 867,72	12M príbor+1,75	2022
422	Šeříková ,Krupka	234-236	5 635 737,91	6 269 001,78	12M príbor+1,50	2023
524	Přítkovská	1609-1610	4 251 655,40	4 729 395,75	12M príbor+1,50	2023
612	Novoveská	3090-3093	7 114 261,41	7 912 707,02	12M príbor+1,50	2023
421	Šeříková ,Krupka	231-233	5 386 514,72	5 991 774,42	12M príbor+1,50	2023
332	Habrová	3096-3097	5 220 010,19	5 806 560,50	12M príbor+1,50	2023
326	Javorová	3036-3037	5 265 864,15	5 857 566,88	12M príbor+1,50	2023
189	Gagarinova	1424	2 253 380,38	2 500 868,82	12M príbor+1,50	2023
650	Gagarinova	1429	2 077 650,78	2 305 838,88	12M príbor+1,50	2023
648	Gagarinova	1427	2 054 466,44	2 280 108,16	12M príbor+1,50	2023
168	Maršovská	1520	4 496 595,15	4 996 199,17	12M príbor+1,50	2023
542	Třešňová,Krupka	208-210	5 143 834,08	5 714 726,09	12M príbor+1,50	2023
156	Arbesova	1580-1581	4 864 440,89	5 434 948,64	12M príbor+1,75	2022
519	Palackého	2886-2887	1 376 283,24	1 537 695,45	12M príbor+1,75	2022
518	Palackého	2884-2885	1 594 226,34	1 781 199,27	12M príbor+1,75	2022
604	Doubravická	1683-1684	2 950 361,91	3 296 384,09	12M príbor+1,75	2022
712	Buzulucká	303-304	2 427 242,08	2 711 912,13	12M príbor+1,75	2022
892	F.Šrámka	2583-2584	2 042 208,37	2 281 595,16	12M príbor+1,75	2022
181	Gagarinova	1436	2 333 996,46	2 590 046,65	12M príbor+1,50	2023
182	Gagarinova	1438	2 100 299,13	2 330 711,62	12M príbor+1,50	2023
183	Gagarinova	1430	2 267 579,82	2 516 343,76	12M príbor+1,50	2023
541	Třešňová,Krupka	206-207	3 504 221,73	3 893 140,24	12M príbor+1,50	2023
101	Slovenská	2647-2649	3 422 654,68	3 803 498,61	12M príbor+1,20	2023
172	Jankovcova	2871-2	2 624 078,78	2 915 880,73	12M príbor+1,20	2023
106	Opavská	2653	1 606 449,70	1 785 012,23	12M príbor+1,20	2023
638	J.Suka	2504-5	1 913 143,87	2 126 138,92	12M príbor+1,20	2023
303	Doubravická	1681-2	3 794 864,94	4 216 295,23	12M príbor+1,20	2023
331	Habrová	3085-6	3 292 919,31	3 659 528,28	12M príbor+1,20	2023

