

PROFIL SBD „MÍR“ TEPLICE

Název firmy: Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice

Označení firmy: SBD „Mír“ Teplice

Právní forma: Družstvo

Adresa: Gagarinova 1558
415 01 Teplice

Telefon: 417 941 711

Fax: 417 941 719

Zápis do Obchodního rejstříku: Krajský soud v Ústí n.L., oddíl Dr. XXVI,
vložka 297 od 9.12.1970

Zapísovaný základní kapitál: 50.000,- Kč

IČO: 00035351

DIČ: CZ00035351

Bankovní spojení: 1211299/0300

Úřední hodiny na správě družstva: pondělí a středa 8.00 – 12.00hod.
13.00 – 17.00hod.



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 2009.

Výroční zpráva o stavu majetku a hospodaření Stavebního bytového družstva „Mír“ Teplice za rok 2009 byla zpracována na základě podkladů z ekonomického úseku, zejména hlavní knihy a účetních výkazů, tj. :

- Rozvaha v plném rozsahu k 31.12.2009
- Výkaz zisků a ztrát v plném rozsahu k 31.12.2009
- Příloha k účetní závěrce k 31.12.2009

I.2. Vývoj a charakteristika družstva

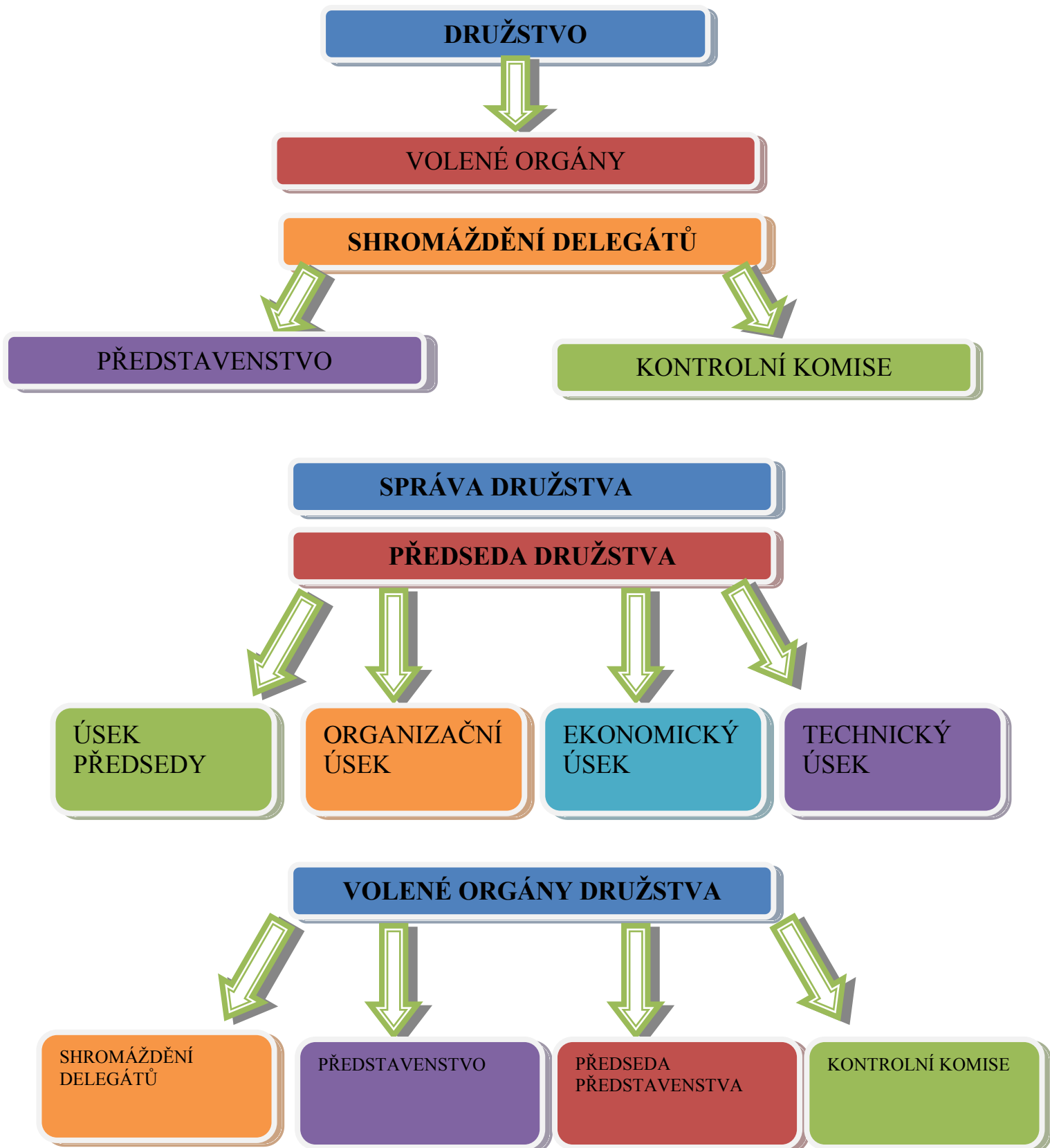
SBD „Mír“ Teplice spravuje a vlastní bytové a nebytové objekty v lokalitách měst Teplice a Krupka.

