

***SOUHRNNÁ ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA  
o auditu účetní závěrky k 31. 12. 2013, 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 propojenými osobami**
- 6. Zpráva o výroční zprávě**

**Přílohy**

**výroční zpráva s obsahem auditované účetní závěrky:**  
**auditovaná rozvaha**  
**auditovaný výkaz zisku a ztráty**  
**Cash flow**  
**auditovaná příloha**  
**zpráva o vztazích mezi propojenými osobami**

## **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. 2013 povinně auditováno dle § 20 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví. Dále aby provedla ověření zprávy o vztazích a ověření souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.*

*Tato auditorská zpráva informuje o výsledcích ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2013, 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 2013 došlo k zapsání předsedy představenstva JUDr. Ing. Marka Andráška do 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. 2013, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2013 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

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 dle § 66a obchodního zákoníku 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. 2013 proběhly od listopadu 2013 do dubna 2014 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 2014.

### **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**

*Naší 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. Výběh 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. 2013 tento výrok:

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice k 31.12.2013 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2013 v souladu s českými účetními předpisy.**

#### **5. Zpráva o zprávě o vztazích mezi propojenými osobami**

Ověřili jsem věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice za rok končící 31.12.2013. Za sestavení této zprávy o vztazích je zodpovědný 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 propojenými osobami družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice za rok končící 31. 12. 2013 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. 2013 s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě 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 31.12.2013 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 Ing. Vladislava Sahulová, číslo auditorského oprávnění 1500.*

*Datum vypracování zprávy auditora*

*6. 5. 2014*



*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***

*a souhrnná zpráva nezávislého auditora o auditu účetní závěrky  
k 31.12.2013*





## OBSAH VÝROČNÍ ZPRÁVY

- I. VŠEOBECNÁ ČÁST
  - I.1 Podklady
  - I.2 Vývoj a charakteristika družstva
  - I.3 Struktura družstva
  - I.4 Aktivity v oblasti pracovně právních vztahů
  - I.5 Informace o zahraniční složce účetní jednotky
- II. ČINNOST DRUŽSTVA
  - II.1 Činnost družstva v roce 2013
  - II.2 Činnost družstva v roce 2013 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 2013
  - V.2 Návrh na rozdělení VH 2013
- VI. ÚČETNÍ VÝKAZY BĚŽNÉHO OBDOBÍ
  - VI.1 Rozvaha k 31.12.2013
  - VI.2 Výkaz zisků a ztrát k 31.12.2013
  - VI.3 Cash flow k 31.12.2013
  - VI.4 Příloha k účetní závěrce k 31.12.2013
- VII. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2013

Místo uložení výroční zprávy: Krajský soud v Ústí nad Labem

Zpracovali :

Mgr. Radim Filip Drážďanský	-	část I.1, I..2, I.3, část II.5, II.6
Ivana Fährnichová	-	část I.4
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 28.4.2014

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

JUDr. Ing. Marek Andrášek

Jaroslava Tomsová

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

28.4.2014  
Jaroslava Tomsová

## PROFIL SBD "MÍR" TEPLICE

<b>Firma:</b>	<b>Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice</b>
Právní forma:	Družstvo
Adresa sídla:	Gagarinova 1558, Teplice, PSČ 415 01
IČO:	00035351
DIČ:	CZ00035351
Telefon:	417 941 711
Fax:	417 941 719
Web:	<a href="http://www.sbdmir.cz">www.sbdmir.cz</a>
Bankovní spojení:	1211299/0300
Úřední hodiny:	pondělí a středa 8.00 – 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 členské a bytové evidence družstva.

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 2013.

Výroční zpráva o stavu majetku a hospodaření Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice za rok 2013 byla zpracována na základě podkladů z ekonomického úseku, zejména hlavní knihy a účetních výkazů, tj. :

- Rozvaha v plném rozsahu k 31. 12. 2013
- Výkaz zisků a ztrát v plném rozsahu k 31. 12. 2013
- Příloha k účetní závěrce k 31. 12. 2013

Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné skutečnosti, které by měly vliv na účetní závěrku za rok 2013.

## 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 2013 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 2013 celkem 199 bytů a 2 garáže.

Rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Počet bytů ve správě	8067	8069	8069	8069	8058	8058	8058
z toho ve vlastnictví družstva	7862	7864	7864	7864	7859	7859	7859
z toho vklad města	2228	2229	2229	2229	2230	2230	2230
Počet vlastních bytů v cizí správě	0	0	0	0	6	6	6
Počet garáží ve správě	415	419	419	428	427	427	427
z toho ve vlastnictví družstva	412	416	416	425	425	425	425
Počet vlastních garáží v cizí správě	0	0	0	0	1	1	1

## I.3. Organizační struktura družstva

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

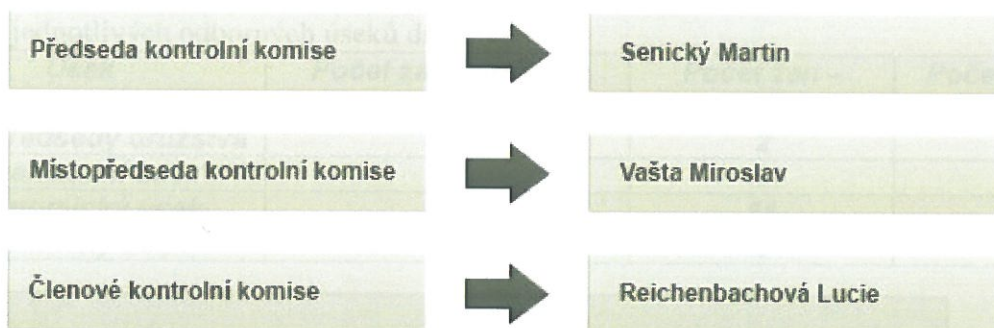
Výkonným a statutárním orgánem družstva je představenstvo, které zároveň řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu. Jménem představenstva jedná navenek jeho předseda.

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.

Samospráva je samostatnou organizační jednotkou družstva a tvoří ji zpravidla členové družstva užívající prostory daného bytového domu. Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice má své bytové domy rozděleny na 196 samospráv. Členská schůze samosprávy je pomocným orgánem představenstva družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti v okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva.



## ČLENOVÉ KONTROLNÍ KOMISE



## Správa družstva

Správa družstva provádí výkon a vedení odborných agend souvisejících s provozem, údržbou, opravami a modernizacemi domů. Poskytuje samosprávám komplexní servis při provádění odborných a organizačně náročných akcí v okruhu jejich působnosti.

Tvoří ji zaměstnanci družstva v pracovním poměru. Správa družstva čítala v roce 2013 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.

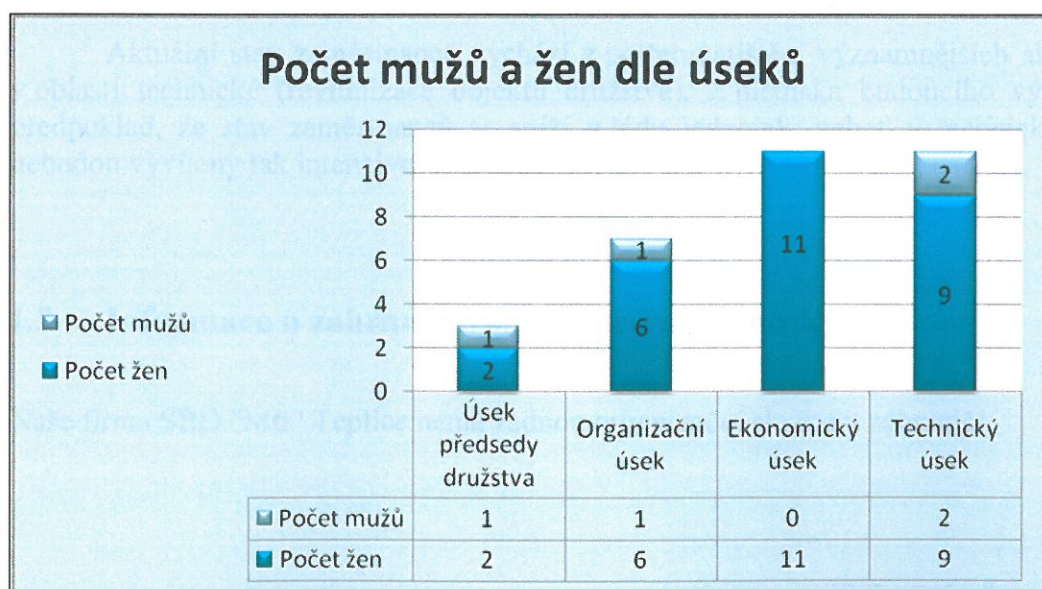
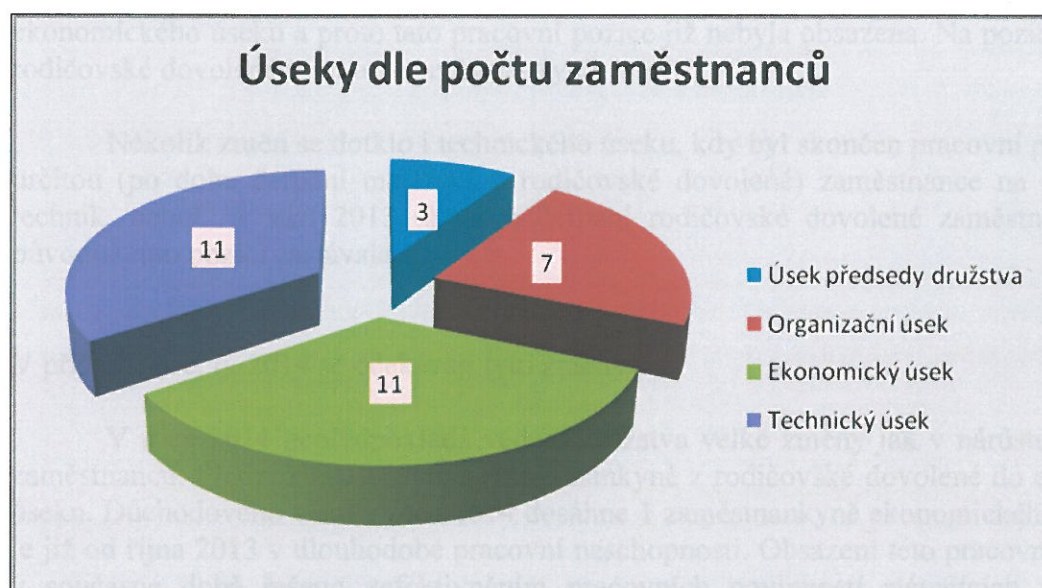


## I.4. Aktivity v oblasti pracovně právních vztahů

Ve správě družstva bylo k 31.12.2013 zaměstnáno celkem 32 pracovníků, z toho bylo 28 žen a 4 muži.

Složení jednotlivých odborných úseků družstva :

Úsek	Počet zaměstnanců	Počet žen – řada 1	Počet mužů – řada 2
Úsek předsedy družstva	3	2	1
Organizační úsek	7	6	1
Ekonomický úsek	11	11	0
Technický úsek	11	9	2



V průběhu roku 2013 došlo, oproti předchozím rokům, k většímu počtu změn na všech úsecích:

Nejzásadnější změnu zaznamenal úsek předsedy, když v březnu došlo k tragickému úmrtí předsedy Ing. Vladimíra Procházky. Ing. Vladimíra Procházku nahradil ve funkci od května 2013 tehdejší vedoucí úseku organizace a řízení JUDr. Ing. Marek Andrášek.

V průběhu roku 2013 ukončily pracovní poměr dvě zaměstnankyně organizačního úseku. Na jejich pracovní místa byly přijaté nové zaměstnankyně, neboť se jednalo o pozice, které jsou pro provoz družstva a zajištění potřeb členů družstva nezbytné a nelze je dále redukovat.

Na ekonomickém úseku byl ukončen pracovní poměr s jednou pracovnící, která byla již od roku 2011 v dlouhodobé pracovní neschopnosti. Její dlouhodobá absence vedla k nutnosti tuto situaci řešit tím, že pracovní povinnosti byly rozděleny mezi ostatní pracovnice ekonomického úseku a proto tato pracovní pozice již nebyla obsazena. Na pozici účetní se po rodičovské dovolené vrátila 1 zaměstnankyně.

Několik změn se dotklo i technického úseku, kdy byl skončen pracovní poměr na dobu určitou (po dobu čerpání mateřské a rodičovské dovolené) zaměstnanec na pozici bytový technik, neboť v září 2013 ukončila čerpání rodičovské dovolené zaměstnankyně, která původně tuto pozici zastávala.

V příštím roce, tj. 2014 se očekávají tyto změny:

V roce 2014 nepředpokládá vedení družstva velké změny jak v nárůstu tak i úbytku zaměstnanců. Předpokládá návrat 1 zaměstnankyně z rodičovské dovolené do ekonomického úseku. Důchodového věku v roce 2014 dosáhne 1 zaměstnankyně ekonomického úseku, která je již od října 2013 v dlouhodobé pracovní neschopnosti. Obsazení této pracovní pozice je již v současné době řešeno zefektivněním pracovních povinností stávajících zaměstnankyň ekonomického úseku.

Aktuální stav zaměstnanců vychází z potřeb zajištění významnějších aktivit zejména v oblasti technické (revitalizace objektů družstva). Z hlediska budoucího vývoje je proto předpoklad, že stav zaměstnanců se sníží v řádu jednotek, neboť v technickém úseku již nebudou vyvíjeny tak intenzivní činnosti.

## **I.5. 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 prostory a jejich správě i provozu. Opravy a údržbu zajišťovalo družstvo v roce 2013 dodavatelským způsobem včetně realizace komplexních oprav objektů.

### II.1 Činnost družstva v roce 2013

Počátek roku 2013 byl již jako každoročně ve znamení dokončování oprav objektů, na kterých byly zahájeny práce v roce 2012, a z důvodu nepříznivých klimatických podmínek byly dokončeny v roce 2013. Mezi dokončované objekty patřil bytový dům se 104 bytovými jednotkami v Teplicích, v ulici Alejní 2758.

Součástí opravy objektu byla komplexní rekonstrukce lodžii na obou průčelích objektu, jejichž stav byl již havarijní. Dále byla provedena výměna stávajících lodžiových zábradlí za nová s povrchovou úpravou žárovým zinkováním. Nová zábradlí byla doplněna o clonící desky. Součástí opravy byla dále výměna parapetních plechů na lodžiích, bylo provedeno dodatečné zateplení ostění, nadpraží a podparapetní části oken, byl proveden celoplošný nátěr obou průčelí. Významnou opravou prošla i átria, která jsou umístěna v 1.NP objektu. Zde byla provedena oprava zídek a jejich zhlaví, byla provedena nová vyzdívka v čele átrií a byly osazeny nové plotové dílce. Na stropní dílec lodžie ve 2.NP byla osazena nová stříška, která slouží jako ochrana nájemníků pohybujících se v prostoru átrií proti padajícím předmětům. Objekt byl opraven celkovým nákladem 14 896 414,- Kč.

#### *Alejní 2758, Teplice*





### *Detail átrii objektu Alejní 2758, Teplice*



Prioritou roku 2013 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 2013 bylo tímto způsobem řešeno celkem šest objektů - čtyři objekty v Teplicích, v ulici Libušina 2348 – 2349, 2350 – 2353, 2357 – 2358 a v ulici Svojsíkova 2345 – 2347, a dva objekty v Krupce, v ulici Jabloňová 216 – 219 a Komenského 589 - 595. U objektů v Teplicích byla vyměněna, popř. opravena balkonová zábradlí, u dvou objektů došlo k prodloužení balkonových konzol o cca 250 mm. U všech těchto objektů byly zrušeny tzv. nadřímsově žlaby a odvod vody ze střešního pláště byl vyřešen žlaby podokapními. Na objektu Libušina 2348 – 2349 byly u balkonů na předním a zadním průčelí osazeny jednotné sušáky prádla a nad horními balkony osazeny nové stříšky. Vzhledem k tomu, že fasády všech těchto domů byly již značně zaprášeny a vlivem slunečního záření byly barevné odstíny vybledlé, byl na všech objektech proveden obnovující nátěr obvodového pláště, v některých případech vzniklo i nové barevné řešení.

### *Svojsíkova 2345 -2347, Teplice*



U objektů v Krupce bylo provedeno sejmutí dřevěných střešních nástaveb se šindeli. Tyto plochy byly častým zdrojem zatékání do bytových jednotek, zdrojem vzniku tepelných mostů a v souvislosti s těmito faktory zdrojem vzniku plísní. Plochy byly zatepleny minerální izolací tl. 120 mm, na které byla provedena výztužná vrstva a nová omítka. Architektonické řešení bylo uzpůsobeno tak, aby vzhled původních střešních nástaveb byl zachován. U vytipovaných oken v průčelích, kde jsme se řadu let potýkali s opakujícím se zatékáním, byly provedeny výměny parapetních plechů a speciálně ošetřeny spáry mezi spodními rámy oken a obvodovým panelem. Objekty byly celoplošně ošetřeny proti vzniku řas a byly rovněž provedeny obnovující nátěry fasád.