účetní závěrka			Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013	Úroková sazba	Rok splatnosti
účetní závěrka						
účetní závěrka						
407	Kollárova, Krupka	580	3 898 395,82	4 293 790,28	12M přibor+1,0	2023
717	Zrenjaninská	293-4	2 725 119,31	3 005 860,22	12M přibor+1,0	2023
184	Gagarinova	1431	2 191 257,82	2 413 505,97	12M přibor+1,0	2024
304	Doubravická	1685-7	5 927 946,90	6 529 188,34	12M přibor+1,0	2024
325	Javorová	3034-5	7 085 604,04	7 804 547,52	12M přibor+1,0	2024
330	Habrová	3083-4	3 863 767,12	4 247 865,29	12M přibor+1,0	2024
333	Habrová	3098-3100	8 477 889,89	9 337 330,30	12M přibor+1,0	2024
403	Kollárova, Krupka	567-570	7 711 683,58	8 493 840,36	12M přibor+1,0	2024
408	Kollárova, Krupka	581	3 741 249,49	4 120 705,31	12M přibor+1,0	2024
420	Šeříková, Krupka	228-230	6 417 883,57	7 068 816,73	12M přibor+1,0	2024
197	Krušnohorská	1665	2 008 921,43	2 227 604,93	12M přibor+1,0	2023
311	V Závětří	1668-1670	6 584 338,55	7 301 084,26	12M přibor+1,0	2023
324	Javorová	3032-3033	6 843 641,35	7 588 195,11	12M přibor+1,0	2023
312	V Závětří	1671-2	5 502 244,73	6 101 197,90	12M přibor+1,0	2023
309	Doubravická	1658-9	2 552 803,05	2 830 691,32	12M přibor+1,0	2023
185	Gagarinova	1432	3 007 036,44	3 272 015,80	12M přibor+1,8	2024
186	Gagarinova	1433	2 208 467,21	2 403 261,48	12M přibor+1,8	2024
187	Gagarinova	1434	2 714 843,93	2 954 075,36	12M přibor+1,8	2024
188	Gagarinova	1423	2 699 293,03	2 946 132,60	12M přibor+1,8	2024
646	Gagarinova	1425	2 795 818,99	3 051 485,47	12M přibor+1,8	2024
647	Gagarinova	1426	2 633 168,88	2 873 961,61	12M přibor+1,8	2024
649	Gagarinova	1428	2 978 463,68	3 250 221,29	12M přibor+1,8	2024
127	Scheinerova	1831-3	11 448 452,03	12 473 523,34	12M přibor+1,8	2024
328	Habrová	3103-4	7 081 087,63	7 699 893,00	12M přibor+1,8	2024
412	Jabloňová, Krupka	211-215	10 844 578,39	11 792 269,35	12M přibor+1,8	2024
716	Zrenjaninská	291-2	2 228 830,03	2 488 743,90	5,5 %	2024
124	Fibichova	1825-6	7 776 876,09	8 401 353,83	5,5 %	2024
125	Nedbalova	1827-8	7 284 533,54	7 908 158,19	5,5 %	2024
126	U Červeného kostela	1829-1830	6 729 698,93	7 401 558,65	5,5 %	2024
128	Scheinerova	1835	4 295 482,87	4 640 605,10	5,5 %	2024
520	V Závětří	1673-4	2 822 186,94	3 048 851,71	5,5 %	2024
521	V Závětří	1675-6	2 820 891,89	3 047 626,74	5,5 %	2024
626	Opavská	2613	2 023 752,02	2 186 117,83	5,5 %	2024
334	Habrová	3101-2	5 483 012,84	5 899 682,26	12M přibor + 1,4	2026
634	U Divadla	2992	4 043 738,90	4 389 544,00	12M přibor + 1,4	2025
221	Sídlíště, Krupka	567-8	1 877 417,22	2 156 378,82	12M přibor + 1,4	2025
222	Sídlíště, Krupka	569-570	1 995 858,65	2 028 411,54	12M přibor + 1,4	2025
132	Čs.Dobrovolců	2779	2 421 638,50	2 606 712,85	12M přibor + 1,4	2026
108	Opavská	2657	2 181 227,17	2 348 214,34	12M přibor + 1,4	2025
406	Kollárova, Krupka	579	3 521 094,77	3 807 287,83	12M přibor + 1,4	2025
121	Roosevelt.nám.	421-3,442	9 201 418,32	9 953 172,66	12M přibor + 1,4	2025
640	Šafaříkova	2519	3 234 736,18	3 486 368,05	12M přibor + 1,4	2026
641	Šafaříkova	2520	3 310 953,21	3 568 514,05	12M přibor + 1,4	2026
644	Potěminova	2243-4	1 609 592,39	1 734 803,41	12M přibor + 1,4	2026
636	Josefa Hory	2211	2 674 237,48	2 878 886,71	12M přibor + 1,4	2026
645	Škroupova	2380-1	2 895 740,50	3 111 769,37	12M přibor + 1,4	2026
731	Svojsíkova	2395	3 219 697,58	3 458 452,97	12M přibor + 1,4	2026