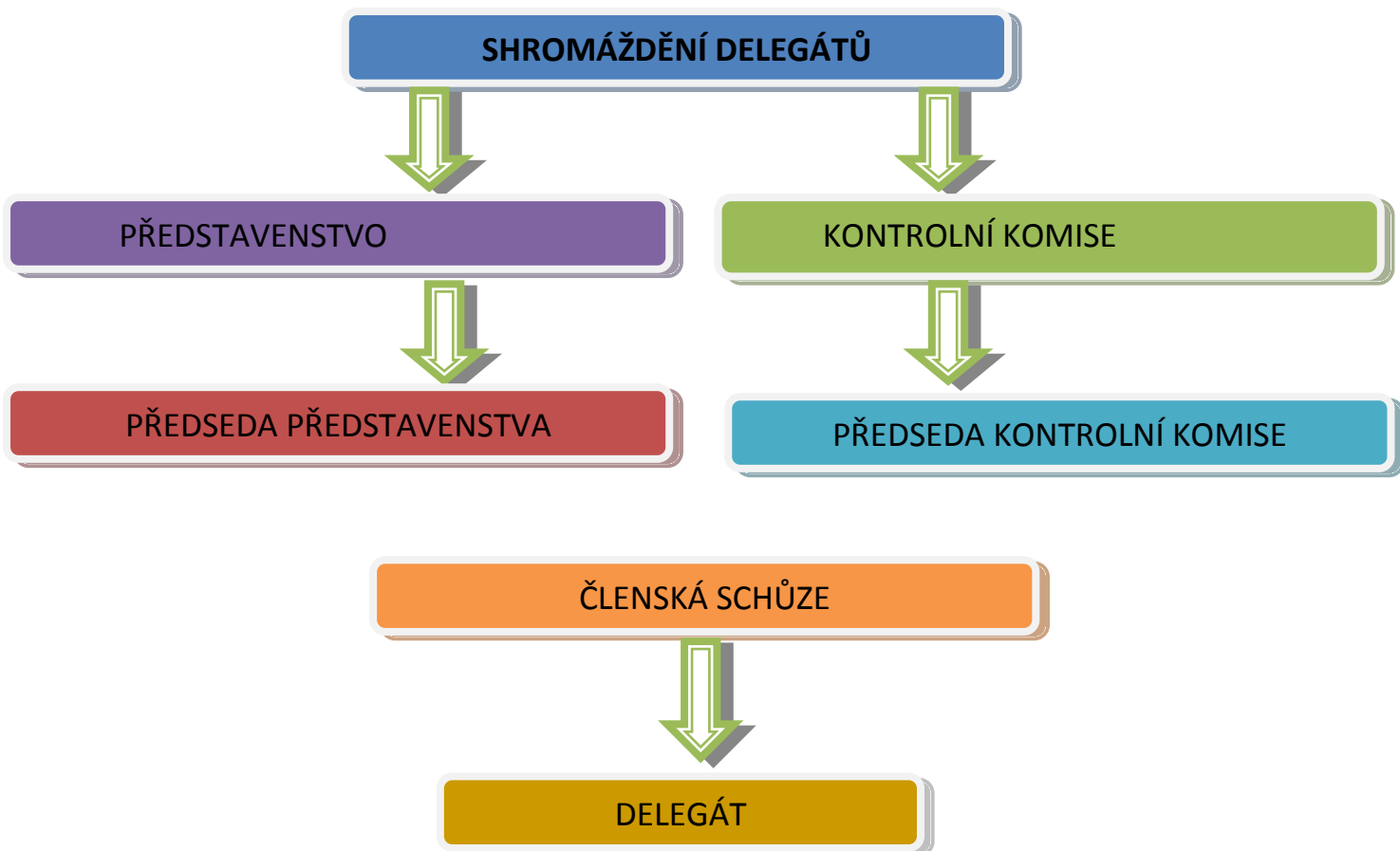
V roce 2009 spravovalo celkem 8069 bytů a 419 garáží, z toho v lokalitách města Teplice 7247 bytů a 419 garáží, v lokalitách města Krupka 822 bytů.

V majetku družstva z tohoto počtu bylo 7864 bytů (včetně 1 rodinného domku) a 416 garáží. Ve vlastnictví fyzických osob bylo v roce 2009 celkem 205 bytů a 3 garáže.

Rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Počet bytů ve správě	8065	8065	8067	8067	8069	8069
z toho ve vlastnictví družstva	7863	7863	7862	7862	7864	7864
Z toho vklad města	2226	2226	2228	2228	2228	2228
Počet garáží ve správě	415	415	415	415	419	419
Z toho ve vlastnictví družstva	411	412	412	412	416	416

I.3. Organizační struktura družstva





- SD je nejvyšším orgánem družstva
- Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím SD vyhrazeny jinému orgánu
- Předseda představenstva jedná jménem představenstva družstva
- Kontrolní komise je nezávislý kontrolní orgán družstva
- Předseda kontrolní komise řídí jednání kontrolní komise
- Samospráva je samostatnou organizační jednotkou a tvoří ji zpravidla členové družstva užívající prostory daného bytového domu. SBD "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 PŘEDSTAVENSTVA

Předseda představenstva



Ing.Vladimír Procházka

Místopředsedové představenstva



Ing.Sláma Václav
Tomsová Jaroslava

Členové představenstva



Ing.Haková Svatava
Ing.Kubů Miroslav
Mgr.Štych Petr
Neudert Zdeněk
Schlöser Roman
Navrátilová Libuše