Objekty v Teplicích, v ulici Svojsíkova 2345 - 2347 a Libušina 2357 - 2358 a v Krupce, v ulici Jabloňová 216 - 219 se podařilo díky příznivým klimatickým podmínkám dokončit ještě v prosinci roku 2013. Tyto objekty byly opraveny celkovým nákladem 6 241 192,- Kč.

### *Jabloňová 216 -219, Krupka*



Na zbývajících objektech se intenzivně pracuje. U objektu Komenského 589 – 595 byly v prosinci 2013 dokončeny práce na obvodovém plášti a do konce měsíce dubna 2014 zbývá provést částečnou opravu svislé hydroizolace podzemního podlaží u č.p. 595 na severní straně objektu, kterou nebylo možné vzhledem k nepříznivým klimatickým podmínkám již do konce roku 2013 zrealizovat. Ukončení prací na objektu Libušina 2350 – 2353 se předpokládá v měsíci lednu roku 2014, na objektu Libušina 2348 – 2349 by měly být práce ukončeny v průběhu měsíce února 2014.

Pokud tedy budeme rekapitulovat rok 2013 z hlediska provedení komplexních oprav objektů, musíme konstatovat, že byly zrekonstruovány a dokončeny čtyři objekty celkovým nákladem 21 137 606,- Kč.

Dalším objektem, na kterém byla v roce 2013 zahájena komplexní oprava, byl objekt v Teplicích v ulici Křížkovského 2500 – 2503. Jedná se o objekt z roku 1963, u kterého byla v letech minulých opravena střecha, vyměněna bytová okna, chodbové výkladce a sklepní okna. Protože objekt nebyl v minulých letech zateplen, byl po dohodě s delegátkou a nájemníky zařazen do programu Nový Panel, ve kterém po splnění velmi přísných kritérií byla objektu přiznána úroková dotace. Objekt bude v rámci splácení bankovního úvěru, tedy po dobu 10ti let, platit fixní úrokovou sazbu ve výši 0,88 %. Oprava zahrnuje zateplení obvodového pláště tepelnou izolací tl. 120 mm, výměnu vnějších parapetních plechů, prodloužení balkonových konzol o cca 250 mm, provedení nového podlahového souvrství balkonů, hydroizolace a nové dlažby. Dále bylo osazeno nové balkonové zábradlí včetně jednotných sušáků prádla. Práce na obvodovém plášti byly ukončeny v listopadu 2013. Nepříznivé klimatické podmínky však neumožnily dokončit práce na soklové části, kde došlo pouze k sejmutí omítek. V současné době se provádí odkrytí a kontrola svislé hydroizolace, budou provedeny nové omítky stěn 1.podzemního podlaží a bude vybudován nový okapový chodník. Tyto práce budou hotovy do konce dubna 2014.

### ***Rozpracovaný objekt v Teplicích, ulice Křížkovského 2500 -2503***



Dále družstvo pokračuje v zateplování štítů objektů, které byly v minulosti zatepleny plastovými lamelami. Tato úprava se v roce 2013 týkala dvou objektů v ulici Májová 1474 – 1476 a Májová 1477. Původní lamelové zateplení bylo demontováno a nahrazeno tepelnou izolací tl.100 mm. Celkové náklady na zateplení štítů činily 685 855,- Kč.

Během roku 2013 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, u některých objektů byly osazeny stříšky nad vstupními dveřmi, byly provedeny výměny oken ve sklepních prostorách objektů a ve střešních nástavbách, byly opraveny přístupové rampy do objektů, provedena výměna garážových vrat vestavěných v bytových objektech, provedeny nátěry zábradlí na lodžích, nátěry parapetních plechů, byly vyměněny střešní poklopy, zatepleny stropy v suterénních prostorách objektů atd. Celkem na tyto opravy byly vynaloženy náklady ve výši cca 5 406 tis.Kč.

***Stříšky zadních vstupů objektu Slovenská 2638 – 2640, Teplice***



V hojně míře jsou také prováděny úpravy interiérů, které spočívají 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 jízdni kola atd. Malby v objektech byly provedeny u jednadvaceti objektů, podlahové krytiny byly vyměněny v celkem sedmnácti objektech, na třinácti objektech byla osazena nová plastová nebo dřevěná madla, na čtyřech objektech byla provedena výměna protipožárních dveří na únikovém schodišti nebo ve společných prostorách. Tyto práce byly provedeny celkovým nákladem cca 83 715 tis. Kč.

V průběhu celého roku 2013 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 z důvodu jejich opotřebení, byly prováděny výměny olejů v převodovkách a výtahových strojích, byly odstraňovány provozní závady a prováděny běžné opravy souvisejícím s provozem výtahů.

Družstvo v současné době provozuje celkem 280 výtahů. Z tohoto počtu již bylo k 31.12.2013 zrekonstruováno 277 výtahů a rekonstrukci zbývá provést na 3 výtazích. Dva výtahy jsou umístěny ve věžových domech v ulici Alejní a jeden výtah v ulici U Divadla. Výměna těchto výtahů je plánována v horizontu dvou let.

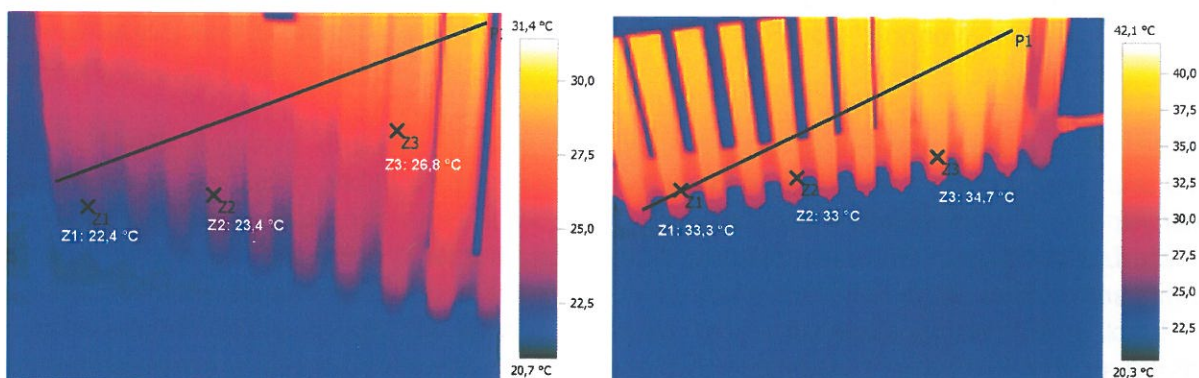
Další, neméně významnou skupinou oprav, jsou rekonstrukce elektrorozvodů, odstraňování závad z revizí elektro, úpravy osvětlení v domech, montáž čipových přístupů do objektů, rekonstrukce zvonků a domácích telefonů. V loňském roce byla rekonstrukce rozvodů elektro provedena na celkem sedmi objektech v Teplicích se 309 byty. Jednalo se o objekty v ulici Gagarinova 1426,1427,1428,1429, dále o objekty v ulici Trnovanská 1528 – 1535, Kosmonautů 1542 – 1543 a o objekt v ulici Raisova 2574. Ve velké míře byly odstraňovány závady z revizních zpráv, bylo prováděno uzemňování rozvodů v instalačních šachtách včetně požárního utěsnění prostupů. Tyto práce byly provedeny na celkem osmnácti objektech a celkové vynaložené náklady na výše uvedené výměny a opravy představovaly částku cca 7 162 tis. Kč.

V průběhu roku 2013 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 2013 provádělo práce související s topením objektů, měřením a regulací objektů, výměnou poměrových rozdělovačů topných nákladů, čištěním a údržbou bojlerů, izolací rozvodů vody atd.

Koncem roku 2013, současně s ročními odečty, byla na jednom objektu v ulici Gagarinova 1433 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. I v roce 2013 byly použity elektronické indikátory topných nákladů českého výrobce, firmy Metra Šumperk s typovým označením E – ITN 20, celkem bylo vyměněno 55 indikátorů. Náklady za výměnu těchto indikátorů činily částku 25 300,- Kč. V dalších letech bude tato obměna i nadále pokračovat.

Mezi, ne zcela běžně prováděné 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. Také úspory odebraného tepla, které se pohybují v rozmezí 10 – 15 % jsou prokazatelné. Celkem bylo v roce 2013 čištění provedeno na deseti objektech celkovým nákladem cca 1 216 tis. Kč. Náklady na vyčištění 1 ks radiátoru představují částku 650,- Kč.

### *Snímky topného tělesa provedené termokamerou před a po čištění*



**Teplotní průměr před vyčištěním 25,8 °C**

**Teplotní průměr po vyčištění 34,7 °C**

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 pravidelných intervalech byly zajišťovány revize vyhrazených zařízení.

V průběhu celého roku 2013 byly prováděny opravy a vyklizení společných a sklepních prostor objektů a další. Dle harmonogramu bylo zajišťováno provádění pravidelných revizí domovních plynovodů, elektroinstalací, hromosvodových soustav a komínových těles, byly prováděny pravidelné preventivní požární prohlídky objektů. V průběhu roku 2013 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 správní budovy včetně jeho movitého majetku.

Pojištění všech nemovitostí je sjednáno u pojišťovny Kooperativy a.s. se sídlem v Praze pojišťovacím makléřem I.P.trust a.s. Most. Jen v roce 2013 vyplatila pojišťovna družstvu částku 571 627,- Kč za poškozené nemovitosti vichřicí, požárem a za poškození vodovodními haváriemi. Dále bylo vyplaceno 124 118,- Kč za krádeže hydrantů, hasicích přístrojů a klempířských prvků, celkem se jednalo o 31 škodných událostí a dále byla vyplacena částka ve výši 176 951,- Kč za poškození nemovitostí způsobených vandalismem – 31 škodných událostí. Z pojištění odpovědnosti byli odškodněni nájemníci bytů v části 152 966,- Kč (jednalo se o 35 škodných událostí na majetku družstevníků). V neposlední řadě byla pojišťovnou vyplacena družstvu částka ve výši 57 657,- Kč za poškození skleněných výplní dveří, celkem se jednalo o 22 škodných událostí.

Celková výše pojistného plnění v roce 2013 činila 1 121 100,- Kč a celková pojistná částka, týkající se pojištění všech nemovitostí na živel, pojištění krádeže hydrantů, hasicích přístrojů, klempířských prvků, poškození elektroniky u výtahů a pojištění z odpovědnosti a movitého majetku, činila za rok 1 479 340,- Kč.

Další aktivitou družstva byla v roce 2013 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 2013 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 2013 byly na údržbu pozemků včetně oprav a materiálu potřebného k jejich údržbě vynaloženy celkové náklady ve výši 3 729 630,- Kč, přičemž z dlouhodobých záloh a rezerv na opravy objektů byly uhrazeny náklady ve výši 547 186 a z prostředků družstva náklady ve výši 3 182 444,- Kč. Záměrem družstva je tyto pozemky dále kultivovat a ve vybraných lokalitách rozšířit možnost jejich využití.

Takovýmto příkladem byla i akce „Úprava vnitrobloku ulic Fibichova, Nedbalova, Scheinerova a U Červeného kostela“ a „Revitalizace sídelního útvaru v lokalitě objektů Gagarinova 1430 – 1434“.

Vnitroblok těchto domů byl v rozích objektů Fibichova a U Červeného Kostela a mezi objekty Nedbalova a Scheinerova uzavřen. Mezi domy v ulici Fibichova a U Červeného kostela byla původní betonová plocha, určená k parkování vozidel, rozšířena a nově zde byla vyznačena místa k parkování. Celkem bylo v tomto prostoru vytvořeno 11 parkovacích míst. V nově zbudovaném oplocení byla osazena vjezdová brána a u objektu U Červeného kostela byla na stávající chodník pro pěší osazena branka, aby nájemníci vnitrobloku mohli tímto areálem i nadále procházet. Mezi objekty v ulici Nedbalova a Scheinerova byly zbudovány nové plochy k parkování pro 19 vozidel. Nově zde byla osazena vjezdová brána. Mezi objektem v ulici Scheinerova a výměňkovou stanicí v ulici Nedbalova byla nově vystavěna zeď z oboustranně štípaných tvarovek KB BLOK a tím došlo k celkovému uzavření areálu. Po provedené úpravě je našim nájemníkům k dispozici 30 parkovacích míst, které jsou pod uzamčením. Oplocení bylo provedeno z plotových panelů EURO-M. Konstrukce je žárově zinkovaná a opatřena nátěrem v zeleném odstínu. Vnitroblok objektů nyní slouží pouze našim nájemníkům, kteří mohou upravený prostor se zelení využívat nejen k parkování osobních vozidel, ale především k odpočinku a relaxaci. Akce byla dokončena v měsíci dubnu 2013 a celkové náklady na úpravy vnitrobloku představovaly částku 1 343 768,- Kč.

## *Úprava vnitrobloku ulic Fibichova, Nedbalova, Scheinerova, U Červeného kostela*



Druhou akcí obdobného charakteru byla i „Revitalizace sídelního útvaru v lokalitě objektů Gagarinova 1430 – 1434“. Původní betonové plochy pro parkování vozidel byly ve velmi špatném stavu, dispozice parkování neodpovídala současným potřebám a standardům. Chodníky pro pěší byly téměř v havarijním stavu a torzo starého, dnes již nevyužívaného pískoviště působilo v lokalitě opravených domů nevzhledně. Po řadě jednání s delegáty dotčených objektů bylo přistoupeno k celkové revitalizaci prostoru. Chodníky byly opraveny, v několika místech byly upraveny jejich trasy. Betonové plochy byly rozšířeny pouze nepatrně tak, aby byla zachována co největší plocha zeleně. Torzo pískoviště bylo vybouráno a prostor nově osázen zelení. Povrch komunikace byl celoplošně obnoven pomocí asfaltové balené směsi. V lokalitě objektů Gagarinova 1430 – 1434 bylo upraveno k parkování celkem 39 míst. Celkové náklady na revitalizaci činily 2 068 774,- Kč.



*Revitalizace sídliště v ulici Gagarinova 1430 – 1434, Teplice*



V roce 2013 byly prováděny opravy chodníků, zadních přístupů a zpevněných ploch u objektů. Opravy chodníků byly provedeny u objektů v ulici Antala Staška 1714 – 1721, kde po celé délce zadních průčelí byly původní, již téměř neschůdné betonové chodníky, opraveny a vydlážděny zámkovou dlažbou. V ulici Palackého 2886 – 2887 byla provedena oprava přístupového schodiště k hlavním vstupům, u objektu v ulici Alejní 2754 byla provedena oprava plochy vedlejšího vstupu do objektu. Ve většině případů byla k opravě použita zámková dlažba, kterou je možné v případě potřebných oprav vyjmout a uložit bez poškození zpět. Tyto práce představovaly částku 511 648,- Kč.

***Rekonstrukce chodníků v ulici Antala Staška v Teplicích***



## II.2 Činnost družstva v roce 2014 a dalším období

V návaznosti na jednání s řadou delegátů objektů a následné úpravě výše nájemného u těchto objektů v předchozích letech, bylo v roce 2013 pokračováno v technické a ekonomické přípravě vybraných objektů pro zahájení oprav v roce 2014.

Vše nasvědčuje tomu, že v roce 2014 budou zahájeny opravy pěti objektů s celkem 197 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 Teplicích, v ulici Skupova 1255 – 1257, Křížkovského 2508 – 2510, Přítkovská 1645 – 1646, Libušina 2355 - 2356 a Zrenjaninská 345 – 347 .

V roce 2014 bude provedena oprava dvou výtahů na věžových domech v Teplicích, v ulici Alejní 2757 a 2758. Nákladní výtahy o nosnosti 500 kg budou nahrazeny novými trakčními výtahy o nosnosti 1000 kg. Na objektu v ulici Alejní 2757 bude ke stávajícímu mikroprocesorovému řízení doplněn frekvenční měnič k zajištění plynulosti dojezdu výtahu. Výtahy na obou objektech budou po opravě zapojeny do řízení Duplex.

Rekonstrukce elektroinstalace bude v roce 2014 pokračovat na objektech v Teplicích, v ulici Gagarinova 1423, 1430, 1436, 1438, dále v ulici Doubravická 1656 – 1657, v ulici Palackého 2884 – 2885 a v Krupce na objektech Sídliště 567 – 568 a 569 – 570.

Dále budou prováděny výměny odpadních stoupaček a výměny rozvodů studené a teplé vody. Výměna odpadních stoupaček je plánována na objektu v ulici Trnovanská 1280 – 1281, výměna rozvodů studené a teplé vody na objektech v ulici Habrová 3098 – 3100 a v ulici Vančurova 2776 a 2768.