			v Kč		Úroková sazba	Rok splatnosti
hypoteční úvěry na TZ:			Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013		
621-623	Sochorova	1303-11	1 867 674,42	2 350 761,42	4,39%	2018
	624 Duchcovská	2370-1	515 338,78	684 947,88	2,49%	2020
	625 Duchcovská	2378-9	581 354,06	699 242,76	2,49%	2020
	741 Zrenjaninská	345-7	241 809,84	303 875,54	2,49%	2020
	618 Svojsíkova	2342-4	254 651,92	295 353,52	5,52%	2020
	619 Svojsíkova	2345-7	326 487,66	378 671,46	5,52%	2020
605,721	Duchcovská	2382-3	757 544,62	880 868,92	5,52%	2020
	608 Libušina	2348-9	448 235,81	515 444,51	5,82%	2020
	610 Libušina	2355-6	583 549,26	665 210,46	5,82%	2020
	611 Libušina	2357-8	564 668,44	649 335,04	5,82%	2020
	633 Alejní 2783-5,2786,2788-9,2792-5		1 639 214,93	2 387 182,57	12M přibor+ 2,67	2017
	632 Alejní	2757	763 178,49	1 111 414,89	12M přibor+ 2,67	2017
	629 Opavská	2624	662 665,00	899 415,00	12M přibor+ 2,01	2017
	613 Skupova	1255-7	722 122,45	988 733,25	12M přibor+ 2,01	2017
	817 Jaselská	416-8	410 480,10	557 132,30	12M přibor+ 2,01	2017
651,891	Raisova	2573-4	353 077,20	478 274,40	12M přibor+ 2,4	2017
	616 Štúrova	1252-4	654 856,80	896 632,90	12M přibor+ 2,01	2017
	617 Štúrova	1261-4	870 976,00	1 172 385,70	12M přibor+ 2,01	2017
Celkem			469 477 648,83	494 645 270,42		

Úvěr v programu PANEL 2013+						
	642 Křížkovského	2500-2503	1 070 611,35	1 190 107,33	0,88%	2023

1.3. Rozpis přijatých dotací na investiční a provozní účely

Důvod dotace	Poskytovatel	v tis. Kč	
		Běžné obd.	Minulé obd.
Oprava a modernizace bytových domů	Státní fond rozvoje bydlení (Program PANEL)	12812	12 812
Realizace energeticky úsporného projektu	ČSOB a.s. (Program energetických úspor sjednaný mezi bankou a MPO)	74	74
Odborná praxe pro mladé do 30 let v Ústeckém kraji	Úřad práce a Evropský sociální fond - Operační program lidské zdroje a zaměstnanost	60	0
CELKEM		12 946	12 886

1.4. Rezervy

V r. 2014 družstvo tvořilo zákonnou rezervu na opravy a ostatní rezervu na opravy.

1.4.1. Zákonná rezerva na opravy

Ve smyslu §7 zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů, ve znění pozdějších předpisů byla v r. 2014 vytvořena rezerva na opravy hmotného majetku ve výši 206 996 Kč.

Rezerva je tvořena na opravu hlavního vstupu do administrativní budovy družstva a dále na opravu kotelny, která je také umístěna v administrativní budově družstva.

Realizace těchto oprav je plánována v roce 2015.

	běžné období	v tis. Kč
Počáteční stav k 1.1.2014:	207	
Tvorba	207	
Konečný stav k 31.12.2014	414	

1.4.2. Ostatní rezerva na opravy

Jedná se o tvorbu a čerpání ostatní rezervy na opravy a údržbu bytových domů, které nebyly postaveny s finanční a úvěrovou pomocí státu.

	běžné období	v tis. Kč
Počáteční stav k 1.1.2014:	55 855	
Tvorba z nájemného:	28 075	
Mimořádná tvorba - úvěry a půjčky	1 200	
Mimořádná tvorba(tj. dotace ZÚ, plnění od pojišťovny):	118	
Čerpání na opravy a údržbu:	-25 433	
Převod na investice :	-3 743	
Splacené půjčky:	3 324	
Konečný stav k 31.12.2014:	59 396	

2. Doplnující informace o hmotném a nehmotném majetku (III.2)

2.1. Hlavní skupiny dlouhodobého hmotného majetku

v tis. Kč

	Běžné období		Minulé období	
	pořiz.cena	oprávky	pořiz.cena	oprávky
Budovy pro bydlení	1 994 512	0	1 982 958	0
Ostatní budovy a stavby	100 425	21 532	92 986	10 787
Stroje, přístroje a zařízení	1 430	1 194	1 430	975
Dopravní prostředky	2 916	2 628	2 916	2 539
Pozemky	95 901		95 901	
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	9 965		18 079	

Nejdůležitější přírůstky během roku:

v tis. Kč

Technické zhodnocení bytových domů (KO, výtahy, zateplení, atd.)	11 554
Pořízení nových budov, staveb (oplocení, chodník - Duchcovská)	267
Reprodukční pořizovací cena majetku dle znal.posudku (chodníky, komunikace, zpev.plochy, oplocení apod.)	7 172
Nákup dopravních prostředků	0
Nákup strojů a zařízení	0
Celkem přírůstky:	18 993

Nejdůležitější úbytky během roku:

Celkem úbytky: 0

Nejdůležitější pohyby - Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

Nedok. DHM - ukončení akcí KO, výtahů atd.