ČLENOVÉ KONTROLNÍ KOMISE

Předseda kontrolní komise



Vašta Miroslav

Místopředseda kontrolní komise



Senický Martin

Člen kontrolní komise

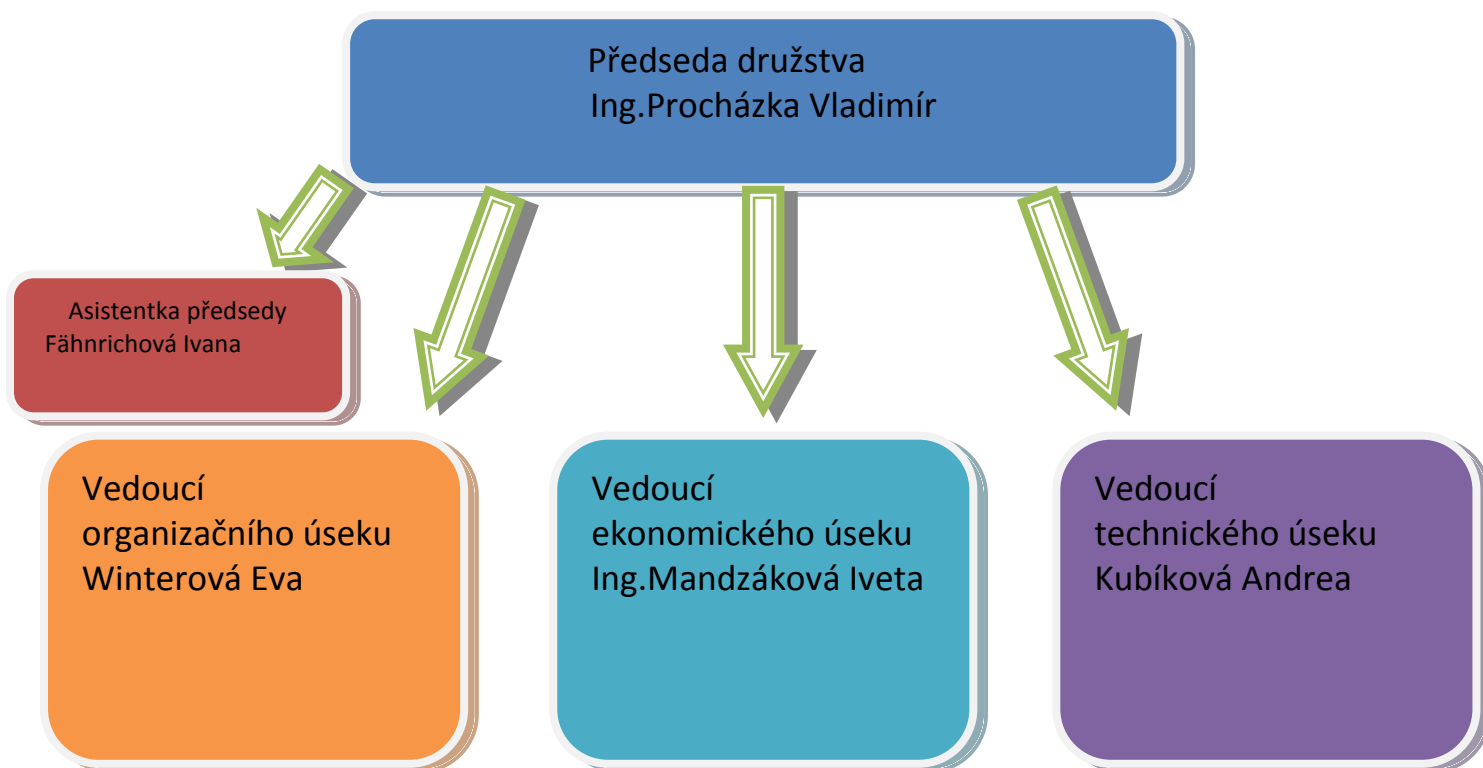


Reichenbachová Lucie

Správa družstva

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

Tvoří ji zaměstnanci družstva v pracovním poměru. Správa družstva měla v roce 2009 v průměru 35 zaměstnanců. Organizačně je rozdělena na 3 základní úseky. V čele úseků stojí vedoucí, kteří spolu s předsedou družstva tvoří vedení správy družstva.



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 2009 dodavatelským způsobem včetně realizace komplexních oprav objektů.

II.1 Činnost družstva v roce 2009

K náročným akcím roku 2009 patřilo dokončení komplexních oprav objektů, včetně zateplení obvodových plášťů, výměny oken a rekonstrukcí lodžii, které byly zahájeny v roce 2008 a dokončeny v roce 2009. Jednalo se celkem o 205 bytů.

Mezi rekonstruovanými objekty v Teplicích bylo, 20 bytů v ulici Krušnohorská 1665, 16 bytů v ulici Doubravická 1658 - 1659, 54 bytů v ulici V Závětří 1668 - 1670, 46 bytů v ulici Javorová 3032 – 3033 a 69 bytů v ulici Habrová 3098 - 3100.

U objektu V Závětří 1668 - 1670 byly v rámci komplexní opravy vyměněny tři výtahy.