V roce 2014 bude dále družstvo pokračovat v úpravách interiérů panelových domů jako je malování společných prostor, výměna podlahových krytin, výměna madel na zábradlí atd.

V průběhu roku 2014 bude družstvo pokračovat v opravách chodníků a přístupových cest k objektům. V ulici Josefa Šafaříka 2519 je připravena oprava komunikace k objektu, dále oprava chodníku před objektem v ulici Křížkovského 2500 - 2503 a oprava zadního chodníku u objektu Jankovcova 2245 - 2246 a 2318 atd.

Koncem roku 2014, současně s ročními odečty bude provedena výměna 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 2014 se bude výměna týkat 24 objektů, a celkem bude vyměněno 3620 ks indikátorů.



Dalšími opravami, které družstvo v příštích letech čekají, jsou opravy střešních pláštů. V současné době se družstvo začíná vracet ke střechám, které byly realizovány v letech 1997 - 1999, a které již vyžadují opravy. V roce 2014 je plánována oprava střechy na dvou objektech v Teplicích, v ulici Doubravická 1664 a Karla Čapka 2525 – 2527.

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

Dále budou zpracovávány v souladu s platnou legislativou průkazy energetické náročnosti budov. V roce 2014 se předpokládá zpracování těchto průkazů na celkem 134 objektech.

I nadále bude hlavní činností družstva údržba a opravy objektů, provádění rekonstrukcí, modernizací a kultivace okolních pozemků.

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

V oblasti obnovitelných zdrojů energie se družstvo dlouhodobě zabývá instalacemi tepelných čerpadel. Tepelná čerpadla - ještě před nedávnem ojedinělá rarita několika nadšených průkopníků - prošla v uplynulých letech rychlým vývojem. V současnosti se již stala plnohodnotným zdrojem energie. V úsporách patří teplotním čerpadlům nesporné prvenství – dokáží ušetřit oproti centrálním dodavatelům až polovinu nákladů na vytápění a ohřev teplé vody. I proto jejich obliba ( už i u vlastníků bytových a panelových domů ) rok od roku narůstá. Mezi známé i méně známé atributy teplotních čerpadel patří například: značná nezávislost na dodavatelích – po stránce vytápění přinášejí svým majitelům soběstačnost a činí je tak více svobodnými, jsou „uživatelsky pohodlná“, pracují v každém počasí, do -20°C až - 25°C ( dle typu čerpadla), jsou velkým přínosem pro životní prostředí, nemají vliv na teplotní rovnováhu okolí (odebrané teplo se „ze světa“ neztratí - postupně se pomalu opět uvolňuje do okolí). Díky těmto i dalším výhodám je tepelným čerpadlům přisuzována budoucnost ve vytápění.

Na základě získaných poznatků z realizací předchozích let, rozhodlo představenstvo družstva, o provedení změny způsobu ohřevu teplé vody ( dále jen TV ) na objektech v lokalitě sídliště Nová Ves v Teplicích. Po odsouhlasení záměru byla současnému dodavateli TV, což je ČEZ Teplárenská a.s., zaslána výpověď ze smlouvy a započaly přípravné práce na realizaci akce. Po vyřízení všech povolení bylo přistoupeno k realizaci s tím, že jednotlivé objekty v lokalitě sídliště Nová Ves byly odpojovány postupně. V termínu do 30.5.2013 byly od centrálního rozvodu odpojeny objekty v ulici Javorová 3028-29, 3030-3031, 3032-3033, 3034-3035, 3036-3037, 3038-3039, Habrová 3103-3104, 3096-3097, 3101-3102 a Novoveská 3090-3093, a v termínu od 1.6.2013 byla TV dodávána již novým dodavatelem. Zbývající objekty v ulici Javorová 3025 – 3027, Habrová 3081 – 3082, 3083 – 3084, 3085 – 3086, 3098 – 3100 a Březová 3088 - 3089 byly odpojeny v termínu do 30.9.2013. Dodávka od nového dodavatele byla zahájena dle plánu, tedy od 1.10.2013. Na nový zdroj ohřevu TV tak bylo přepojeno 700 b.j.

Změna způsobu ohřevu TV spočívala v instalaci tepelných čerpadel vzduch – voda. Tepelná čerpadla „vzduch – voda“ patří mezi nejvíce frekventovaná v České republice, mimo jiné proto, že zdejší klimatické podmínky jsou pro jejich provoz velmi příznivé. Také jejich instalace je snadná a rychlá, vyřízení povolení na úřadech je o mnoho jednodušší, než je tomu v případech jiných typů tepelných čerpadel ( např. „země – voda“ ). Tepelná čerpadla jsou řízena automatickou regulací. Regulace pracuje podle výchozího nastavení, které je provedeno na základě zadání zákazníka. Tepelná čerpadla topí nikoliv dle topné sezóny, ale dle skutečné teploty venkovního vzduchu.

V případě objektů v lokalitě sídliště Nová Ves byla příprava TV zajištěna celkem ve čtrnácti samostatných strojovnách umístěných v suterénech objektů, kam byla instalována tepelná čerpadla od firmy NUKLEON, typ HPAW 18 KW – 10 ks, HPAW 24 KW – 1 ks a typ HPAW 33 KW byl použit v počtu 3 ks. Ve strojovnách jsou dále umístěny akumulární nádrže a jako bivalentní zdroje byly použity elektrokotle. Pro potřeby zbudování strojovny byly v objektech využity dvě místnosti (prádelna a další nejbližší místnost). Tepelná čerpadla systému vzduch - voda získávají teplotu z venkovního vzduchu a využívají ji k topení a ohřevu vody. Inteligentněji a hospodárněji již nelze přírodní energii používat, a to dokonce po celý rok. Tato čerpadla jsou vhodná k použití i v zimě a za mrazu. I při teplotách - 20°C dokáže tepelné čerpadlo získat z venkovního vzduchu tolik tepla, aby zajistilo dostatek teplé vody. Pro případ nižší venkovní teploty je součástí strojovny pro ohřev TV akumulární nádrž a elektrokotel, čímž je zajištěna stabilní teplota dodávané TV pro všechny bytové jednotky.

Další akcí, která byla do konce roku 2013 realizována, bylo odpojení objektu v Teplicích, v ulici Karla Čapka 2525 - 2527 od centrálního zdroje ohřevu teplé vody. Zde bylo opět instalováno tepelné čerpadlo systému vzduch – voda od firmy NUKLEON, typ HPAW 24 KW. Objekt s 54 bytovými jednotkami byl odpojen od centrálního rozvodu ke konci roku 2013.

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.

## **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, SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, CO a CO<sub>2</sub>. 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 bytů do osobního vlastnictví

K 31. 12. 2013 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 členské a bytové evidence

V roce 2013 bylo v rámci činnosti vymáhání dlužného nájemného uzavřeno s dlužníky 10 dohod o splátkách a dále osobním vymáháním a vzájemnou domluvou dořešeno 194 případů. Bylo podáno 8 žalob na vyklizení bytu, 3 žaloby o zaplacení peněžitých částek a mimosoudní dohodou bylo vyklizeno 7 bytových jednotek, všechny pro neplacení nájemného.

Za rok 2013 bylo zrealizováno 458 převodů členských práv a povinností, dále bylo vydáno 1846 souhlasů s uzavřením dohody o podnájmu. U obou těchto činností došlo opětovně meziročně k nárůstu agendy, stejně jako v letech předchozích.

Úsek řešil 43 úmrtí individuálních členů (jednoho z manželů) a přinejmenším stejný počet úmrtí jednoho ze členů společných.

Za účelem udržení platební kázně bylo uděleno 29 výstrah a 18 členů bylo z družstva vyloučeno. Z počtu 2 členů v insolvenční přihlásilo družstvo své pohledávky za dlužníky k uspokojení do insolvenčního řízení.

V neposlední řadě úsek zajišťuje využití a pronájem 15ti nebytových prostor. V průběhu roku 2013 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 byly s výjimkou jednoho všechny prostory obsazeny.

Úsek dále zajišťuje i pronájem 161 parkovacích míst.

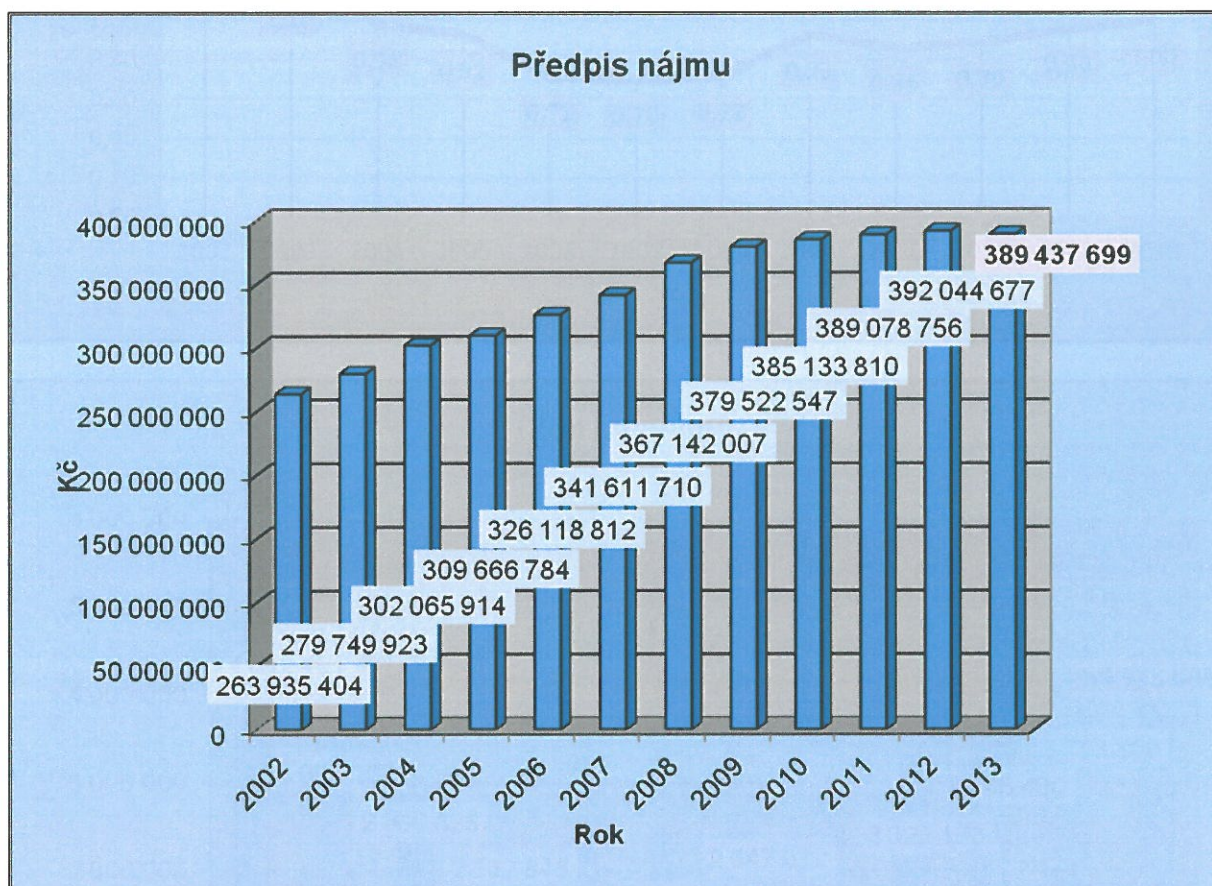
Neopomenutelnou činností organizačního úseku je také zajištění spolupráce se všemi, tj. 196, samosprávami. V průběhu roku 2013 aktivně vykonávalo činnost delegáta 197 osob, přičemž z funkce jich odstoupilo 7, kteří však byli nahrazeni prostřednictvím volby delegátem nově zvoleným. V 11 objektech je bohužel volba zatím neúspěšná, tzn., že v těchto objektech nebyl zvolen delegát.

## II.7. Nájemné a dluhy

Družstvo již po mnoho let účinně pracuje na snižování dlužného nájemného. Opatření přijatá již v roce 1996, 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 ukázala jako účinná.

Družstvu se daří dlouhodobě udržet hladinu dluhů na nájemném v přijatelné výši. Důkazem je i to, že procentuelně vyjádřený podíl předpisu nájemného a dlužného nájemného se již řadu nedostal nad úroveň jednoho procenta. Tento trend je zachycen od r. 2002 do současnosti.

V r. 2013 došlo poprvé za dlouhé období ke snížení celkového předpisu nájemného. Hlavním důvodem tohoto stavu je skutečnost, že se družstvu podařilo dokončit u 99 % bytového fondu velké opravy, 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:

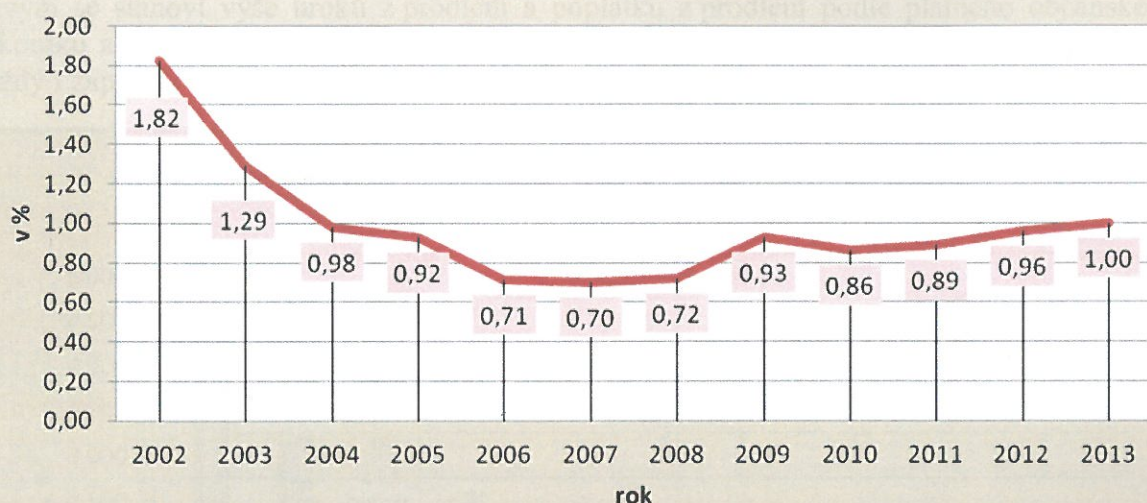
rok	2002-2003	2003-2004	2004-2005	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013
nárůst v %	5,99	7,98	2,52	5,31	4,75	7,47	3,37	1,48	1,02	0,76	-0,66

Podíl dlužného nájemného na ročním předpisu nájemného:

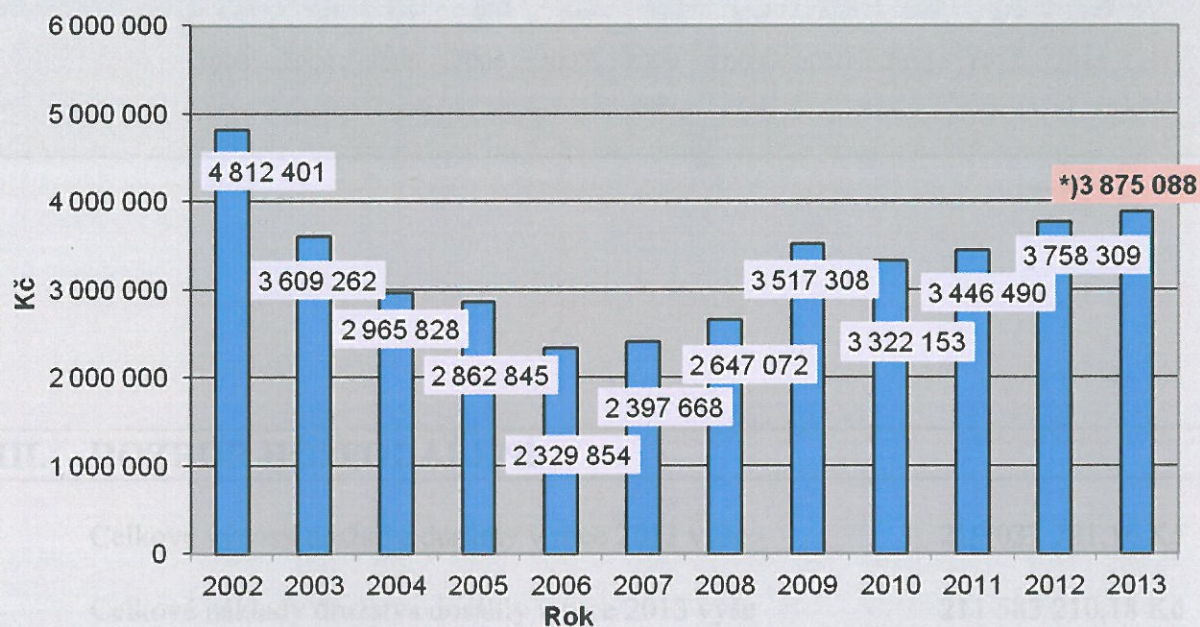
rok	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
podíl v %	1,82	1,29	0,98	0,92	0,71	0,70	0,72	0,93	0,86	0,89	0,96	1,00

V r. 2002 činil dluh na nájemném 1,82 % z celkového předpisu nájemného, v r. 2004 se snížil a již nepřekročil 1 % a na této hranici se udržel až do r. 2013.