NV - výtahy na splátky

pořízeno nově 0
doplaceno-převedeno do majetku -5 508

Správní poplatky, projektové práce, technická pomoc

pořízeno nově 620
převedeno do majetku -1 196

Neukončené akce - investiční náklady

pořízeno nově 1 715
převedeno do majetku -3 745

2.1.1. 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. 2011 byl pořízen níže uvedený majetek.

	Základ daně	Plný odpočet účet 771 10
Dlouhodobý majetek vytvořený vlastní činností - Rekonstrukce vily Lipová 853, Teplice	591 188	117 118

Pozn.: V ostatních případech družstvo v r. 2011 krátilo DPH na vstupu koeficientem 0,06

V r. 2012 nebyl pořízen vlastní činností žádný majetek.

V r. 2013 byl pořízen vlastní činností majetek, a to Revitalizace sídelního útvaru v lokalitě Gagarinova 1430-1434, v hodnotě 2 068 774 Kč.

V r. 2014 nebyl pořízen vlastní činností žádný majetek.

2.1.2. Dlouhodobý hmotný majetek, který není ve vlastnictví družstva

Dle smlouvy o dílo jsou výtahy, které družstvo splácí, až do jejich zaplacení majetkem dodavatele.

V účetnictví jsou tyto výtahy evidovány na účtu 042 56 až do doby úplného uhrazení dle smlouvy o dílo.

K 31.12.2014 jsme evidovali hodnotu těchto výtahů ve výši : 5 544 tis. Kč

K 31.12.2014 jsme evidovali dosud nesplacenou částku za tyto výtahy ve výši : 1 138 tis. Kč

Splátky výtahů v letech:

rok	2015	2016	Celkem
celková částka	768 842	369 181	1 138 023

v tis. Kč

2.2. Dlouhodobý nehmotný majetek

	Běžné období		Minulé období	
	pořiz.cena	oprávky	pořiz.cena	oprávky
Software	2 309	1 419	1 419	1 419

V roce 2014 byl pořízen software za 890 tis. Kč

2.3. Dlouhodobý hmotný majetek pořízený formou finančního pronájmu (IV.3.1.c)

Nebyl pořízen

2.4. Souhrnná výše majetku neuvedená v rozvaze

Drobný dlouhodobý majetek vedený v podrozvahové evidenci na účtech 758, 790.

v tis. Kč

	Běžné období	Min.období
drobný dlouhodobý hmotný majetek v podrozvahové evidenci :	4 645	3 974
drobný dlouhodobý nehmotný majetek v podrozvahové evidenci:	292	237
	4 937	4 211

Drobný dlouhodobý majetek vedený pouze v operativní evidenci.

v tis. Kč

	Běžné období	Min.období
drobný dlouhodobý hmotný majetek v operativní evidenci :	211	211
drobný dlouhodobý nehmotný majetek v operativní evidenci:	0	0

2.5. Rozpis dlouhodobého hmotného majetku zatíženého zástavním právem

Investiční úvěr na družstevní bytovou výstavbu

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	16 194 092,00	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	Schelnerova	1835	8 114 245,00	MF ČR	DBV	30.6.2031
196	Unčinská	1666	9 713 653,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
197	Krušnohorská	1665	5 241 648,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
302	V zástěží	1677-80	20 673 301,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
303	Doubravická	1681-2	10 061 896,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
304	Doubravická	1685-7	14 802 449,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
305	Doubravická	1663	3 808 309,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
306	Doubravická	1664	3 783 317,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
307	Doubravická	1660-2,1655	16 885 432,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
310	V zástěží	1653-4	6 170 847,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
311	V zástěží	1668-70	15 915 421,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
312	V zástěží	1671-2	12 971 207,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
321	Javorová	3025-7	19 239 552,00	MF ČR	DBV	30.6.2021
323	Javorová	3030-1	14 312 667,00	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	15 032 310,00	MF ČR	DBV	31.12.2030
328	Habrová	3103-4	20 540 124,00	MF ČR	DBV	30.6.2032
329	Habrová	3081-2	8 499 424,00	MF ČR	DBV	31.12.2031
330	Habrová	3083-4	8 245 138,00	MF ČR	DBV	30.6.2030
331	Habrová	3085-6	9 349 965,00	MF ČR	DBV	31.12.2031
332	Habrová	3096-7	18 340 809,00	MF ČR	DBV	31.12.2031
333	Habrová	3098-9	26 333 472,00	MF ČR	DBV	31.12.2031
334	Habrová	3101-2	19 699 371,00	MF ČR	DBV	31.12.2031
504	Ant.Staška	1706-7	12 247 092,00	MF ČR	DBV	30.6.2018
505	Ant.Staška	1708-9	11 498 131,00	MF ČR	DBV	30.6.2018
506	Ant.Staška	1710-11	12 052 468,00	MF ČR	DBV	30.6.2018
507	Ant.Staška	1712-13	11 525 623,00	MF ČR	DBV	30.6.2018
520	V zástěží	1673-4	10 568 721,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
521	V zástěží	1675-6	10 366 338,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
526	Ant.Staška	1715-14	14 437 333,00	MF ČR	DBV	31.12.2017
527	Ant.Staška	1716-17	13 725 652,00	MF ČR	DBV	31.12.2017