Všechny objekty byly opraveny celkovým nákladem 53 382 737,- Kč, přičemž z této částky činila výměna tří výtahů částku 2 838 687,- Kč.

V plánu oprav na rok 2009 bylo zahájit práce na komplexních opravách těchto dalších 19 objektů:

V Teplicích se jednalo o 12 bytů v ul. Slovenská 2650, 46 bytů v ul. Fibichova 1825 - 1826, 46 bytů v ul. Nedbalova 1827 - 1828, 46 bytů v ul. U Červeného kostela 1829 - 1830, 69 bytů v ul. Scheinerova 1831 - 1833, 23 bytů v ul. Scheinerova 1835, 16 bytů v ul. Gagarinova 1432, 16 bytů v ul. Gagarinova 1433, 16 bytů v ul. Gagarinova 1434, 16 bytů v ul. Gagarinova 1423, 16 bytů v ul. Gagarinova 1425, 16 bytů v ul. Gagarinova 1426, 16 bytů v ul. Gagarinova 1428, 46 bytů v ul. Habrová 3103 – 3104, 36 bytů v ul. V Závětří 1673 – 1674, 34 bytů v ul. V Závětří 1675 – 1676, 12 bytů v ul. Opavská 2613 a 22 bytů v ul. Zrenjaninská 291 – 292. V Krupce bylo plánováno zahájení 72 bytů v ul. Jabloňová 211 - 215. Celkem se jednalo o 576 bytů. Svým charakterem a rozsahem patří tyto komplexní opravy k nejnáročnějším akcím, které družstvo realizuje. Každým rokem s přibývajícemi technickými zkušenostmi a se stále se zvyšujícími požadavky členů družstva se rozšiřuje i rozsah prací komplexních oprav tak, aby rekonstruované objekty byly provedeny v co největší kvalitě a v souladu s platnými předpisy. Velký důraz při realizaci komplexních oprav objektů klade družstvo na energeticky úsporná opatření vedoucí ke snížení emisí oxidu uhličitého a emisí dalších znečišťujících látek, na dosažení nízkoenergetického standardu a nastolení dlouhodobého trendu trvale udržitelného bydlení.

V roce 2009 se podařilo zahájit práce na všech 19 objektech. Z tohoto počtu byly koncem roku 2009 dokončeny práce na 16 objektech s 460 byty, na kterých byla vyměněna stávající dřevěná okna za okna plastová s izolačním sklem, což za plného provozu bytů byl pro realizační firmy náročný úkol, dále bylo provedeno zateplení obvodových plášťů, rekonstrukce lodžii, výměna zábradlí, úpravy vstupů do objektů, zateplení suterénních prostor a mnoho dalších prací, které zvýšily standard a kvalitu bydlení.

Na třech, z dokončených objektů v roce 2009, bylo v rámci akce vyměněno 9 výtahů, z nichž u jednoho objektu v Krupce bylo provedeno i zasklení výtahových šachet. Na pěti objektech bylo po dokončení komplexních oprav provedeno i vyregulování otopné soustavy. V některých objektech bylo vyregulování provedeno v celém objektu včetně výměny termoregulačních ventilů, u zbývajících objektů bylo provedeno dokončení regulace a to ve společných prostorách. Náklady na realizaci komplexních oprav těchto šestnácti objektů představovaly částku 126 833 052,- Kč, přičemž náklady na regulaci otopných soustav nebyly součástí nákladů komplexních oprav objektů.

V případě objektů v Teplicích, ulice V závětří 1673 – 1674 a 1675 - 1676 a objektu v Krupce, ulice Jabloňová 211 - 215 byla realizovaná tzv. druhá etapa komplexních oprav. Jedná se o bytové objekty, u kterých byl v letech 1994, 1995 zateplen kontaktním zateplovacím

systemem obvodový plášť. V rámci „druhé etapy“ byla na těchto objektech provedena výměna stávajících dřevěných oken za okna plastová, zateplení ostění a nadpraží nových oken, výměna parapetních plechů za nové hliníkové, zateplení stěn lodžii včetně pokládky dlažeb na podlahách, úprava vstupů do objektu včetně výměny vstupních dveří, zateplení stropů 1.PP atd. Na objektu v Krupce bylo provedeno vybourání stávajících dřevěných lodžiových stěn u bytových jednotek a chodbové lodžie byly zcela zrušeny. Součástí rekonstrukce byl i obnovující celoplošný nátěr objektů. Do fasádních barev byl vmíchán fungicidní přípravek, aby omítky domů byly ochráněny proti vzniku plísní, které narušují pěkný vzhled objektů. Z vlastní realizace těchto objektů vyplynulo, že provedení „druhé etapy“ je náročnější zejména na řemeslné zpracování detailů, slučitelnost původních a nových materiálů.

Ve výčtu provádění komplexních oprav objektů je zajímavé uvést skutečnost, že mezi rekonstruovanými objekty v roce 2009 bylo pět objektů z lokality Trnovany a jeden objekt ze sídliště Nová Ves, které svým rokem výstavby patří mezi nejnovější domy v majetku družstva. Jednalo se o objekty v ulici Fibichova 1825 – 1826, Nedbalova 1827 – 1828, U Červeného Kostela 1829 – 1830, Scheinerova 1831 – 1833, Scheinerova 1835 a Habrová 3103 - 3104 konstrukční soustavy OP 1.21, rok výstavby 1991, u objektu Habrová rok výstavby 1994. Oprava těchto šesti domů, byla jako v roce předchozím, realizována z podnětu delegátů objektů, kteří na základě požadavků nájemníků s technickým úsekem družstva konzultovali rozsah provedených prací.