## Vývoj podílu dlužného nájemného na ročním předpisu nájemného



## Dluh na nájmu

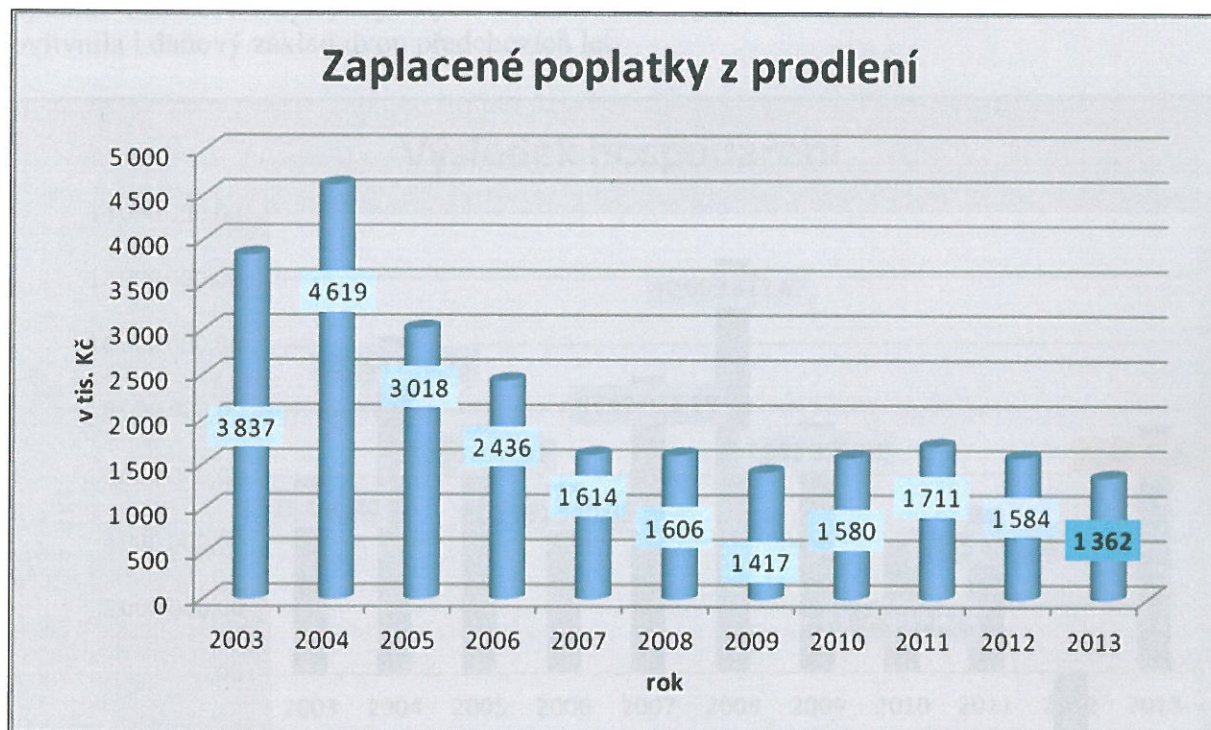


\*)Pozn.: Do 5-tého ledna 2014 bylo uhrazeno 434 tis. Kč.

V roce 2013 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 31.12.2013 ve výši 657 tis. Kč.



V souvislosti s dlužným nájemným z bytů měl i v r. 2013 majitel nárok na úhradu poplatku z prodlení, a to ve výši dle vládního nařízení č. 142/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle platného občanského zákoníku a činí za každý den prodlení 2,5 promile dlužné částky, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení.



### III. ROZBOR HOSPODAŘENÍ

Celkové výnosy družstva dosáhly v roce 2013 výše 219 032 721,16 Kč

Celkové náklady družstva dosáhly v roce 2013 výše 211 583 210,18 Kč

Daň z příjmu právnických osob za rok 2013 0,00 Kč

**Celkový hospodářský výsledek po zdanění činí 7 449 510,98 Kč**

z toho:

střediska bytového hospodářství 0 Kč

střediska nebytová 7 449 510,98 Kč

Součástí celkových výnosů a nákladů družstva jsou i vnitropodnikové výnosy a náklady ve výši 17 795 383,37 Kč. Vnitropodnikové výnosy a náklady pouze převádí příjmy a výdaje uvnitř střediskového hospodaření.

Daň z příjmů za rok 2013 je nulová, neboť družstvo skončilo v „daňové ztrátě“, a to ve výši 8 695 tis. Kč. Tento výsledek ovlivnila zejména legislativní změna, a to zrušení vyhlášky č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě, čímž družstva již neklíčují své náklady podle výnosů na osvobozené a zdaňované příjmy a navíc je možné uplatnit i daňové odpisy bytových domů. Tato legislativní změna obdobným způsobem ovlivnila i daňový základ dvou předchozích let.



### III.1 Rozbor výnosů

Družstvo dosáhlo v roce 2013 celkových výnosů 219 033 tis. Kč, z toho výnosy nebytových středisek činily 44 614 tis. Kč a výnosy bytových středisek 174 419 tis. Kč. Výnosy bytových středisek s domy, které nebyly postaveny v družstevní bytové výstavbě, dosáhly výše 51 371 tis. Kč. Výnosy bytových středisek s domy a byty postavenými v družstevní bytové výstavbě dosáhly v r. 2013 výše 123 048 tis. Kč.

Tržby za pronájem nebytových prostor činily za rok 2013 6 359 tis. Kč. Výnosy z pronájmu nebytových prostor v objektu v Teplicích, v Alejní ulici č. 2784-6, 2788-9, 2792-5 činily 1 786 tis. Kč. Tržby z ostatních pronájmů, tj. z pronájmu reklamních ploch, střech ( antény mobilních operátorů ), komor a haly v areálu družstva v Gagarinově ulici představují finanční přínos ve výši 3 244 tis. Kč. Za pronájem nebytových prostor v objektu v Teplicích, v ulici U Divadla č. 2992, družstvo získalo výnos ve výši 634 tis. Kč. Tržby za pronájem parkovacích míst na upravených pozemcích družstva představovaly v r. 2013 částku 403 tis. Kč a příjmy za pronájem vybudovaných garáží v ul. Alšova, Skupova a Souběžná činily v letošním roce 292 tis. Kč.

Zaplacené poplatky z prodlení představovaly v r. 2013 příjem pro družstvo ve výši

1 362 tis. Kč, což je o 222 tis. Kč méně než v roce minulém. Neuhrazené poplatky z prodlení za období počínaje od r. 2001 se snížily, a to z 2 636 tis. Kč na 1 873 tis. Kč. Vzhledem k reálnému obrazu výsledku hospodaření družstva byla vytvořena opravná položka ve výši předepsaných, avšak neuhrazených poplatků z prodlení, tj. ve výši 1 873 tis. Kč.

V roce 2013 došlo také k prodeji několika položek z majetku družstva, což se promítlo ve výnosech částkou 1 040 tis. Kč. Z toho byla nejvýznamnější položka za prodej osobního vozu Nissan GT-R, která činí výnosech družstva 1 033 tis. Kč.

Celková výše provozních výnosů činila 57 563 tis. Kč, což je o 55 334 tis. Kč méně než v r. 2012. Z toho manipulační poplatky za převody členských práv a povinností a za povolení podnámů představují částku ve výši 8 343 tis. Kč, což je o 365 tis. Kč méně než v loňském roce. Výnosy ze zápisného nových členů činily 110 tis. Kč. Další poplatky za úkony pro družstevníky (např. vyhotovení duplikátů nájemních smluv, stavební povolení, poplatky za kontaktní adresy atd.) představují ve výnosech částku 194 tis. Kč, což je o 24 tis. Kč méně než v roce minulém.

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 2013 činila 2 234 tis. Kč. Další 285 tis. Kč získalo družstvo za prodej přebytků elektřiny vyrobené ve fotovoltaických elektrárnách, firmě CENTROPOL ENERGY a.s..

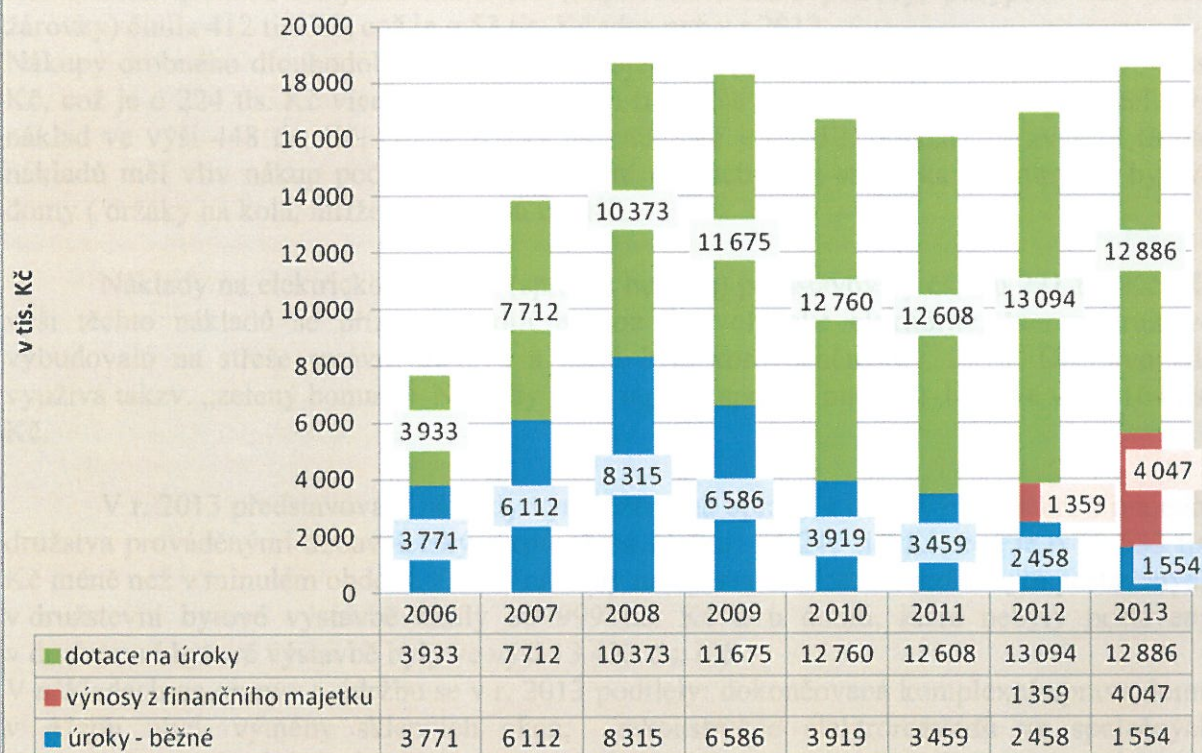
Z převážné části jsou provozní výnosy ovlivněny zúčtováním dlouhodobé zálohy na opravy, což představuje částku 45 473 tis. Kč, která je o 49 285 tis. Kč nižší než v r. 2012.

Na snížení objemu čerpaných finančních prostředků z dlouhodobé zálohy na opravy mají vliv zejména již dokončené velké opravy bytových domů. V roce 2013 probíhaly většinou střední opravy domů jako např.: úpravy vstupů do objektu, výměny sklepních oken, 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 komplexní opravy domu objektu v Alejní ulici, jejíž náklady byly ve výši necelých 14,9 mil. Kč.

Úhrady od pojišťovny za pojistné události se ve výnosech družstva promítly částkou 1 042 tis. Kč což je o 131 tis. Kč méně než v r. 2012. Z toho úhrady za škody způsobené živly (vichřice, požár, voda, blesk) činily ve výnosech 624 tis. Kč. Přičemž v r. 2013 došlo k požáru v jednom bytovém domě, kde vyčíslená škoda činila 339 tis. Kč a náhrada škody od pojišťovny byla ve výši 338 tis. Kč. V důsledku úderu blesku bylo poškozeno zařízení v 6-ti bytových domech a vyčíslená škoda činila 130 tis. Kč, úhrada od pojišťovny byla ve výši 123 tis. Kč. Pojistné události z důvodu krádeží se vyskytly u patnácti bytových domů, řadových garáží Anger a řadových garáží Bílinská. Jednalo se o krádeže hasicí techniky, svítidel ve společných prostorách, okapů, rohoží, mřížek apod. Celková výše těchto škod byla 120 tis. Kč a výše pojistného plnění byla 83 tis. Kč. K největšímu nárůstu došlo u pojistných událostí z důvodu vandalismu. Zatímco v roce 2012 to byly škody za 156 tis. Kč, v roce 2013 už to bylo 361 tis. Kč a výše pojistného plnění u těchto škod byla 298 tis. Kč.

Finanční výnosy v roce 2013 vzrostly o 1 576 tis. Kč a představují částku ve výši 18 487 tis. Kč. Z toho činí úroky z běžného účtu, spořicího účtu a termínovaných vkladů 1 554 tis. Kč, což je o 904 tis. Kč méně než v r. 2012. Již v roce 2012 došlo ke vzniku nových výnosů, a to výnosů z finančního majetku. 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 nedrží až do jejich splatnosti, ale jsou určeny k obchodování. Výnosy z finančního majetku představují v r. 2013 částku 4 044 tis. Kč.

## Finanční výnosy



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 2013 se tyto dotace projeví ve výnosech družstva celkovou částkou 12 812 tis. Kč.

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 neposkytuje 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.

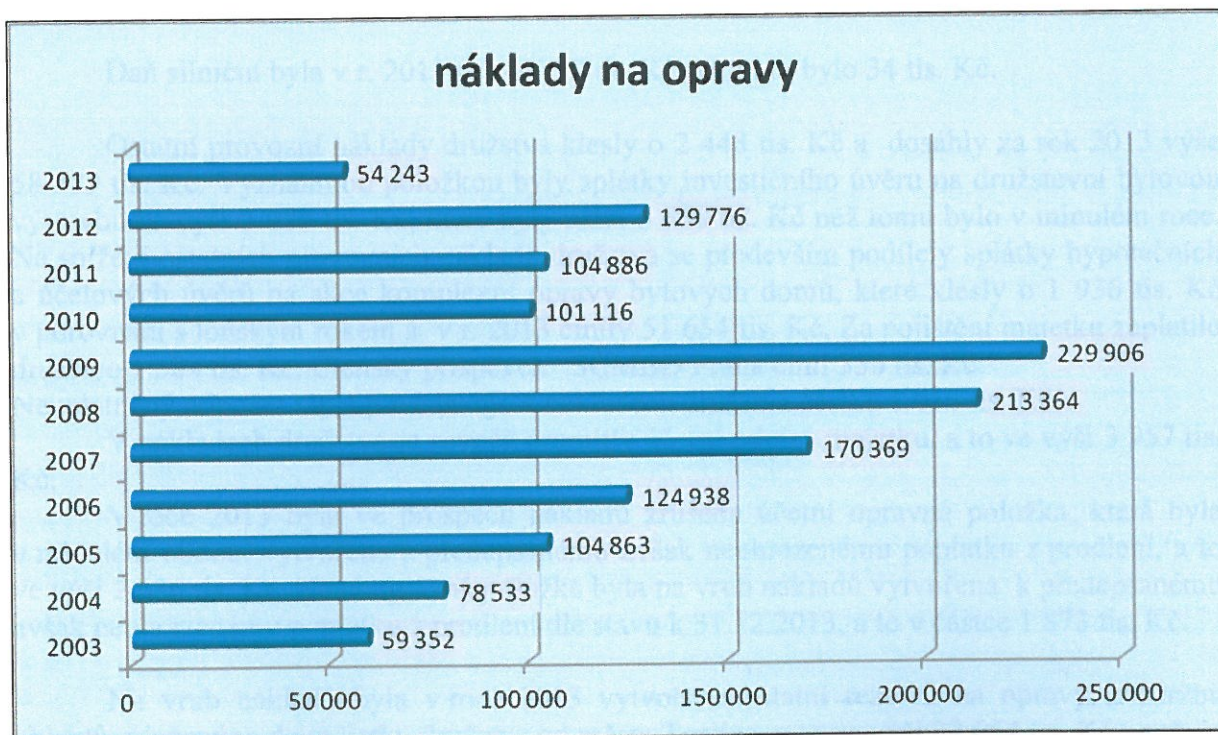
Vnitropodnikové výnosy v r. 2013 byly ve výši 17 795 tis. Kč, což je o 859 tis. Kč více než v r. 2012. Ve výši vnitropodnikových výnosů jsou promítnuty příspěvky na správu družstva, a to v částce 14 146 tis. Kč, což je o 470 tis. Kč více než v minulém období a náhrada ztráty na úrocích u vnitrodružstevních „půjček“ ve výši 3 650 tis. Kč.