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
621	Sochorova	1303-5	12 952 626,00	HB	VPV+zatep.	3.11.2018
622	Sochorova	1306-8	12 952 626,00	HB	VPV+zatep.	3.11.2018
623	Sochorova	1309-11	12 952 628,00	HB	VPV+zatep.	3.11.2018
624	Duchcovská	2370-1	9 488 525,00	HB	VPV+zatep.	20.1.2020
625	Duchcovská	2378-9	6 610 459,00	HB	VPV+zatep.	20.1.2020
741	Zrenjaninská	345-7	7 947 944,00	HB	VPV+zatep.	20.2.2020
618	Svojsíkova	2342-4	4 712 653,00	HB	VPV+zatep.	20.4.2020
619	Svojsíkova	2345-7	4 908 508,00	HB	VPV+zatep.	20.4.2020
605,721	Duchcovská	2382-3	9 562 857,00	HB	VPV+zatep.	20.3.2020
608	Libušina	2348-9	4 016 309,00	HB	VPV+zatep.	20.7.2020
610	Libušina	2355-6	4 766 038,00	HB	VPV+zatep.	20.11.2020

Objekt	Ulice	Čp.	Hodnota majetku v Kč	Zástavní právo pro	Účel úvěru	Splatnost úvěru do
	611 Libušina	2357-8	4 713 297,00	HB	VPV+zatep.	20.7.2020
	633 Alejní 2783-5,2786,2788-9	2792-5	55 293 082,00	HB	VPV+zatep.	30.1.2017
	632 Alejní	2757	19 404 738,00	HB	VPV+zatep.	30.1.2017
	629 Opavská	2624	7 374 631,00	HB	VPV+zatep.	20.9.2017
	613 Skupova	1255-7	5 047 965,00	HB	VPV+zatep.	31.7.2017
	817 Jaselská	416-8	3 920 192,00	HB	VPV+zatep.	20.9.2017
651,891	Raisova	2573-4	4 025 880,00	HB	VPV+zatep.	20.9.2017
	616 Štúrova	1252-4	4 971 318,00	HB	VPV+zatep.	5.8.2017
	617 Štúrova	1261-4	5 688 173,00	HB	VPV+zatep.	3.10.2017
	164 Přítkovská	1498-1501	12 006 112,00	ČSOB	VPV+zatep.	30.11.2017
	165 Unčinská	1509-1511	3 271 670,00	ČSOB	VPV+zatep.	30.11.2017
	522 Kosmonautů	1541-3	10 044 775,00	ČSOB	VPV+zatep.	30.11.2017
	523 Kosmonautů	1544-5	7 292 742,00	ČSOB	VPV+zatep.	30.11.2017
	111 Jugoslávská	2532-3	3 694 407,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.9.2018
	606 Javorová	3028-3029	14 658 494,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.9.2018
	129 Přítkovská	1652	11 629 508,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.9.2018
	130 Přítkovská	1651	11 688 810,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.9.2018
	135 Přítkovská	1650	11 611 310,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.9.2018
	526 Antala Staška	1714-1715	14 437 333,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.9.2018
	527 Antala Staška	1716-1717	13 725 652,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.9.2018
	196 Unčinská	1666	9 713 653,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.2.2020
	501 Unčinská	1553	11 960 648,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
	502 Unčinská	1554	11 730 700,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
	503 Unčinská	1555	12 014 814,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
	504 Antala Staška	1706-7	12 247 092,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
	505 Antala Staška	1708-9	11 498 131,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
	506 Antala Staška	1710-11	12 052 468,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
	507 Antala Staška	1712-13	11 525 623,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
	607 Javorová	3038-39	15 317 803,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.8.2020
	308 Doubravická	1656-57	6 585 658,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.11.2020
	162 Havířská	1441-42	9 778 506,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.11.2020
	603 Březová	3088-89	19 286 652,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.11.2020
	103 Slovenská	2641-43	5 624 925,00	ČSOB	okna +zatepl.	21.4.2021
	323 Javorová	3030-31	14 312 667,00	ČSOB	okna +zatepl.	22.9.2021
	329 Habrová	3081-82	8 499 424,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.2.2021
	410 Komenského,Krupka	589-595	30 103 819,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.8.2021
	418 Jabloňová,Krupka	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	13 253 755,00	ČSOB	kompl.oprava	25.4.2022
	102 Slovenská	2644-6	6 477 687,00	ČSOB	kompl.oprava	22.12.2021
	155 Arbesova	1582-3	12 114 828,00	ČSOB	kompl.oprava	22.12.2021
	156 Arbesova	1580-1	11 074 517,00	ČSOB	kompl.oprava	24.8.2022
	157 Arbesova	1578-9	12 549 847,00	ČSOB	kompl.oprava	22.12.2021
	302 V Závětří	1677-1680	20 673 301,00	ČSOB	kompl.oprava	22.12.2021
	321 Javorová	3025-7	19 239 552,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2022
	405 Kollárova,Krupka	575-8	18 824 167,00	ČSOB	kompl.oprava	24.5.2022
	411 Kollárova, Krupka	598-602	21 466 451,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2022
	415 Jasmínova, Krupka	238	9 267 895,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2022
	419 Jabloňová,Krupka	220-223	18 679 932,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2022
	518 Palackého	2884-5	5 554 035,00	ČSOB	kompl.oprava	24.8.2022
	519 Palackého	2886-7	4 605 447,00	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	14 583 190,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
	332 Habrová	3096-3097	18 340 809,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
	421 Šeříková, Krupka	231-233	14 020 743,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
	422 Šeříková, Krupka	234-236	14 506 013,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
	326 Javorová	3036-3037	15 032 310,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
	612 Novoveská	3090-3093	33 134 155,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
	168 Maršovská	1520	10 790 436,00	ČSOB	kompl.oprava	22.2.2023
	541 Třešňová, Krupka	206-207	8 786 537,00	ČSOB	kompl.oprava	22.2.2023
	542 Třešňová, Krupka	208-210	14 604 299,00	ČSOB	kompl.oprava	22.2.2023
	181 Gagarinova	1436	3 360 561,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
	182 Gagarinova	1438	3 359 207,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
	183 Gagarinova	1430	3 344 558,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
	189 Gagarinova	1424	3 344 867,00	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	2 864 269,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
	331 Habrová	3085-3086	9 349 965,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023