Na zbývajících třech objektech, na kterých byly práce zahájeny v roce 2009 se intenzivně pracuje, aby byly veškeré práce ukončeny nejpozději do konce měsíce dubna roku 2010. Jedná se o 23 bytů v ulici Scheinerova 1835 a 70 bytů v ulici V Závětví 1673 – 1674 a 1675 - 1676.

Dalšími úspěšně rekonstruovanými objekty byly i domy na Moskevském náměstí č.2171 a 2173 a objekt v ulici Souběžná 140 v Teplicích. Tyto objekty převzalo družstvo do svého majetku od Statutárního města Teplice v roce 2000 a 2003 a patří mezi nejstarší bytovou zástavbu družstva. Objekt v ulici Souběžná 140 byl postaven v roce 1930 a objekty na Moskevském náměstí byly postaveny v roce 1953. Těmto rokům výstavby odpovídal i technický stav. Komplexní rekonstrukcí objektů družstvo zajistilo běžný standard i těmto 61 nájemníkům, kteří byli s opravou objektů velmi spokojeni. Objekty byly opraveny celkovým nákladem 7 967 751,- Kč.

Pokud tedy budeme rekapitulovat rok 2009 z hlediska provedení komplexních oprav objektů, dojdeme k těmto číslům: celkem byly dokončeny opravy 521 bytů s celkovým nákladem 134 800 803,- Kč a zahájeny opravy dalších 93 bytů, které budou dokončeny v první polovině roku 2010. Koncem roku 2009 byl připravován seznam objektů k plánované komplexní opravě na rok 2010.

V roce 2009 družstvo pokračovalo v rekonstrukcích výtahů, na kterých byla v předchozích letech provedena Inspektorátem technické inspekce Ústí nad Labem inspekční prohlídka, neboť u těchto výtahů je třeba v rozmezí 5 až 10 let odstranit tzv. bezpečnostní rizika tak, aby výtahy splňovaly parametry stanovené ČSN (zejména bezpečná doprava osob). Požadovaná kritéria nespĺňují všechny výtahy uváděné do provozu v České republice před rokem 1999. Postupnou novelizací zákonů a ČSN se neustále zvyšovaly nároky na výrobce výtahů. Novelizací ČSN se od června 2004 zvýšil požadavek i na provozovatele stávajících výtahů, aby za pomoci odborných firem analyzovali a odstraňovali bezpečnostní rizika

spojená s provozem původních výtahů. Vzhledem k rozsahu bezpečnostních rizik je k jejich eliminaci nejlépe přistoupit úplnou výměnou výtahového zařízení. Představenstvo družstva, provozovatel výtahů, se přiklonilo k variantě odstranění bezpečnostních rizik výtahů řešit výměnným způsobem a v souladu s platnými normami. Postupná rekonstrukce je finančně schůdnější, ale neodstraní všechna bezpečnostní rizika současně a celkově je dražší, než jednorázová výměna výtahu. Snahou představenstva družstva je, aby člen družstva získal k užívání výtah splňující všechny bezpečnostní požadavky a zároveň se zvýšil i jízdní komfort, odolnost proti vandalismu a estetická úroveň.

V roce 2009 byla provedena výměna celkem 42 výtahů, přičemž výměny 34 výtahů byly řešeny individuálně a 8 výtahů bylo řešeno v rámci komplexních oprav objektů. Celkový objem finančních prostředků na rekonstrukce výtahů byl ve výši 51 094 852,- Kč včetně DPH.

V průběhu roku 2009 byl připravován harmonogram výměn dalších výtahů. Předpokladem je výměna cca 36 ks výtahů.

Družstvo v současné době provozuje celkem 280 výtahů. Z tohoto počtu již bylo k 31.12.2009 zrekonstruováno 202 výtahů a rekonstrukci zbývá provést na 78 výtazích. Na následujících grafech je znázorněn poměr již zrekonstruovaných výtahů a výtahů čekajících na rekonstrukci v procentech a v počtech kusů.

Po zkušenostech z předchozích let a v souladu s prováděnými revizními prohlídkami bylo dále pokračováno v provádění rekonstrukcí rozvodů elektro ve společných prostorách objektů.

V roce 2009 byly provedeny rekonstrukce na objektech v Teplicích ulice Čs.dobrovolců 2779, Křížkovského 2508 – 2510, Libušina 2357 – 2358, Svojsíkova 2342 – 2344 a 2345 – 2347, Skupova 1255 – 1257, Slovenská 2638 – 2640, 2641 – 2643, 2644 – 2646 a 2647 – 2649, Zrenjaninská 293 – 294 a 351 – 353, Škroupova 2380 – 2381 a J.Šafaříka 2519 a 2520. Rekonstrukce elektro představovaly v roce 2009 částku 9 164 852,-Kč a jednalo se o patnáct objektů.