## III.2 Rozbor nákladů

V roce 2013 vynaložilo družstvo celkové náklady ve výši 211 583 tis. Kč. Celková spotřeba materiálu se v porovnání s r. 2012 zvýšila o 141 tis. Kč a činila 1 390 tis. Kč. Z toho spotřeba režijního materiálu (např. kancelářské potřeby, posypová sůl, klíče, žárovky) činila 412 tis. Kč, což je o 53 tis. Kč více než v r.2012. Nákupy drobného dlouhodobého hmotného majetku představovaly v r. 2013 částku 754 tis. Kč, což je o 224 tis. Kč více než v uplynulém roce. Na nebytová střediska připadá celkový náklad ve výši 448 tis. Kč, což je o 299 tis. více než v r.2012, přičemž na zvýšení těchto nákladů měl vliv nákup počítačového vybavení pro nebytová střediska. Nákupy na bytové domy ( držáky na kola, mříže) činily 306 tis. Kč.

Náklady na elektrickou energii (správní budova) představovaly částku 231 tis. Kč. Na výši těchto nákladů se příznivě podílí provoz fotovoltaické elektrárny, kterou družstvo vybudovalo na střeše správní budovy a která byla zprovozněna v r. 2010. Družstvo zde využívá takzv. „zelený bonus“. Náklady na vytápění (správní budova) byly ve výši 164 tis. Kč.

V r. 2013 představovaly náklady vynaložené na opravy a udržování objektů v majetku družstva prováděnými dodavatelským způsobem částku 54 243 tis. Kč, což je o 75 533 tis. Kč méně než v minulém období. Z toho náklady na opravy a údržbu domů a bytů postavených v družstevní bytové výstavbě činily 39 999 tis. Kč a u domů, které nebyly postaveny v družstevní bytové výstavbě byly ve výši 13 422 tis. Kč. V nákladech na opravy a údržbu se v r. 2013 podílely: dokončovaná komplexní oprava domu v Alejní ulici, výměny sklepních oken, rekonstrukce elektrorozvodů ve společných prostorách, malování společných prostor, výměny lina a pokládka dlažby ve společných prostorách, úpravy vstupů do objektů a výměny odpadního potrubí a vody, výměna ventilů ÚT apod..



Cestovné činilo v roce 2013 314 tis. Kč. Náklady na reprezentaci (tj. občerstvení) představují částku 41 tis. Kč. Tyto položky jsou v souhrnu na obdobné úrovni jako v loňském roce.

Za ostatní služby družstvo uhradilo částku 13 516 tis. Kč, což je o necelé 3% více než v roce 2012. 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, údržba vlastních pozemků, monitoring fotovoltaických elektráren apod..

Na mzdové náklady družstvo vynaložilo 11 573 tis. Kč a v porovnání s loňským rokem došlo k poklesu o 91 tis. Kč. Odměny členům orgánů družstva dosáhly výše 3 526 tis. Kč, z toho odměny delegátů samospráv 2 274 tis. Kč. Náklady na sociální a zdravotní pojištění činily celkem 4 462 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 799 tis. Kč, z toho příspěvky na stravování ve výši 331 tis. Kč. Ostatní sociální náklady byly ve výši 500 tis. Kč.

Daň z nemovitosti představuje v nákladech družstva částku 3 539 tis. Kč, což je o 412 tis. Kč více než v r. 2012. Nárůst této daně souvisí mimo jiné i s novelou zákona o dani z nemovitosti, kdy již s platností od 1.1.2010 došlo ke zrušení některých osvobození od daně ze staveb, a to i osvobození, které se týkalo řady našich domů, kde se prováděly stavební úpravy vedoucí ke snížení energetické náročnosti budov, na které bylo vydáno stavební povolení. Toto osvobození trvalo po dobu pěti let následujících po provedení těchto úprav. Na základě novely zákona o dani z nemovitosti se toto osvobození mohlo naposledy uplatnit ve zdaňovacím období roku 2012, a to pouze u domů, které již měly přiznaný nárok na osvobození v r. 2008 a 5-ti letá lhůta jim skončila rokem 2012, což znamená, že od r. 2013 platí všechny naše domy a jednotky daň z nemovitostí.

Daň silniční byla v r. 2013 ve výši 32 tis. Kč, vloni to bylo 34 tis. Kč.

Ostatní provozní náklady družstva klesly o 2 448 tis. Kč a dosáhly za rok 2013 výše 58 589 tis. Kč. Významnou položkou byly splátky investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu ve výši 3 988 tis. Kč, které byly nižší o 568 tis. Kč než tomu bylo v minulém roce. Na snížení ostatních provozních nákladů družstva se především podílely splátky hypotečních a účelových úvěrů na akce komplexní opravy bytových domů, které klesly o 1 936 tis. Kč v porovnání s loňským rokem a v r. 2013 činily 51 654 tis. Kč. Za pojištění majetku zaplatilo družstvo 1 584 tis. Kč. Členský příspěvek SČMBD Praha činil 336 tis. Kč. Neuplatněný odpočet DPH představuje v nákladech družstva částku 1 015 tis. Kč

V nákladech družstva se rovněž promítly účetní odpisy majetku, a to ve výši 3 957 tis. Kč.

V roce 2013 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 2 636 tis. Kč. Nová opravná položka byla na vrub nákladů vytvořena k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku z prodlení dle stavu k 31.12.2013, a to v částce 1 873 tis. Kč.

Na vrub nákladů byla v roce 2013 vytvořena ostatní rezerva na opravy a údržbu objektů vložených do majetku družstva od města Teplice, a to ve výši 32 054 tis. Kč, což je o 3 277 tis. Kč méně než v roce 2012. 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. Tvorba ostatní rezervy na opravy má klesající

tendenci, zatímco v r. 2011 byla průměrná tvorba této rezervy připadající na m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu ve výši 26,15 Kč/m<sup>2</sup>, tak v r. 2012 to bylo 21,49 Kč/m<sup>2</sup> a v r.2013 již činila průměrná tvorba ostatní rezervy na opravy 19,29 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu. Čerpání ostatní rezervy bylo ve prospěch nákladů proúčtováno ve výši 15 988 tis. Kč, což je o 17 148 tis. Kč méně než v r. 2012. V čerpání této rezervy v r. 2013 se významně projevilo dokončení komplexní opravy u jednoho objektu, a to v částce 2,2 mil. Kč, malování společných prostor, pokládka lina a dlažeb, výměny oken, výměny elektrorozvodů ve společných prostorách, chemické čištění topení a opravy chodníků u bytových domů.

V r.2013 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 2013. V tvorbě této rezervy se bude pokračovat i v roce 2014 a realizace opravy nastane v roce 2015.

Celkové finanční náklady klesly v porovnání s předchozím rokem o 2 751 tis. Kč a představovaly tak částku 19 192 tis. Kč. Nákladové úroky klesly o 4 975 tis. Kč a dosáhly výše 15 490 tis. Kč. Z toho úroky z poskytnutých investičních úvěrů na bytovou výstavbu činily 345 tis. Kč. Úroky z hypotečních a účelových úvěrů poskytnutých na komplexní opravy domů zaznamenaly v r. 2013 pokles o 4 930 tis. Kč a byly ve výši 15 145 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 2 975 tis. Kč.

Ostatní finanční náklady, což jsou poplatky peněžním ústavům za vedení účtů a úvěrů představovaly v nákladech částku 725 tis. Kč.

## IV. STAV MAJETKU DRUŽSTVA

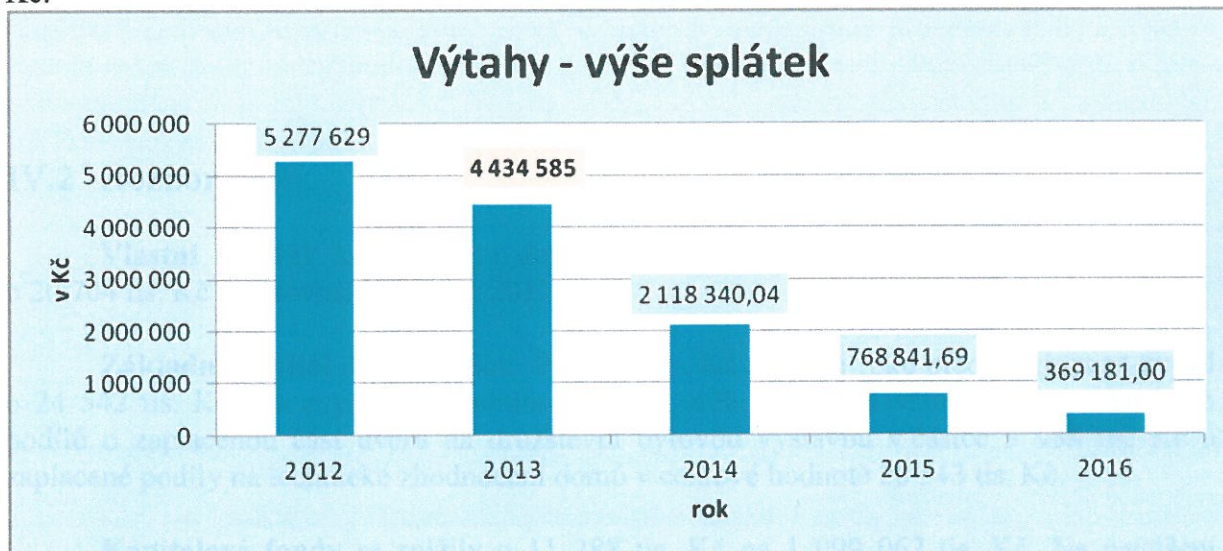
### IV.1 Rozbor aktiv

V r. 2013 narostla **celková hodnota majetku** družstva o 32 921 tis. Kč a dosáhla k 31.12.2013 celkové výše 3 283 881 tis. Kč.

**Hodnota dlouhodobého majetku** ke stejnému období činila 2 180 607 tis. Kč a vzrostla tak ve srovnání s rokem 2012 o 4 120 tis. Kč. Z toho hodnota dlouhodobého hmotného majetku byla o 3 695 tis. Kč vyšší než v loňském roce. Největší vliv na tento stav mělo technické zhodnocení bytových objektů, a to zejména komplexní výměny výtahů (po jejich doplacení) v celkové výši 34 510 tis. Kč a dále se v hodnotě 3 420 tis. Kč promítlo do majetku družstva technické zhodnocení budov jako byly úpravy vstupů do objektů, zateplení stítů, zateplení stropů a vestibulů a dokončení komplexní opravy na bytovém domě v Alejní ulici. Do majetku družstva přibyly v r. 2013 také chodníky a zpevněné plochy, které se nacházejí na pozemcích družstva, avšak nebyly dosud zahrnuty v majetku družstva a dále pozemek v Dubí. Družstvo, tyto chodníky, zpevněné plochy a pozemek zavedlo do majetku dle znaleckého posudku, a to v reprodukční ceně po odečtení opotřebení. Celková cena těchto ploch činila 1 105 tis. Kč.

Na zvýšení hodnoty majetku družstva měli vliv také akce typu "Revitalizace sídelního útvaru v lokalitě Gagarinova 1430-1434", a to v hodnotě 2 069 tis. Kč, dále "Úprava vnitrobloku objektů v ul. Fibichova, Nedbalova, Scheinerova a U Červeného kostela", v hodnotě 1 344 tis. Kč.

V roce 2013 se na výši stavu dlouhodobého majetku významně podílely i nedokončené investice, a to v celkové výši 18 079 tis. Kč, což je v porovnání s r. 2012 o 33 689 tis. Kč méně. Na snížení stavu nedokončených investic se podílí zejména komplexní výměny výtahů, které se splácí dodavatelské firmě. Ke konci roku 2013 se hodnota těchto nedokončených investic rovnala 11 052 tis. Kč. Výše ročních splátek 17-ti výtahů byla v r.2013 4 435 tis. Kč.



Samostatné movité věci vykazují k 31.12.2013 zůstatek ve výši 831 tis. Kč, což je o 771 tis. Kč méně než v roce minulém. Na snížení tohoto majetku měl vliv zejména prodej osobního vozu Nissan- GT-R.

**Oběžná aktiva** dosáhla celkové hodnoty 1 089 627 tis. Kč a zvýšila se tak o 27 743 tis. Kč v porovnání se stavem k 31.12.2012.

Ke zvýšení došlo především u krátkodobého finančního majetku, a to o 76 532 tis. Kč. Na bankovních účtech, kde byl k 31.12.2013 stav 202 842 tis. Kč, došlo ke zvýšení o 67 815 tis. Kč.

Majetek v podobě cenných papírů (dluhopisů) vykazuje ke konci r.2013 zůstatek ve výši 62 676 tis. Kč.

	Stav k 31.12.2013
Dluhopisy s plovoucím kupónem	34 302 757,06
Dluhopisy do 1 roku	4 213 768,98
Dluhopisy 1-2 roky	9 643 635,13
Dluhopisy nad 2 roky	14 515 658,45
	62 675 819,61

U krátkodobých pohledávek z obchodního styku došlo ke zvýšení o 11 448 tis. Kč v porovnání s r. 2012 na částku 211 862 tis. Kč. Zvýšení těchto pohledávek souvisí s vyšší cenou za energie a vodu a také s vyššími celkovými náklady za úklid v objektech. Dlouhodobé pohledávky družstva tvoří půjčky a úvěry na opravy a technické zhodnocení



bytových objektů a ke konci r. 2013 byly ve výši 497 166 tis. Kč, což je o 61 747 tis. Kč méně než ke konci r. 2012. Snižování dlouhodobých pohledávek souvisí se snižováním úvěrového zatížení družstva.

Celková finanční situace družstva umožnila zajištění jeho likvidity, tj. včasného hrazení všech finančních závazků a byla proto hodnocena peněžními ústavami i dodavateli jako velmi příznivá během celého roku 2013.

Celková hodnota časového rozlišení činila k 31.12.2013 13 647 tis. Kč, což je o 1 058 tis. Kč více než v r. 2012. Na zvýšení hodnoty časového rozlišení v porovnání s r. 2012 se především podílí nedokončené komplexní opravy družstevních objektů ke konci r. 2013.

## IV.2 Rozbor pasiv

**Vlastní kapitál** k 31.12.2013 dosáhl hodnoty 2 175 933 tis. Kč a navýšil se tak o 20 704 tis. Kč v porovnání s rokem 2012.

**Základní kapitál** družstva činil 959 713 tis. Kč a oproti roku předchozímu se zvýšil o 24 542 tis. Kč. Na zvýšení základního kapitálu měla vliv především aktivace členských podílů o zaplacenou část úvěru na družstevní bytovou výstavbu v částce 3 988 tis. Kč a zaplacené podíly na technické zhodnocení domů v celkové hodnotě 20 543 tis. Kč.

**Kapitálové fondy** se snížily o 11 288 tis. Kč na 1 099 062 tis. Kč. Na navýšení kapitálových fondů se podílí technické zhodnocení budov, a to v celkové výši 8 189 tis. Kč. Ke snížení těchto fondů o 20 521 tis. Kč dochází v důsledku uhrazeného technického zhodnocení a současně dochází k navýšení o 1 001 tis. Kč z důvodu předpisu nové půjčky na úhradu technického zhodnocení domu.

**Fondy tvořené ze zisku** se snížily o 2 487 tis. Kč a byly ve výši 109 708 tis. Kč. Přičemž k uvedenému snížení došlo u nedělitelného fondu, z něhož byla v loňském roce uhrazena ztráta ve výši 2 487 tis. Kč. Stav nedělitelného fondu k 31.12.2013 činí 61 408 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** vzrostly o 3 759 tis. Kč a činily v roce 2013 988 625 tis. Kč. Ke zvýšení došlo zejména u dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a investice u bytových domů postavených v družstevní bytové výstavbě, tato záloha vykazuje stav ke konci účetního období ve výši 172 351 tis. Kč, což je o 27 807 tis. Kč více než v r. 2012. Ostatní rezerva na opravy a údržbu bytového fondu u domů, které nebyly postaveny v družstevní bytové výstavbě vykazuje k 31.12.2013 stav ve výši 55 855 tis. Kč, což je o 17 325 tis. Kč více než v r. 2012. V r. 2013 družstvo 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.

Jiné dlouhodobé závazky, ve kterých jsou promítnuty splátky za nové výtahy firmě Výtahy Vaněrka s.r.o., se snížily o 4 434 tis. Kč a jsou ve výši 3 264 tis. Kč.