Objekt	Ulice	Čp.	Hodnota majetku v Kč	Zástavní právo pro	Účel úvěru	Splatnost úvěru do
638	J.Suka	2504-2505	3 002 671,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
303	Doubravická	1681-1682	10 061 896,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
101	Slovenská	2647-2649	7 987 906,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
403	Krupka, Kollárova	567-570	18 935 714,00	ČSOB	kompl.oprava	23.1.2024
407	Krupka, Kollárova	580	6 861 837,00	ČSOB	kompl.oprava	21.11.2023
408	Krupka, Kollárova	581	6 933 461,00	ČSOB	kompl.oprava	23.1.2024
420	Krupka, Šefíková	228-230	14 042 860,00	ČSOB	kompl.oprava	23.1.2024
717	Teplice,Zrenjaninská	293-294	3 952 583,00	ČSOB	kompl.oprava	21.11.2023
333	Teplice,Habrová	3098-3100	26 333 472,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2024
325	Teplice, Javorová	3034-3035	15 835 082,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2024
304	Teplice, Doubravická	1685-1687	14 802 449,00	ČSOB	kompl.oprava	23.1.2024
184	Teplice,Gagarinova	1431	3 692 823,00	ČSOB	kompl.oprava	23.1.2024
330	Teplice, Habrová	3083-3084	8 245 138,00	ČSOB	kompl.oprava	25.3.2024
309	Teplice, Doubravická	1658-1659	6 444 196,00	ČSOB	kompl.oprava	21.6.2023
311	Teplice, V Závěťří	1668-1670	15 915 421,00	ČSOB	kompl.oprava	21.6.2023
312	Teplice, V Závěťří	1671-1672	12 971 207,00	ČSOB	kompl.oprava	21.6.2023
324	Teplice, Javorová	3032-3033	14 699 716,00	ČSOB	kompl.oprava	20.6.2023
197	Teplice, Krušohorská	1665	5 241 648,00	ČSOB	kompl.oprava	21.6.2023
185	Teplice,Gagarinova	1432	3 994 345,00	ČSOB	kompl.oprava	20.11.2024
186	Teplice,Gagarinova	1433	3 539 025,00	ČSOB	kompl.oprava	20.11.2024
187	Teplice,Gagarinova	1434	3 786 541,00	ČSOB	kompl.oprava	20.11.2024
188	Teplice,Gagarinova	1423	3 642 442,00	ČSOB	kompl.oprava	22.7.2024
646	Teplice,Gagarinova	1425	4 280 894,00	ČSOB	kompl.oprava	22.7.2024
647	Teplice,Gagarinova	1426	4 110 684,00	ČSOB	kompl.oprava	22.7.2024
649	Teplice,Gagarinova	1428	4 316 244,00	ČSOB	kompl.oprava	22.7.2024
127	Teplice, Scheinerova	1831-3	26 295 145,00	ČSOB	kompl.oprava	18.12.2024
328	Teplice,Habrová	3103-4	20 540 124,00	ČSOB	kompl.oprava	18.12.2024
412	Krupka,Jabloňová	211-215	23 212 381,00	ČSOB	kompl.oprava	18.12.2024
716	Teplice,Zrenjaninská	291-2	2 947 138,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
124	Teplice,Fibichova	1825-6	16 194 092,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
125	Teplice,Nedbalova	1827-8	17 192 195,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
126	Tce,U Červeného kostela	1829-1830	17 448 684,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
128	Teplice,Scheinerova	1835	8 114 245,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