Tak, jako v letech minulých, pokračovalo družstvo i v roce 2009 ve výměně stávajících dřevěných oken za okna plastová. Důvod je prostý - většina nájemníků již nechce investovat do oprav dřevěných oken, které jsou náročné a z hlediska pracnosti i drahé. Raději volí cestu výměny za nová plastová. Vzhledem ke stavu oken, technickým parametrům nových oken a konkurenci firem je tento trend pochopitelný. V roce 2009 byla provedena výměna oken celkem u třiceti šesti objektů a náklady za výměny oken u těchto objektů činily 32 163 737,- Kč. V převážné míře se jednalo o objekty, kde již v letech předchozích bylo provedeno komplexní zateplení objektů a opravy v rámci tzv. vad panelové výstavy. Jednalo se např. o tři objekty v ulici Kpt.Jaroše, tři objekty v ulici A.Sochora, dva objekty v ulici Kosmonautů, dále např. o věžové domy v ulici Alejní a Maršovská, dále o objekty v ulici Přítkovská, Májová, Javorová, Unčínská a mnoho dalších. Také byla dokončena výměna chodbových oken na sídlišti v Trnovanské ulici. Celkem tak byla provedena výměna oken v 546 bytových jednotkách.

Po zkušenostech z předchozích let byly družstvem vytipovány plastové profily, které dle technických parametrů odpovídají platným tepelně technickým a hygienickým normám. Nejpoužívanějšími plastovými profily na objektech družstva jsou Inoutic Prestige AD 76, Schüco Corona 70-AS a Gealan S8000 IQ. Současně s výběrem plastových profilů byly vytipovány i realizační firmy, které splnily přísná kritéria týkající se kvality montážních prací a přístupu k členům družstva.

V souvislosti s komplexním zateplováním objektů a snižováním energetické náročnosti budov bylo v roce 2009 na dvaceti objektech provedeno vyregulování otopné soustavy, přičemž na čtrnácti objektech byla regulace provedena komplexně včetně osazení nových termoregulačních ventilů a hlavíc na všech radiátorových tělesech a bylo provedeno osazení regulátorů diferenčních tlaků na všech stoupačkách. Na pěti objektech bylo provedeno dokončení regulace spočívající v osazení regulátorů na stoupačkách. Náklady na vyregulování těchto dvaceti objektů činily 4 472 775,-Kč. U všech objektů bylo použito termostatických ventilů, uzavíracího šroubení a stoupačkových ventilů ASV-I a ASV-PV firmy Danfoss, kulových ventilů zn. Giacomini a regulátorů diferenčních tlaků a průtoku TA Hydronics. Tyto produkty byly vytipovány s ohledem na cenu a dlouhou životnost.

V roce 2009 byla na základě rozhodnutí představenstva družstva dokončena výměna odpařovacích poměrových měřičů na teplo za digitální, zn. Metra E-ITN 10.7 v částce 3 888 221,- Kč. Celkově bylo osazeno 7 355 ks těchto digitálních indikátorů a to na padesáti osmi objektech.

V průběhu roku 2009 byly provedeny veškeré větší opravy dle plánu. Jednalo se např. o výměnu rozvodů studené a teplé vody v šesti objektech v částce 1 595 899,- Kč, přičemž na některých objektech byla provedena i výměna kanalizačních odpadů.

V loňském roce byly na mnoha objektech prováděny malby společných prostor. V převážné části se jednalo o komplexně rekonstruované objekty, ve kterých ke spokojenosti nájemníků zbývalo provést úpravy interiérů. Náklady na vymalování objektů představovaly částku 2 549 681,- Kč a jednalo se o celkem sedmáct objektů. S úpravou interiérů našich objektů souvisí i výměna původních podlah z PVC a původních dlažeb. U sedmi objektů byla tato výměna v roce 2009 provedena a to celkovým nákladem 1 260 679,- Kč. V dalších letech je tato obměna plánována na mnoha objektech, které prošly komplexní rekonstrukcí obvodových plášťů a nyní jsou tvořeny finanční prostředky na opravy v interiérech.

V roce 2009 bylo na dvou objektech v Teplicích provedeno dodatečné zateplení štítů. Jednalo se o objekt v ulici Jaselská 416 – 418 a jeden objekt v ulici J.Suka 2506 - 2507. Tyto objekty byly zatepleny v roce 2001 a 2002 a původní plastové lamelové štíty byly vzhledem k nedostatku finančních prostředků ponechány. Náklady na zateplení štítů včetně všech souvisejících prací představovali částku 928 539,- Kč.

U patnácti objektů byla po dohodě s delegáty provedena úprava vstupů do objektu. Ve většině případů se jednalo o výměnu stávajících ocelových vstupních dveří za nové hliníkové, montáž nových poštovních schránek a úpravu vstupních schodišť. Úpravy vstupů byly provedeny v největší míře na sídlišti v Trnovanská ulici. Tyto úpravy činily celkem 11 612 650,- Kč.

Na našich objektech dosluhují již také domovní zvonky. Obdobně jako v roce 2008, také v roce 2009 byly provedeny rekonstrukce rozvodů domovních zvonků včetně domácích telefonů a to u tří objektů. Rekonstrukce zvonků představovaly částku 343 280,-Kč. Další rekonstrukce zvonků, zejména výměna zvonkových tabel, osazení nových svítidel a pohybových čidel byla realizována v rámci komplexních oprav objektů.