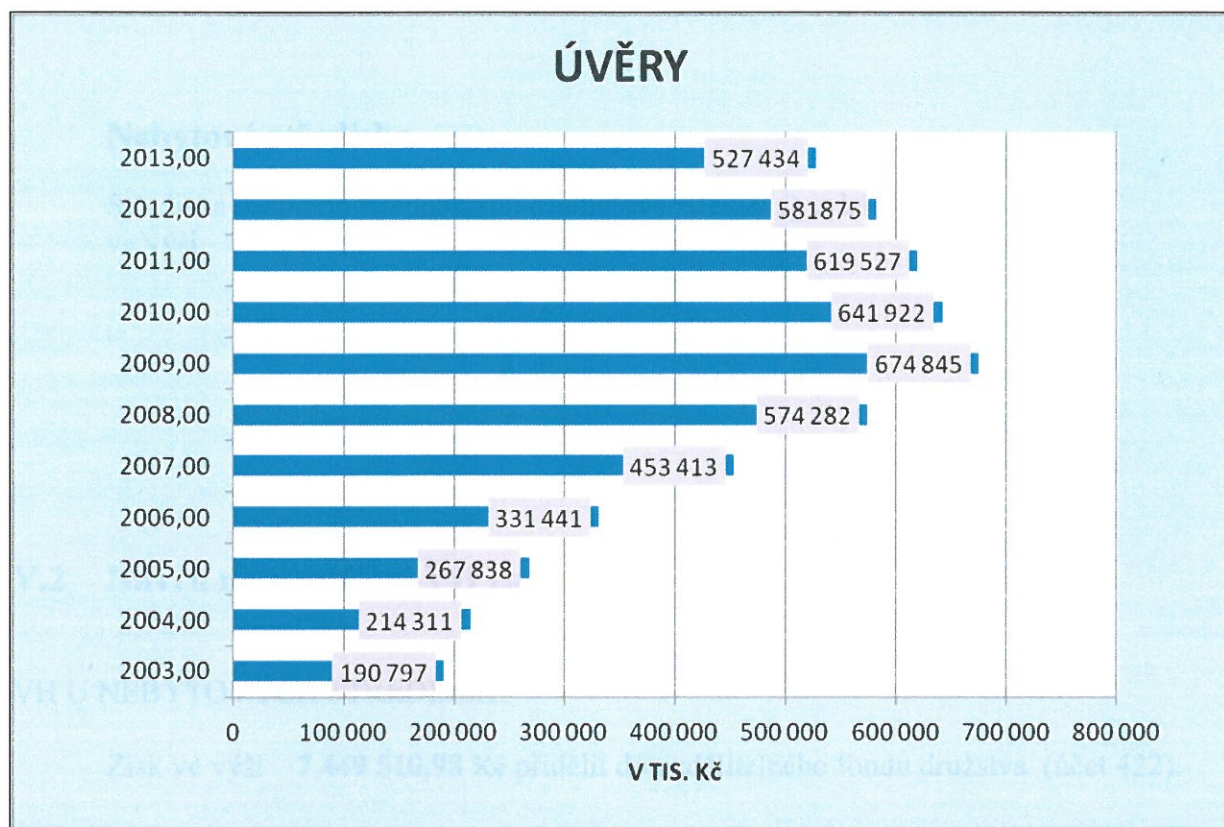
Krátkodobé závazky se zvýšily o 17 361 tis. Kč na částku 228 771 tis. Kč. Ke zvýšení krátkodobých závazků došlo především u přijatých záloh, a to zejména v souvislosti s vyrovnáním úroků z úvěrů, kde v minulém období byla výše nedoplateného úroku téměř 12

mil.Kč a v r. 2013 již jen necelé 2 mil. Kč, současně také došlo k menšímu nárůstu přijatých záloh na teplo a vodu.

Bankovní úvěry tvoří významnou součást financování velkých komplexních oprav.

U bankovních úvěrů, které vykazovaly k 31.12.2013 stav ve výši 527 434 tis. Kč byl zaznamenán pokles, a to o 54 442 tis. Kč v porovnání se stavem k 31.12.2012. Z toho úvěry na družstevní bytovou výstavbu představují nesplacený zůstatek k 31.12.2013 ve výši 31 599 tis. Kč a splátky těchto úvěrů za rok 2013 činily 3 988 tis. Kč. Úvěry na komplexní opravy představují zůstatek k 31.12.2013 ve výši 495 835 tis. Kč a splátky těchto úvěrů v r. 2013 činily 51 654 tis. Kč.

V r. 2013 družstvo nežádalo o nové úvěry v bankách, ale v rámci programu PANEL 2013+ podalo jednu žádost o zvýhodněný úvěr u Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB). V r. 2013 družstvo podepsalo smlouvu se SFRB na úvěr, který je splatný do 10-ti let za výhodných podmínek, mezi které patří úroková sazba, která činí 0,88 % p.a. a je fixní po celou dobu splácení. .



## **V. VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ A NÁVRH NA JEHO ROZDĚLENÍ**

### **V.1 Výsledek hospodaření za rok 2013**

Účetnictví SBD „Mír“ Teplice vykázalo za rok 2013 zisk ve výši

**7 449 510,98 Kč**

#### **Bytové objekty**

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

#### **Nebytová střediska**

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

**7 449 510,98 Kč**

### **V.2 Návrh na rozdělení VH za rok 2013**

VH U NEBYTOVÝCH STŘEDISEK:

Zisk ve výši **7 449 510,98 Kč** přidělit do nedělitelného fondu družstva (účet 422).

# ROZVAHA

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

Od: 1.1.2013 Do: 31.12.2013

v tisících Kč

IČ 0 0 0 3 5 3 5 1

otisk podacího razítka

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**

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2012)
	AKTIVA CELKEM	001	<b>+3 301 724</b>	<b>-17 843</b>	<b>+3 283 881</b>	<b>+3 250 960</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek	003	<b>+2 196 330</b>	<b>-15 723</b>	<b>+2 180 607</b>	<b>+2 176 487</b>
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	<b>+1 847</b>	<b>-1 419</b>	<b>+428</b>	<b>+3</b>
B.I.1.	Zřizovací výdaje	005				
B.I.2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
B.I.3.	Software	007	<b>+1 419</b>	<b>-1 419</b>	<b>+0</b>	<b>+3</b>
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	<b>+284</b>		<b>+284</b>	
B.I.8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	<b>+144</b>		<b>+144</b>	
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	<b>+2 194 483</b>	<b>-14 304</b>	<b>+2 180 179</b>	<b>+2 176 484</b>
B.II.1.	Pozemky	014	<b>+95 901</b>		<b>+95 901</b>	<b>+95 858</b>
B.II.2.	Stavby	015	<b>+2 075 944</b>	<b>-10 788</b>	<b>+2 065 156</b>	<b>+2 027 253</b>
B.II.3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	<b>+4 347</b>	<b>-3 516</b>	<b>+831</b>	<b>+1 602</b>
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>+3</b>
B.II.7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	<b>+18 079</b>		<b>+18 079</b>	<b>+51 768</b>
B.II.8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	<b>+212</b>		<b>+212</b>	
B.II.9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	023				
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				
B.III.4.	Půjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	027				
B.III.5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028				
B.III.6.	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				
B.III.7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				


Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2012)
C.	Oběžná aktiva	031	<b>+1 091 747</b>	<b>-2 120</b>	<b>+1 089 627</b>	<b>+1 061 884</b>
C.I.	Zásoby	032	<b>+2</b>		<b>+2</b>	<b>+2</b>
C.I.1.	Materiál	033	<b>+2</b>		<b>+2</b>	<b>+2</b>
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	<b>+497 166</b>		<b>+497 166</b>	<b>+558 913</b>
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 společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043				
C.II.5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044				
C.II.6.	Dohadné účty aktivní	045				
C.II.7.	Jiné pohledávky	046	<b>+497 166</b>		<b>+497 166</b>	<b>+558 913</b>
C.II.8.	Odložená daňová pohledávka	047				
C.III.	Krátkodobé pohledávky	048	<b>+328 768</b>	<b>-2 120</b>	<b>+326 648</b>	<b>+313 690</b>
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	<b>+213 982</b>	<b>-2 120</b>	<b>+211 862</b>	<b>+200 414</b>
C.III.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050				
C.III.3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				
C.III.4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	052				
C.III.5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				
C.III.6.	Stát - daňové pohledávky	054	<b>+180</b>		<b>+180</b>	
C.III.7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	<b>+113 776</b>		<b>+113 776</b>	<b>+112 392</b>
C.III.8.	Dohadné účty aktivní	056	<b>+830</b>		<b>+830</b>	<b>+883</b>
C.III.9.	Jiné pohledávky	057				<b>+1</b>
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	<b>+265 811</b>		<b>+265 811</b>	<b>+189 279</b>
C.IV.1.	Peníze	059	<b>+293</b>		<b>+293</b>	<b>+354</b>
C.IV.2.	Účty v bankách	060	<b>+202 842</b>		<b>+202 842</b>	<b>+135 027</b>
C.IV.3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061	<b>+62 676</b>		<b>+62 676</b>	<b>+53 898</b>
C.IV.4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D.I.	Časové rozlišení	063	<b>+13 647</b>		<b>+13 647</b>	<b>+12 589</b>
D.I.1.	Náklady příštích období	064	<b>+12 593</b>		<b>+12 593</b>	<b>+11 689</b>
D.I.2.	Komplexní náklady příštích období	065				
D.I.3.	Příjmy příštích období	066	<b>+1 054</b>		<b>+1 054</b>	<b>+900</b>

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto (Rok 2012)
	PASIVA CELKEM	001	<b>+3 283 881</b>	<b>+3 250 960</b>
A.	Vlastní kapitál	002	<b>+2 175 933</b>	<b>+2 155 229</b>
A.I.	Základní kapitál	003	<b>+959 713</b>	<b>+935 171</b>
A.I.1.	Základní kapitál	004	<b>+959 713</b>	<b>+935 171</b>
A.I.2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	005		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	006		
A.II.	Kapitálové fondy	007	<b>+1 099 062</b>	<b>+1 110 350</b>
A.II.1.	Emisní ážio	008		
A.II.2.	Ostatní kapitálové fondy	009	<b>+1 099 062</b>	<b>+1 110 350</b>
A.II.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	010		
A.II.4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách společností	011		
A.II.5.	Rozdíly z přeměn společností	012		
A.II.6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách společností	013		
A.III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	014	<b>+109 708</b>	<b>+112 195</b>
A.III.1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	015	<b>+61 408</b>	<b>+63 895</b>
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	016	<b>+48 300</b>	<b>+48 300</b>
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.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	<b>+7 450</b>	<b>-2 487</b>
B.	Cizí zdroje	022	<b>+988 625</b>	<b>+984 866</b>
B.I.	Rezervy	023	<b>+56 062</b>	<b>+38 530</b>
B.I.1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	024	<b>+207</b>	
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	<b>+55 855</b>	<b>+38 530</b>
B.II.	Dlouhodobé závazky	028	<b>+176 358</b>	<b>+153 050</b>
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, členům družstva a k účastníkům sdružení	032	<b>+743</b>	<b>+808</b>
B.II.5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	033	<b>+172 351</b>	<b>+144 544</b>
B.II.6.	Vydané dluhopisy	034		
B.II.7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	035		
B.II.8.	Dohadné účty pasivní	036		
B.II.9.	Jiné závazky	037	<b>+3 264</b>	<b>+7 698</b>
B.II.10.	Odložený daňový závazek	038		

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto (Rok 2012)
B.III.	Krátkodobé závazky	039	<b>+228 771</b>	<b>+211 410</b>
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	040	<b>+7 981</b>	<b>+9 356</b>
B.III.2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	041		
B.III.3.	Závazky - podstatný vliv	042		
B.III.4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	043		
B.III.5.	Závazky k zaměstnancům	044	<b>+732</b>	<b>+714</b>
B.III.6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	045	<b>+410</b>	<b>+373</b>
B.III.7.	Stát - daňové závazky a dotace	046	<b>+1 324</b>	<b>+329</b>
B.III.8.	Krátkodobé přijaté zálohy	047	<b>+216 004</b>	<b>+200 585</b>
B.III.9.	Vydané dluhopisy	048		
B.III.10.	Dohadné účty pasivní	049		
B.III.11.	Jiné závazky	050	<b>+2 320</b>	<b>+53</b>
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	051	<b>+527 434</b>	<b>+581 876</b>
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	052	<b>+527 434</b>	<b>+581 876</b>
B.IV.2.	Krátkodobé bankovní úvěry	053		
B.IV.3.	Krátkodobé finanční výpomoci	054		
C.I.	Časové rozlišení	055	<b>+119 323</b>	<b>+110 865</b>
C.I.1.	Výdaje příštích období	056	<b>+119 323</b>	<b>+110 865</b>
C.I.2.	Výnosy příštích období	057		

Ověřila dne:  
**06. 05. 2014**  
 Mgr. Ing. Vladislava Sahulová

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

Sestaveno dne: <b>24.4.2014</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma <b>družstvo</b> účetní jednotky:	<b>JUDr. Ing. Marek Andrášek, Jaroslava Tomsová</b>
Předmět podnikání: <b>Správa a údržba bytů a nebytových prostor</b>	
Pozn.:	

# VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT

K. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 3

Od: 1.1.2013 Do: 31.12.2013

v tisících Kč

IČ 0 0 0 3 5 3 5 1

otisk podacího razítka

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

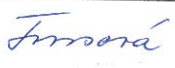
Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby za prodej zboží	001		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	002		
+	Obchodní marže	003		
II.	Výkony	004	+122 407	+131 791
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	+122 407	+131 791
II.2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	006		
II.3.	Aktivace	007		
B.	Výkonová spotřeba	008	+69 899	+144 884
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	009	+1 786	+1 590
B.2.	Služby	010	+68 113	+143 294
+	Přidaná hodnota	011	+52 508	-13 093
C.	Osobní náklady součet	012	+20 861	+21 058
C.1.	Mzdové náklady	013	+11 573	+11 664
C.2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	014	+3 526	+3 572
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015	+4 462	+4 460
C.4.	Sociální náklady	016	+1 300	+1 362
D.	Daně a poplatky	017	+3 600	+3 177
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	+3 957	+8 683
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	019	+1 040	+1 016
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	020	+1 040	+1 016
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	021		
F.	Zůstatková cena prod. dlouhodobého majetku a materiálu	022	+797	+3 624
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	023	+797	+3 624
F.2.	Prodaný materiál	024		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	025	+15 702	+1 588
IV.	Ostatní provozní výnosy	026	+59 304	+114 970
H.	Ostatní provozní náklady	027	+59 779	+62 218
V.	Převod provozních výnosů	028		
I.	Převod provozních nákladů	029		
*	* Provozní výsledek hospodaření	030	+8 156	+2 545



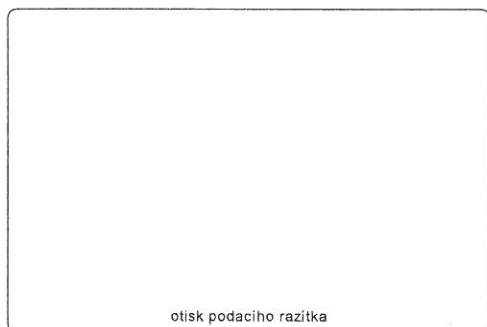
Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	031		
J.	J. Prodané cenné papíry a podíly	032		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	033		
VII.1.	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	034		
VII.2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	035		
VII.3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	036		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	037	<b>+1 838</b>	<b>+1 359</b>
K	Náklady z finančního majetku	038	<b>+492</b>	<b>+846</b>
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	039	<b>+2 205</b>	
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	040	<b>+2 483</b>	
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	041		
X.	Výnosové úroky	042	<b>+1 554</b>	<b>+2 458</b>
N.	Nákladové úroky	043	<b>+15 490</b>	<b>+20 465</b>
XI.	Ostatní finanční výnosy	044	<b>+12 889</b>	<b>+13 094</b>
O.	Ostatní finanční náklady	045	<b>+727</b>	<b>+632</b>
XII.	Převod finančních výnosů	046		
P.	Převod finančních nákladů	047		
*	Finanční výsledek hospodaření	048	<b>-706</b>	<b>-5 032</b>
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	049		
Q.1.	splatná	050		
Q.2.	odložená	051		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	052	<b>+7 450</b>	<b>-2 487</b>
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	<b>+7 450</b>	<b>-2 487</b>
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	061	<b>+7 450</b>	<b>-2 487</b>

Ověřila dne:  
**06.05.2014**  
 Mgr. Ing. Vladislava Sahulová

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

Sestaveno dne: <b>24.4.2014</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma <b>družstvo</b> účetní jednotky:	<b>JUDr. Ing. Marek Andrášek, Jaroslava Tomsová</b>
Předmět podnikání: <b>Správa a údržba bytů a nebytových prostor</b>	
Pozn.:	

# VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH



K. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 3

Od: 1.1.2013 Do: 31.12.2013

v tisících Kč

IČ 0 0 0 3 5 3 5 1

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

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	+189 279	+160 690
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</b>				
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	002	+7 450	-2 487
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	003	+34 419	+31 992
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umožňování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	004	+3 957	+8 683
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv	005	+16 769	+2 694
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	006	-243	+2 608
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	+13 936	+18 007
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	+41 869	+29 505
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	011	+74 313	+31 931
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	012	+48 494	+31 533
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	013	+25 819	+397
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	014	+0	+1
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	015		
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami (A* + A.2.)	016	+116 182	+61 436
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	017	-15 490	-20 465
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)	018	+1 554	+2 458
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 diviendy a podíly na zisku (+)	021		
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A** + A.3. + A.4. + A.5. + A.6. + A.7.)	022	+102 246	+43 429

Označ.	VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCIÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>				
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	023	-10 096	-21 637
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	024	+243	-2 608
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	025		
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1.+ B.2.+ B.3)	026	-9 853	-24 245
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>				
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	-31 134	-47 929
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	028	+15 273	+57 334
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	+15 273	+57 334
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	-15 861	+9 405
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***)	036	+76 532	+28 589
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	037	+265 811	+189 279

Ověřila dne:

06. 05. 2014


Mgr. Ing. Vladislava Sahulová

EKONO-AUDIT, DANĚ, s.r.o.