520	Teplice,V Závěťří	1673-4	10 568 721,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
521	Teplice,V Závěťří	1675-6	10 366 338,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
626	Teplice,Opavská	2613	2 051 559,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
334	Teplice, Habrová	3101-2	19 699 371,00	ČSOB	kompl.oprava	27.7.2026
634	Teplice, U Divadla	2992	16 255 785,00	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	Teplice, Čs.Dobrovoiců	2779	3 437 955,00	ČSOB	kompl.oprava	23.6.2026
108	Teplice, Opavská	2657	2 640 521,00	ČSOB	kompl.oprava	22.9.2025
406	Krupka, Kollárova	579	7 610 747,00	ČSOB	kompl.oprava	24.11.2025
121	Tce,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 : 501 022 492,00

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch ČSOB činí: 1 102 926 929,00

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch KB činí: 84 882 972,00

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch HB (dříve ČMHB) činí: 201 310 449,00

3. Vlastní kapitál

3.1. Zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu

v tis. Kč			Snížení - Zvýšení +
	běžné období	minulé období	
Vlastní kapitál celkem:	2 222 059	2 175 933	46 126
Základní kapitál celkem	1 143 474	959 713	183 761
Snížení základního kapitál	-24 630		
Zvýšení základního kapitál	54 675		
Z toho:			
nové základní členské vklady	6		
vrácené základní členské vklady	-27		
oprava účtování ZČV SMMT	-1 532		
ČV - DBV - zaplacené anuity	3 408		
ČV - DBV - nesplacené - předepsané splátky	28 191		
ČV - zaplacené TZ (převod z ú.413)	20 213		
ČV - nesplacené TZ (převod z ú.413), dále viz bod 4.2	133 502		
Celkem pohyb:	183 761		
Ostatní kapital.fondy - ú.413	955 311	1 099 062	-143 751
Snížení:			
Snížení - převod bytů do vlastnictví (zák.72/94 Sb.)	0		
Vyrovnaní invest.okruhu (snížení předpisu TZ)	0		
Převod do základního kapitálu (předpisu na TZ)	-153 715		
Oprava účtování min.let	0		
Zvýšení:			
Tvorba FDI	8 404		
Bezúplatné nabytí pozemků -oprava účtování	1 532		
Předpis podílu na TZ (vyrov.invest.okruhu)	28		
Celkem pohyb:	-143 751		
Fondy ze zisku			
Nedělitelný fond	68 858	61 408	7 450
Tvorba kapitálových fondů ze zisku	7 450		
Přiděl do jiných fondů (FDI)	0		
Ostatní přiděl do fondu	0		
Úhrada ztráty předcházejícího období	0		
Celkem pohyb:	7 450		
Statutární fond	237	237	0
Snížení úhrada ztráty	0		
Zvýšení rozdělení zisku	0		
Celkem pohyb:	0		
Ostatní fondy	48 063	48 063	0
Snížení - čerpání fondu	0		
Zvýšení - tvorba fondu (ze zisku)			
Celkem pohyb:	0		
VH běžného účetního období	6 115	7 450	
VH minulého období (zisk)	7 450		
Celkem pohyb na vlastním kapitálu:	46 125		