V roce 2009 také na objektech pokračovala úprava odvětrání, která byla řešena montáží odvětrávacích hlavic Lomanco. Tyto odvětrávací hlavice byly osazeny na celkem sedmi objektech celkovým nákladem 540 827,- Kč. Dále v roce 2009 byly prováděny opravy okapových chodníků objektů, zateplení sklepních prostor, zazdění sklepních oken – sklobetonovými tvárniciemi a další. Dle harmonogramu bylo zajišťováno provádění pravidelných revizí domovních plynovodů, elektroinstalací, hromosvodových soustav a komínových těles. V průběhu roku 2009 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 8 069 bytových jednotek a 291 samostatně stojících garáží. Většina našich objektů je již dnes po náročné komplexní opravě a tím se výrazně hodnotila 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 2009 vyplatila pojišťovna družstvu částku 794 849,- Kč za poškozené nemovitosti vichřicí a požárem. Dále bylo vyplaceno 232 299,-Kč za krádeže hydrantů, hasících přístrojů a klempířských prvků. Z pojištění odpovědnosti byli odškodněni nájemníci bytů v částce 196 426,- Kč (jednalo se o škody na majetku družstevníků). Celková výše pojistného plnění v roce 2009 činila 1 336 480,- Kč a celková pojistná částka, týkající se pojištění všech nemovitostí na živelní, pojištění krádeže hydrantů, hasících přístrojů, klempířských prvků, poškození elektroniky u výtahů a pojištění z odpovědnosti a movitého majetku, činila za rok 1 223 574,- Kč.

Nově byla pojistná smlouva v roce 2009 rozšířena o pojištění skel výtahových šachet, solárních panelů na objektu Maršovská 1520, fotovoltaických panelů na správní budově družstva a nově nabytého objektu v ulici Lipová.

Další aktivitou družstva byla v roce 2009 údržba pozemků, které vložilo Město Teplice jako nepeněžitý vklad do majetku družstva. 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 2009 zajišťovalo družstvo údržbu těchto pozemků sekáním a kultivací. V zimních měsících byla zajišťována zimní údržba včetně úklidu sněhu. Na údržbu pozemků byla družstvem najata firma, které na základě smlouvy o dílo a dle pokynů družstva tyto práce provádí. V roce 2009 byly na údržbu pozemků včetně oprav a materiálu potřebného k jejich údržbě vynaloženy náklady ve výši 2 065 243,- Kč. Záměrem družstva je tyto pozemky dále kultivovat a ve vybraných lokalitách rozšířit možnost jejich využití.

Již koncem roku 2008 byl ukončen převod pozemků, zastavěných ploch od Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových. Jednalo se o převod pozemků pod domy ve vlastnictví družstva, který byl prováděn dle § 60a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů. Tímto rokem byly veškeré majetkové vztahy k pozemkům vypořádány.

Smlouvou o úplatném převodu nemovitostí č. 43/09/4120 uzavřenou mezi Českou republikou, Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových a SBD „Mír“ Teplice byly dne 27.5.2009 převedeny nemovitosti, pozemky v areálu družstva, čímž došlo k celkovému zhodnocení areálu. Část areálu družstva, výrobní a skladová hala, garáže, skladovací prostory a část manipulační plochy v areálu, byla v prosinci roku 2009 odprodána.

Dalšími pozemky, které družstvo nabylo kupní smlouvou v dubnu roku 2009 byly zastavěné plochy, respektive 1/24 podílu zastavěné plochy u domů Duchcovská 2382 a 2383, tento podíl byl ve vlastnictví fyzické osoby, tudíž nebyl předmětem převodu pozemků o bezúplatném převodu podle § 60a zákona č. 219/2000 Sb. v minulých letech.

V lednu roku 2009 uzavřelo družstvo se Statutárním městem Teplice dvě smlouvy o nepeněžitým vkladu a podmínkách členství v družstvu. Těmito smlouvami byly na družstvo převedeny okolní pozemky u bytových domů ul. Fibichova 1825, 1826, Nedbalova 1827, 1828, U Červ.kostela 1829, 1830 a Scheinerova 1831 – 1833. Celková výměra převzatých okolních pozemků u těchto bytových domů je 6 753m². Ve druhé smlouvě se jednalo o okolní pozemky u bytových domů ul. Raisova 2583, 2584, J.Hory 2211, J.Šafaříka 2519, 2520, Ant.Staška 17061707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713,1714,1715, 1716,1717, 1718, 1719, 1720, 1721, Arbesova 1578, 1579,1580, 1581, 1582, 1583, Havířská 1441, 1442, a J.Koziny 1376. Celková výměra převzatých okolních pozemků u těchto bytových domů je 23 159m². Dále pak byl součástí této smlouvy převod pozemků, zastavěných ploch bytových domů Ant.Staška 1718, 1719, 1720 a 1721. Celková výměra zastavěných ploch domů je 918m².

Velmi významným krokem se v roce 2010 stala koupě nemovitosti, budovy č.p. 853 v ul. Lipová a k ní přilehlého pozemku, zahradě o výměře 1 280m². Tuto nemovitost nabylo družstvo na základě kupní smlouvy v říjnu 2009 od firmy MEP – Praha , spol. s r.o. a SBD „Mír“ Teplice se tímto aktem stalo vlastníkem krásné nemovitosti, která by v budoucnu měla sloužit jako administrativní budova družstva. Než se takto stane, čeká družstvo několik let důsledné práce.