J. z Poděbrad 47/3

415 01 Teplice

IČ: 25249061 DIČ: CZ25249061

Sestaveno dne: 24.4.2014	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.:	

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO "MÍR" TEPLICE



# **Příloha k účetní závěrce k 31.12.2013**

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,**

tvůřící součást účetní závěrky pro podnikatele

**k 31.12.2013**

### **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
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-ti %:**

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	314 987	32,82	314 987	33,68

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

V roce 2013 došlo k těmto změnám v zápisu do obchodního rejstříku:

Dne 20. června 2013 výmaz Ing. Vladimíra Procházky jako předsedy představenstva (den zániku členství: 5.března 2013, den zániku funkce: 5.března 2013)

Dne 20. června 2013 zápis JUDr. Marka Andráška jako předsedy představenstva (den vzniku členství : 21.května 2013, den vzniku funkce: 21.května 2013)

Dne 20.června 2013 výmaz JUDr. Marka Andráška jako prokuristy družstva.

Dne 8. července 2013 zápis Mgr.Radima Filipa Drážďanského jako prokuristy družstva.

Dne 8. července 2013 výmaz tohoto textu u prokury: *Prokurista podepisuje tím způsobem, že k firmě připojí dodatek označující prokuru a svůj podpis. V prokurě není zahrnuto oprávnění zcizovat nemovitosti a zatěžovat je.*

Dne 8. července 2013 zápis tohoto textu u prokury: *Prokurista podepisuje tím způsobem, že k firmě připojí dodatek označující prokuru a svůj podpis. V prokurě je zahrnuto oprávnění zcizovat nemovitosti a zatěžovat je.*

#### **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. Osoby, v nichž má účetní jednotka podstatný nebo rozhodující podíl

není

#### 8. Název, sídlo a právní forma společností, v nichž je účetní jednotka společníkem s neomezeným ručením

není

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

	v tis. Kč	Sledované účet.obd.	Minulé účet.obd.
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců		32,26	34,2
z toho: řídicích pracovníků		3,78	4
Osobní náklady zaměstnanců celkem (z ú.521,z 524,z 527)		16 617	16 711
z toho: řídicích pracovníků		5 254	6 030
Odměny členům orgánů družstva (ú.523)		3 526	3 572
z toho: členům představenstva		952	984
členům kontrolní komise		300	309
Ostatní požitky řídicích pracovníků a funkcionářů:			
PHM k soukromým účelům		101	145
Kapitálové pojištění a pojištění odpovědnosti za škodu, soc.a zdr.poj. představenstva,kontrolní komise a managementu		562	540
z toho: členům představenstva		331	288
členům kontrolní komise		119	106

## 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

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

Majetek v podobě cenných papírů (dluhopisů) vykazuje ke konci r.2013 zůstatek ve výši 62 676 tis. Kč.

	Stav k 31.12.2013 v Kč
Dluhopisy s plovoucím kupónem	34 302 757,06
Dluhopisy do 1 roku	4 213 768,98
Dluhopisy 1-2 roky	9 643 635,13
Dluhopisy nad 2 roky	14 515 658,45

### 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	nebyly

## 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	

		dlouhodobému majetku	K zásobám	K finančnímu majetku	K pohledávkám zákonné	K pohledávkám - ostatní
Zůstatek k prvnímu dni účetního období	Běžné období				204 747,63	2 677 878,19
	Minulé období				712 726,13	2 850 101,99
Tvorba	Běžné období				0	1 873 386,00
	Minulé období				0	2 636 268,00
Zúčtování	Běžné období				0	2 636 268,00
	Minulé období				507 978,50	2 808 491,80
Zůstatek k poslednímu dni účetního období	Běžné období				204 747,63	1 914 996,19
	Minulé období				204 747,63	2 677 878,19

## 8. Odpisování

Odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku sestavilo družstvo v interní směrnici, kde vycházelo z předpokládaného opotřebení zařazovaného majetku.

U dlouhodobého hmotného majetku se účetní a daňové odpisy nerovnají.

U dlouhodobého nehmotného majetku se účetní a daňové odpisy rovnají.

Evidovaný dlouhodobý nehmotný majetek byl pořízen během let 2002 - 2003. Účetní a daňové odpisy se rovnají.

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. Přepočet 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 3.5
	Stav k 31.12.2013	Stav k 31.12.2012		
investiční úvěry na DBV:	31 598 634,19	35 586 871,17		
účelové úvěry na KO:				
164 Přítkovská	1498-1501	1 422 180,00	1 782 180,00 6Mpribor+2,0	2017
165 Unčínská	1509-1511	500 900,00	628 900,00 6Mpribor+2,0	2017
522 Kosmonautů	1541-3	899 902,00	1 125 902,00 6Mpribor+2,0	2017
523 Kosmonautů	1544-5	765 120,00	957 120,00 6Mpribor+2,0	2017
111 Jugoslávská	2532-3	942 569,33	1 125 118,69 12M pribor+2,0	2018
601 Antala Staška	1718-1719	0,00	320 899,99 12M pribor+2,0	2013
602 Antala Staška	1720-1721	0,00	326 123,90 12M pribor+2,0	2013
606 Javorová	3028-3029	1 902 846,80	2 271 375,14 12M pribor+2,0	2018
129 Přítkovská	1652	2 431 581,17	2 897 361,85 12M pribor+2,0	2018
130 Přítkovská	1651	2 397 464,53	2 856 710,02 12M pribor+2,0	2018
135 Přítkovská	1650	2 358 178,78	2 809 898,89 12M pribor+2,0	2018
526 Antala Staška	1714-1715	2 845 011,08	3 389 986,20 12M pribor+2,0	2018
527 Antala Staška	1716-1717	2 715 442,77	3 235 598,43 12M pribor+2,0	2018
196 Unčínská	1666	3 535 218,28	4 049 778,45 12M pribor+2,0	2020
501 Unčínská	1553	3 034 205,55	3 441 734,89 12M pribor+2,0	2020
502 Unčínská	1554	2 978 978,49	3 379 090,20 12M pribor+2,0	2020
503 Unčínská	1555	3 122 906,33	3 542 349,24 12M pribor+2,0	2020
504 Antala Staška	1706-7	4 247 887,59	4 818 428,72 12M pribor+2,0	2020
505 Antala Staška	1708-9	3 994 537,10	4 531 050,26 12M pribor+2,0	2020
506 Antala Staška	1710-11	4 054 546,15	4 599 119,22 12M pribor+2,0	2020
507 Antala Staška	1712-13	4 068 610,85	4 615 072,95 12M pribor+2,0	2020
607 Javorová	3038-39	4 464 136,27	5 054 661,77 12M pribor+2,0	2020
308 Doubravická	1656-57	2 098 500,54	2 369 947,91 12M pribor+1,9	2020
162 Havířská	1441-42	3 160 190,74	3 568 970,92 12M pribor+1,9	2020
603 Březová	3088-89	3 039 711,14	3 432 906,89 12M pribor+1,9	2020
418 Jabloňová , Krupka	216-9	4 473 697,73	5 036 122,14 12M pribor+1,9	2020
628 Opavská	2617-9	3 073 799,75	3 460 231,71 12M pribor+1,9	2020
627 Opavská	2614-6	2 794 218,48	3 145 502,03 12M pribor+1,9	2020
329 Habrová	3081-2	3 094 265,29	3 477 493,47 12M pribor+1,9	2020
103 Slovenská	2641-3	3 226 627,58	3 612 890,02 12M pribor+1,9	2020
410 Komenského, Krupka	589-595	8 035 260,52	8 948 251,96 12M pribor+1,9	2021
323 Javorová	3030-1	5 081 555,65	5 654 479,79 12M pribor+1,9	2021
157 Arbesova	1578-9	4 796 125,36	5 327 831,23 12M pribor+1,75	2021
302 V Závěťří	1677-1680	7 657 849,46	8 506 810,52 12M pribor+1,75	2021
102 Slovenská	2644-6	2 958 767,27	3 286 780,83 12M pribor+1,75	2021
155 Arbesova	1582-3	4 745 905,40	5 272 043,88 12M pribor+1,75	2021
415 Jasmínova	238	3 401 427,38	3 773 299,41 12M pribor+1,75	2022
419 Jabloňová	220-223	5 178 951,17	5 745 156,66 12M pribor+1,75	2022
321 Javorová	3025-3027	7 444 961,30	8 258 905,60 12M pribor+1,75	2022
411 Kollárova , Krupka	598-602	8 454 881,90	9 379 239,03 12M pribor+1,75	2022
161 J.Koziny	1376	8 595 244,02	9 496 500,54 12M pribor+1,75	2022
405 Kollárova	575-578	6 858 867,72	7 567 143,12 12M pribor+1,75	2022
422 Šeříková ,Krupka	234-236	6 269 001,78	6 878 380,72 12M pribor+1,50	2023
524 Přítkovská	1609-1610	4 729 395,75	5 189 117,15 12M pribor+1,50	2023
612 Novoveská	3090-3093	7 912 707,02	8 675 376,18 12M pribor+1,50	2023
421 Šeříková ,Krupka	231-233	5 991 774,42	6 574 205,46 12M pribor+1,50	2023
332 Habrová	3096-3097	5 806 560,50	6 370 987,83 12M pribor+1,50	2023
326 Javorová	3036-3037	5 857 566,88	6 426 952,26 12M pribor+1,50	2023
189 Gagarinova	1424	2 500 868,82	2 737 937,57 12M pribor+1,50	2023
650 Gagarinova	1429	2 305 838,88	2 524 419,89 12M pribor+1,50	2023

účelové úvěry na KO:		v Kč		Úroková sazba	Rok splatnosti
		Stav k 31.12.2013	Stav k 31.12.2012		
648 Gagarinova	1427	2 280 108,16	2 496 250,05	12M pribor+1,50	2023
168 Maršovská	1520	4 996 199,17	5 475 710,89	12M pribor+1,50	2023
542 Třešňová, Krupka	208-210	5 714 726,09	6 259 923,39	12M pribor+1,50	2023
156 Arbesova	1580-1581	5 434 948,64	5 976 627,02	12M pribor+1,75	2022
519 Palackého	2886-2887	1 537 695,45	1 690 951,01	12M pribor+1,75	2022
518 Palackého	2884-2885	1 781 199,27	1 958 723,89	12M pribor+1,75	2022
604 Doubravická	1683-1684	3 296 384,09	3 624 920,75	12M pribor+1,75	2022
712 Buzulucká	303-304	2 711 912,13	2 982 196,95	12M pribor+1,75	2022
892 F.Šrámka	2583-2584	2 281 595,16	2 511 365,67	12M pribor+1,75	2022
181 Gagarinova	1436	2 590 046,65	2 833 549,81	12M pribor+1,50	2023
182 Gagarinova	1438	2 330 711,62	2 549 833,36	12M pribor+1,50	2023
183 Gagarinova	1430	2 516 343,76	2 752 917,66	12M pribor+1,50	2023
541 Třešňová, Krupka	206-207	3 893 140,24	4 264 554,25	12M pribor+1,50	2023
101 Slovenská	2647-2649	3 803 498,61	4 166 802,86	12M pribor+1,20	2023
172 Jankovcova	2871-2	2 915 880,73	3 193 298,94	12M pribor+1,20	2023
106 Opavská	2653	1 785 012,23	1 955 314,23	12M pribor+1,20	2023
638 J.Suka	2504-5	2 126 138,92	2 330 132,36	12M pribor+1,20	2023
303 Doubravická	1681-2	4 216 295,23	4 617 871,35	12M pribor+1,20	2023
331 Habrová	3085-6	3 659 528,28	4 010 643,57	12M pribor+1,20	2023
407 Kollárova, Krupka	580	4 293 790,28	4 676 952,95	12M pribor+1,0	2023
717 Zrenjaninská	293-4	3 005 860,22	3 276 887,32	12M pribor+1,0	2023
184 Gagarinova	1431	2 413 505,97	2 628 878,71	12M pribor+1,0	2024
304 Doubravická	1685-7	6 529 188,34	7 111 830,01	12M pribor+1,0	2024
325 Javorová	3034-5	7 804 547,52	8 495 937,03	12M pribor+1,0	2024
330 Habrová	3083-4	4 247 865,29	4 615 570,19	12M pribor+1,0	2024
333 Habrová	3098-3100	9 337 330,30	10 160 432,12	12M pribor+1,0	2024
403 Kollárova, Krupka	567-570	8 493 840,36	9 251 800,61	12M pribor+1,0	2024
408 Kollárova, Krupka	581	4 120 705,31	4 488 422,44	12M pribor+1,0	2024
420 Šeříková, Krupka	228-230	7 068 816,73	7 699 612,97	12M pribor+1,0	2024
197 Krušnohorská	1665	2 227 604,93	2 437 346,69	12M pribor+1,0	2023
311 V Závětří	1668-1670	7 301 084,26	7 988 523,05	12M pribor+1,0	2023
324 Javorová	3032-3033	7 588 195,11	8 299 414,73	12M pribor+1,0	2023
312 V Závětří	1671-2	6 101 197,90	6 675 660,51	12M pribor+1,0	2023
309 Doubravická	1658-9	2 830 691,32	3 097 217,08	12M pribor+1,0	2023
185 Gagarinova	1432	3 272 015,80	3 526 537,86	12M pribor+1,8	2024
186 Gagarinova	1433	2 403 261,48	2 589 690,42	12M pribor+1,8	2024
187 Gagarinova	1434	2 954 075,36	3 183 865,57	12M pribor+1,8	2024
188 Gagarinova	1423	2 946 132,60	3 179 177,95	12M pribor+1,8	2024
646 Gagarinova	1425	3 051 485,47	3 292 864,49	12M pribor+1,8	2024
647 Gagarinova	1426	2 873 961,61	3 101 298,07	12M pribor+1,8	2024
649 Gagarinova	1428	3 250 221,29	3 510 130,68	12M pribor+1,8	2024
127 Scheinerova	1831-3	12 473 523,34	13 445 788,08	12M pribor+1,8	2024
328 Habrová	3103-4	7 699 893,00	8 293 884,58	12M pribor+1,8	2024
412 Jabloňová, Krupka	211-215	11 792 269,35	12 701 958,51	12M pribor+1,8	2024
716 Zrenjaninská	291-2	2 488 743,90	2 734 592,45	5,5 %	2024
124 Fibichova	1825-6	8 401 353,83	8 992 037,75	5,5 %	2024
125 Nedbalova	1827-8	7 908 158,19	8 498 483,83	5,5 %	2024
126 U Červeného kostela	1829-1830	7 401 558,65	8 037 060,46	5,5 %	2024
128 Scheinerova	1835	4 640 605,10	4 967 050,92	5,5 %	2024
520 V Závětří	1673-4	3 048 851,71	3 263 250,45	5,5 %	2024
521 V Závětří	1675-6	3 047 626,74	3 262 091,77	5,5 %	2024
626 Opavská	2613	2 186 117,83	2 339 697,16	5,5 %	2024
334 Habrová	3101-2	5 899 682,26	6 298 509,30	12M pribor + 1,4	2026
634 U Divadla	2992	4 389 544,00	4 720 219,95	12M pribor + 1,4	2025
221 Sídliště, Krupka	567-8	2 156 378,82	2 312 103,73	12M pribor + 1,4	2025
222 Sídliště, Krupka	569-570	2 028 411,54	2 174 895,15	12M pribor + 1,4	2025
132 Čs.Dobrovolců	2779	2 606 712,85	2 781 231,34	12M pribor + 1,4	2026
108 Opavská	2657	2 348 214,34	2 507 246,09	12M pribor + 1,4	2025
406 Kollárova, Krupka	579	3 807 287,83	4 078 109,82	12M pribor + 1,4	2025
121 Roosevelt.nám.	421-3,442	9 953 172,66	10 663 444,19	12M pribor + 1,4	2025
640 Šafaříkova	2519	3 486 368,05	3 728 429,08	12M pribor + 1,4	2026
641 Šafaříkova	2520	3 568 514,05	3 816 278,47	12M pribor + 1,4	2026
644 Potěminova	2243-4	1 734 803,41	1 855 251,97	12M pribor + 1,4	2026
636 Josefa Hory	2211	2 878 886,71	3 075 762,44	12M pribor + 1,4	2026
645 Škroupova	2380-1	3 111 769,37	3 315 326,47	12M pribor + 1,4	2026
731 Svojsíkova	2395	3 458 452,97	3 685 756,67	12M pribor + 1,4	2026