3.2. Rozdělení zisku předcházejícího období

Výsledek hospodaření předcházejícího období:	v tis. Kč	
Za družstvo celkem:		7 450
z toho střediska bytového hospodaření		0
střediska ostatního hospodaření		7 450

Rozdělení zisku předcházejícího období:

VH - střediska ostatního hospodaření na účet 422 - nedělitelný fond	7 450
--	--------------

3.3. Základní kapitál

	běžné období	v tis. Kč
Základní kapitál celkem:	1 143 474	
z toho :		
zapisovaný základní kapitál		50
nezapisovaný základní kapitál		1 143 424
výše členského vkladu v peněžité formě		667 335
výše členského vkladu v nepeněžité formě celkem		314 396
členský vklad - nesplacený (DBV, TZ)		161 693
počet členů družstva		7 688

4. Pohledávky a závazky

4.1. Pohledávky a závazky po lhůtě splatnosti

Běžné období		v tis. Kč
Pohledávky po lhůtě splatnosti celkem:		7 577
z toho	nájemné bytů a garáží	4 169
	poplatky z prodlení	2 194
	ostatní pohledávky (např. pronájem nebytových prostor, drobné pohledávky za FO, PO)	1 214

	v tis. Kč
Pohledávky po lhůtě splatnosti více jak 180 dní:	
Nájem vč. poplatků z prodlení	2 247
z toho nájem / dluhy vzniklé po úmrtí individ.člena - neukončená dědictví	1281 / 529
Truhlářství - Benda	272
Pronájmy nebyt.prostor, různé drobné pohl. FO, PO	289

Pohledávky za dlužníky v insolvenčním řízení	
Původní výše pohledávek	54
z toho splaceno	1
stav k 31.12.2014	53

Závazky po lhůtě splatnosti celkem:

nevyskytují se

4.2. Jiné pohledávky

Jiné pohledávky - účtová sk. 378 jsou dlouhodobé pohledávky evidované v souvislosti se splátkami úvěrů a vnitrodružstevních půjček na opravy a technické zhodnocení .
Současně s předpisem těchto pohledávek dochází ke zvýšení na straně pasiv , a to v případě výstavby nebo technického zhodnocení domů ve vlastním kapitálu - účtová sk. 411.
V případě předpisu pohledávek souvisejících s opravami domů dochází ke zvýšení pasiv v položkách cizích zdrojů, tj. účtová sk. 475, popř. 459.

5. Výnosy z běžné činnosti

	běžné období	v tis. Kč
Výnosy středisek bytového hospodaření:	169 695	
Výnosy středisek ostatního hospodaření včetně vnitrodružstevních výkonů:	43 550	z toho vnitr.výnosy 17 229
Celkem výnosy včetně vnitrodružstevních výnosů	213 245	17 229
Celkem výnosy bez vnitrodružstevních výnosů	196 016	

6. Významné události po datu účetní závěrky

Nenastaly

7. Celkové náklady na odměny auditorovi

	Běžné období
Náklady na odměny auditora za auditorskou činnost - účetnictví	120 000 Kč

Sestaveno dne: 27.4.2015	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky :	
	 JUDr. Ing. Marek Andrášek předseda představenstva	 Jaroslava Tomsová místopředseda představenstva
Právní forma účetní jednotky: družstvo	Předmět podnikání: správa, údržba a pronájem bytového fondu a nebytových prostor	Pozn.:

Ověřila dne:
04. 05. 2015
Mgr. Ing. Vladislava Sahuľová

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 2014


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 31.12.2014 celkem 7 688 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 27,41 %, nemá ve vztahu ke Stavebnímu bytovému družstvu "Mír" Teplice postavení ovládané ani ovládající osoby.

V Teplicích, dne 26.3.2015

JUDr. Ing. Marek Andrášek 
předseda představenstva
Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice

Jaroslava Tomsová 
místopředseda představenstva
Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice

Obdrží (též): kontrolní komise Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice k přezkoumání
zprávy o vztazích dle ust. § 83 ZOK

Ověřila dne:
04. 05. 2015
Mgr. Ing. Vladislava Sahulová 