			v Kč	v Kč	Úroková sazba	Rok splatnosti
hypoteční úvěry na TZ:			Stav k 31.12.2012	Stav k 31.12.2012		
621-623	Sochorova	1303-11	2 350 761,42	2 811 186,22	6,24%	2018
	624 Duchcovská	2370-1	684 947,88	775 580,28	6,44%	2020
	625 Duchcovská	2378-9	699 242,76	791 765,16	6,44%	2020
	741 Zrenjaninská	345-7	303 875,54	343 421,84	6,44%	2020
	618 Svojsíkova	2342-4	295 353,52	333 875,32	5,52%	2020
	619 Svojsíkova	2345-7	378 671,46	428 058,96	5,52%	2020
605,721	Duchcovská	2382-3	880 868,92	997 584,82	5,52%	2020
	608 Libušina	2348-9	515 444,51	578 862,41	5,82%	2020
	610 Libušina	2355-6	665 210,46	742 264,86	5,82%	2020
	611 Libušina	2357-8	649 335,04	729 226,24	5,82%	2020
	633 Alejní 2783-5,2786,2788-9,2792-5		2 387 182,57	3 107 032,25	12M přibor+ 2,67	2017
	632 Alejní	2757	1 111 414,89	1 446 560,69	12M přibor+ 2,67	2017
	629 Opavská	2624	899 415,00	1 127 010,60	12M přibor+ 2,01	2017
	613 Skupova	1255-7	988 733,25	1 245 095,15	12M přibor+ 2,01	2017
	817 Jaselská	416-8	557 132,30	698 113,80	12M přibor+ 2,01	2017
651,891	Raisova	2573-4	478 274,40	597 952,20	12M přibor+ 2,4	2017
	616 Štúrova	1252-4	896 632,90	1 129 114,60	12M přibor+ 2,01	2017
	617 Štúrova	1261-4	1 172 385,70	1 462 070,30	12M přibor+ 2,01	2017
<b>Celkem</b>			<b>526 243 904,61</b>	<b>546 289 221,32</b>		

<b>Úvěr v programu PANEL 2013+</b>						
642 Křížkovského	2500-2503	1 190 107,33	0,00	0,88%	2023	

### 1.3. Rozpis přijatých dotací na investiční a provozní účely

Důvod dotace	Poskytovatel	v Kč	
		Běžné obd.	Minulé obd.
Oprava a modernizace bytových domů	Státní fond rozvoje bydlení (Program PANEL)	12 812 138	13 019 792
Realizace energeticky úsporného projektu	ČSOB a.s. (Program energetických úspor sjednaný mezi bankou a MPO)	74 248	74 248
Snížení energet.náročnosti budov Změna způsobu ohřevu TUV	Státní fond životního prostředí (MŽP) - program Zelená úsporám		11 727 694
<b>CELKEM</b>		<b>12 886 386</b>	<b>24 821 734</b>

### 1.4. Rezervy

V r. 2013 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. 2013 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.

#### 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 výpomocí státu.

	běžné období	v tis. Kč
Počáteční stav k 1.1.2013:	38 530	
Tvorba z nájemného:	32 055	
Mimořádná tvorba(tj. dotace ZÚ,plnění od pojišťovny):	192	
Čerpání na opravy a údržbu:	-15 988	
Převod na investice (FDI):	-1 539	
Splacené půjčky:	2 605	
<b>Konečný stav k 31.12.2012:</b>	<b>55 855</b>	

## 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	1 982 958	0	1 945 028	0
Ostatní budovy a stavby	92 986	10 787	88 470	6 245
Stroje, přístroje a zařízení	1 430	975	1 171	824
Dopravní prostředky	2 916	2 539	3 867	2 612
Pozemky	95 901		95 858	
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	18 079		51 769	

#### Nejdůležitější přírůstky během roku:

v tis. Kč

Technické zhodnocení bytových domů (KO,výtahy,zateplení, vstupy)	37 930
Pořízení nových budov, staveb (oplocení, revitalizace Gagarinova, vnitroblok )	3 454
Reprodukční pořizovací cena majetku dle znal.posudku (chodníky, pozemky)	1 105
Nákup dopravních prostředků	399
Nákup strojů a zařízení	259

Celkem přírůstky: **43 147**

#### Nejdůležitější úbytky během roku:

Prodej části pozemku	0
Vyřazení - prodej dopravních prostředků	-1 350
Vyřazení strojů, přístrojů a zařízení	0

Celkem úbytky: **-1 350**

#### Nejdůležitější pohyby - Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

Nedok. DHM - ukončení akcí KO, výtahů atd.

NV - výtahy na splátky

<i>pořízeno nově</i>	0
<i>doplaceno-převedeno do majetku</i>	-34 510

Projektové práce

<i>pořízeno nově</i>	226
<i>převedeno do majetku</i>	18

Neukončené akce - investiční náklady

<i>pořízeno nově</i>	615
<i>převedeno do majetku</i>	0

#### 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.

### 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 31.12.2013 jsme evidovali hodnotu těchto výtahů ve výši : 11 052 tis. Kč  
K 31.12.2013 jsme evidovali dosud nesplacenou částku za tyto výtahy ve výši : 3 256 tis. Kč

Splátky výtahů v letech:

rok	2 014	2 015	2 016	Celkem
celková částka	2 118 340	768 842	369 181	3 256 363

v tis. Kč

### 2.2. Dlouhodobý nehmotný majetek

	Běžné období		Minulé období	
	pořiz.cena	oprávky	pořiz.cena	oprávky
Software	1 419	1 419	1 419	1 416

### 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 :	3 974	3 652
drobný dlouhodobý nehmotný majetek v podrozvahové evidenci:	237	129
	4 211	3 781

Drobný dlouhodobý majetek vedený pouze v operativní evidenci.

v tis. Kč

	Běžné období	Min.období
drobný dlouhodobý hmotný majetek v operativní evidenci :	211	129
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
	123	Přítkovská	1645-6	14 126 012,00	MF ČR	DBV	30.6.2014
	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	16 345 054,00	MF ČR	DBV	30.6.2031
	127	Scheinerova	1831-3	25 186 015,00	MF ČR	DBV	30.6.2031
	128	Scheinerova	1835	8 114 245,00	MF ČR	DBV	30.6.2031
	129	Přítkovská	1652	11 629 508,00	MF ČR	DBV	30.6.2014
	130	Přítkovská	1651	11 688 810,00	MF ČR	DBV	30.6.2014
	135	Přítkovská	1650	11 611 310,00	MF ČR	DBV	30.6.2014
	196	Unčínská	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 závětří	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
	308	Doubravická	1656-7	6 585 658,00	MF ČR	DBV	30.6.2014
	309	Doubravická	1658-9	6 444 196,00	MF ČR	DBV	30.6.2014
	310	V závětří	1653-4	6 170 847,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
	311	V závětří	1668-70	15 915 421,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
	312	V závětří	1671-2	12 971 207,00	MF ČR	DBV	31.12.2014

Objekt	Ulice	Čp.	Hodnota majetku v Kč	Zástavní právo pro	Účel úvěru	Splatnost úvěru do
	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	13 835 952,00	MF ČR	DBV	31.12.2030
	326 Javorová	3036-7	15 032 310,00	MF ČR	DBV	31.12.2030
	328 Habrová	3103-4	20 494 161,00	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	25 297 629,00	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 závětří	1673-4	10 568 721,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
	521 V závětří	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
	528 Edisonova	1642-1	14 855 119,00	MF ČR	DBV	30.6.2014
	529 Edisonova	1643-4	13 736 892,00	MF ČR	DBV	30.6.2014

**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	7 869 423,00	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	3 909 670,00	HB	VPV+zatep.	20.7.2020
	610 Libušina	2355-6	4 655 604,00	HB	VPV+zatep.	20.11.2020
	611 Libušina	2357-8	4 400 200,00	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	18 308 788,00	HB	VPV+zatep.	30.1.2017
	629 Opavská	2624	7 374 631,00	HB	VPV+zatep.	20.9.2017
	613 Skupova	1255-7	4 987 295,00	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 Unčínská	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 Unčínská	1666	9 713 653,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.2.2020
	501 Unčínská	1553	11 960 648,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
	502 Unčínská	1554	11 730 700,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
	503 Unčínská	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

Objekt	Ulice	Čp.	Hodnota majetku v Kč	Zástavní právo pro	Účel úvěru	Splatnost úvěru do
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	29 071 604,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.8.2021
418	Jabloňová, Krupka	216-219	16 817 428,00	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	Jasminova, Krupka	238	9 023 584,00	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	13 344 394,00	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
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, Šeříková	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	25 297 629,00	ČSOB	kompl. oprava	24.1.2024
325	Teplice, Javorová	3034-3035	14 835 952,00	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 Závětří	1668-1670	15 915 421,00	ČSOB	kompl. oprava	21.6.2023
312	Teplice, V Závětří	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, Krušnohorská	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

Objekt	127 Teplice, Scheinerova Ulice	1831-3 Čp.	25 186 015,00 Hodnota majetku v Kč	ČSOB Zástavní právo pro	kompl.oprava Účel úvěru	18.12.2024 Splatnost úvěru do
	328 Teplice, Habrová	3103-4	20 494 161,00	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	16 345 054,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
	128 Teplice, Scheinerova	1835	8 114 245,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
	520 Teplice, V Závětří	1673-4	10 568 721,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
	521 Teplice, V Závětří	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, Sídliště	567-8	3 226 960,00	ČSOB	kompl.oprava	23.12.2025
	222 Krupka, Sídliště	569-570	3 225 391,00	ČSOB	kompl.oprava	23.12.2025
	132 Teplice, Čs.Dobrovolců	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 : 586 406 301,00

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch ČSOB činí: 1 096 879 467,00

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch KB činí: 83 779 342,00

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch HB (dříve ČMHB) činí: 199 545 138,00



### 3. Vlastní kapitál

#### 3.1. Zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu

v tis. Kč			Snížení - Zvýšení +
	běžné období	minulé období	
<b>Vlastní kapitál celkem:</b>	<b>2 175 933</b>	<b>2 155 229</b>	<b>20 704</b>
<b>Základní kapitál celkem</b>	<b>959 713</b>	<b>935 171</b>	<b>24 542</b>
Snížení základního kapitál	-6		
Zvýšení základního kapitál	24 548		
Z toho:			
nové základní čl. vklady	15		
vrácené základní čl.vklady	-6		
ČP - fond čl.podílů	2		
ČP - zaplacené anuity	3 988		
ČP - zaplacené TZ	20 543		
Celkem pohyb:	<b>24 542</b>		
<b>Ostatní kapital.fondy - ú.413</b>	<b>1 099 062</b>	<b>1 110 350</b>	<b>-11 288</b>
<b>Snížení:</b>			
Snížení - převod bytů do vlastnictví (zák.72/94 Sb.)	0		
Vyrovnání invest.okruhu (snížení předpisu TZ)	-20 522		
Oprava účtování min.let	0		
<b>Zvýšení:</b>			
Tvorba FDI	8 190		
Bezúplatné nabytí pozemků	43		
Předpis podílu na TZ (vyrov.invest.okruhu)	1 001		
Celkem pohyb:	<b>-11 288</b>		
<b>Nedělitelný fond</b>	<b>61 408</b>	<b>63 895</b>	<b>-2 487</b>
Tvorba kapitálových fondů ze zisku	0		
Příděl do jiných fondů (FDI)	0		
Osatní příděl do fondu	0		
Úhrada ztráty předcházejícího období	-2 487		
Celkem pohyb:	<b>-2 487</b>		
<b>Statutární fond</b>	<b>237</b>	<b>237</b>	<b>0</b>
Snížení úhrada ztráty	0		
Zvýšení rozdělení zisku	0		
Celkem pohyb:	<b>0</b>		
<b>Ostatní fondy</b>	<b>48 063</b>	<b>48 063</b>	<b>0</b>
Snížení - čerpání fondu	0		
Zvýšení - tvorba fondu ( ze zisku )	0		
Celkem pohyb:	<b>0</b>		
<b>Nerozdělený zisk minulých let</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Celkem pohyb:	<b>0</b>		
<b>VH běžného účetního období</b>	<b>7 450</b>	<b>-2 487</b>	
<b>VH minulého období (ztráta)</b>	<b>2 487</b>		
<b>Celkem pohyb na vlastním kapitálu:</b>	<b>20 704</b>		

#### 3.2. Úhrada ztráty předcházejícího období

	v tis. Kč
Výsledek hospodaření předcházejícího období:	
Za družstvo celkem:	<b>-2 487</b>
z toho bytová střediska	0
nebytová střediska	<b>-2 487</b>
Úhrada ztráty předcházejícího období:	
VH bytových středisek:	
na účet 422 - nedělitelný fond	0

VH u nebytových středisek:

na účet 422 - nedělitelný fond	-2 487
na účet 427 - fond družstevních pozemků	0

### 3.3. Základní kapitál

	běžné období	v tis. Kč
Základní kapitál celkem:	959 713	
z toho :		
zapisovaný základní kapitál		50
nezapisovaný základní kapitál	959 663	
výše členského vkladu v peněžité formě	643 735	
výše členského vkladu v nepeněžité formě celkem	315 928	
počet členů družstva	7 550	

### 4. Pohledávky a závazky

Běžné období	v tis. Kč
<b>Pohledávky po lhůtě splatnosti celkem:</b>	<b>5 499</b>
z toho	
nájemné bytů a garáží	2 954
poplatky z prodlení	1 873
ostatní pohledávky (např. pronájem nebytových prostor, drobné pohledávky za FO, PO)	672

	v tis. Kč
<b>Pohledávky po lhůtě splatnosti více jak 180 dní:</b>	
Nájem vč. poplatků z prodlení	1 955
z toho nájem / dluhy vzniklé po úmrtí individ.člena - neukončená dědictví	847 / 672
Truhlářství - Benda	272
Pronájmy nebyt.prostor, různé drobné pohl. FO, PO	110

Pohledávky za dlužníky v insolvenčním řízení	
Původní výše pohledávek	53
z toho splaceno	1
stav k 31.12.2013	52

Závazky po lhůtě splatnosti celkem:

nevyskytují se

### 5. Výnosy z běžné činnosti



	běžné období	v tis. Kč
<b>Výnosy z bytových středisek:</b>	<b>174 419</b>	
a) bytová střediska- byty postavené v družstevní bytové výstavbě	123 048	
b) bytová střediska SMMT (vklad)- byty nebyly postaveny v družstevní bytové výstavbě	51 371	
<b>Výnosy nebytových středisek včetně vnitrodružstevních výnosů:</b>	<b>44 613</b>	<b>z toho vnitř.výnosy 17 795</b>
<b>Celkem výnosy včetně vnitrodružstevních výnosů</b>	<b>219 032</b>	<b>17 795</b>
<b>Celkem výnosy bez vnitrodružstevních výnosů</b>	<b>201 237</b>	

### 6. Významné události po datu účetní závěrky

Nenastaly

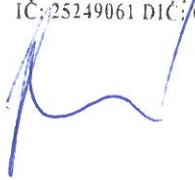
**7. Celkové náklady na odměny auditorovi**

		Běžné období
Náklady na odměny auditora za auditorskou činnost - účetnictví		155 000 Kč

Sestaveno dne: 24.4.2014	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky :	
	 JUDr. Ing. Marek Andrášek	 Jaroslava Tomsová
Právní forma účetní jednotky: družstvo	Předmět podnikání: správa a údržba bytového fondu	Pozn.:

Ověřila dne:  
**06. 05. 2014**  
Mgr. Ing. Vladislava Sahulová

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




## VII. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2013

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice není členem žádného podnikatelského seskupení a nemá postavení ovládané ani ovládající osoby.

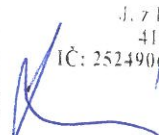
Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice mělo k 31.12.2013 celkem 7 550 členů. Všem členům družstva bylo předepsáno přiměřené nájemné a všechna poskytnutá plnění byla v obvyklé výši.

Město Teplice, které má podíl na základním kapitálu družstva ve výši 33,68 %, nemá ve vztahu ke Stavebnímu bytovému družstvu "Mír" Teplice postavení ovládané ani ovládající osoby.

V Teplicích, dne 27.3.2014

  
.....  
statutární zástupce družstva

Ověřila dne:  
**06. 05. 2014**  
Mgr. Ing. Vladislava Sahulová

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