Objekt leží v centrální zóně města, v blízkosti významných architektonických budov. Lokalita je významnou a velmi cennou částí živého středu města a sídelního útvaru Teplic. Území vilového bloku navazujícího na městské lázeňské parky je hodnotné z hlediska estetického, krajinářského a také sídelního. Partie zahrad s výstavnými vilami nad Lipovou ulicí, s výhledem na útvar kopce Letná, patří k atraktivitám Teplic. Vila BIRNBAUM (tak byla po rodině Leopolda Birnbauma vila nazývána), je památkově chráněný objekt, zapsaný v Seznamu nemovitých kulturních památek ČR, pod evidenčním číslem R.č.Ú.s.5250. Objekt leží v Městské památkové zóně Teplice (MPZ), která byla vyhlášena 10. září 1992 s cílem zachování kulturně historických a urbanisticko – architektonických hodnot městského jádra. Objekt byl zapsán do seznamu nemovitých kulturních památek v devadesátých letech minulého století, v souvislosti s vyhlášením MPZ.

II.2 Činnost družstva v roce 2010 a dalším období

V návaznosti na jednání s řadou delegátů objektů a následné úpravě výše nájemného u těchto objektů již v předchozích letech, bylo v roce 2009 pokračováno v technické a ekonomické přípravě těchto vybraných objektů pro zahájení v roce 2010. Vše nasvědčuje tomu, že v roce 2010 budou zahájeny opravy 12 objektů s celkem 365 byty, 24 bytů v Teplicích v ulici Opavská 2654 a 2657, 68 bytů v ulici Rooseveltovo nám. 421 – 423,442, 24 bytů v ulici Čs. Dobrovolců 2779, 16 bytů v ulici V Závěťtí 1653 – 1654, 46 bytů v ulici Habrová 3101 – 3102, 59 bytů v ulici U Divadla 2992, 52 bytů v ulici A. Jiráska 2320, Jankovcova 2245,2246,2317 - 2319, 12 bytů v ulici Potěminova 2243 – 2244, dále 40 bytů v Krupce, v ulici Sídliště 567 – 570 a 24 bytů v ulici Kollárova 579.

V průběhu roku 2009 byla připravena výměna dalších cca 36 ks výtahů z převážné části na objektech v Teplicích, zejména v lokalitě Teplice – Trnovany, kde jsou plánovány výtahy v ulicích V Závěťtí, Doubravická, Přítkovská, Kpt. Jaroše, Havířská. Další rekonstrukce výtahů jsou plánovány v lokalitě Teplice – Řetenice, a to v ulici Zrenjaninská. V Krupce jsou plánovány výměny výtahů v ulici Třešňová.

Rekonstrukce elektroinstalace bude v roce 2010 pokračovat na objektech v ulici Libušina, Duchcovská, Rooseveltovo nám., J.Koziny, Souběžná atd. Jedná se o straší bytovou zástavbu s původní elektroinstalací, kde již technický stav stávajících rozvodů nevyhověl současně platným předpisům a revizní technik doporučil, nebo nařídil rekonstrukci.. Celkem je na rok 2010 plánováno provedení rekonstrukcí na cca 7 objektech.

Na rok 2010 je plánována celoplošná výměna oken a to u cca šesti objektů. Převážně se jedná o již zateplené objekty jako jsou např. Alejní 2754, Opavská 2624 a 2625, Trnovanská 1528 – 1535, Maršovská 1512, Zrenjaninská 345 - 347. Další výměny oken jsou plánovány jako součást komplexních oprav objektů.

Další aktivitou v roce 2010 bude výstavba garáží v lokalitě ulice Souběžná a Škroupova a zahájení přípravných prací na rekonstrukci objektu v ulici Lipová, Teplice. Záměr na rekonstrukci objektu č.p. 853 v Lipové ulici je plně v souladu se schváleným územním plánem města Teplice. S ohledem na skutečnost, že se objekt nachází v centrální zóně města je nesporné i jeho plánované funkční využití, občanská vybavenost, administrativa. Při plánované rekonstrukci budou zachovány architektonické i urbanistické hodnoty objektu a okolní zahrady. Naším záměrem je bourání dožitě garáže z 20. let minulého století a přistavěné kůlny. Zahrada bude obnovena, včetně výsadby nových stromů. Možnost revitalizace původní plochy zahrady s obnovením secesního oplocení by jistě pozvedlo památkově chráněný význam tohoto místa.

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

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

Naše družstvo již mnoho let provádí na objektech ve svém majetku taková opatření, která vedou k úsporám energií jak na vytápění tak na ohřev teplé vody. Při rekonstrukcích objektů používá moderní stavební a izolační materiály, okna, dveře a konstrukční prvky, které vedou k těmto úsporám. Vzhledem ke stále se zvyšujícím cenám tepelné energie se družstvo zabývá volbou a použitím principů tepelného zdroje, který dodá do domu několikanásobně více energie než odebere z elektrické sítě a vážně se zabývá nejen cenou jeho pořízení, ale i provozními náklady a úsporami v perspektivě 10 a více let.

Novým trendem, kterým se naše družstvo začalo ubírat je ohřev teplé vody (dále TV) pomocí použití solárních systémů a tepelných čerpadel. Prvním demonstračním projektem,

kteře naše družstvo zrealizovalo bylo použití tepelných čerpadel systému vzduch – voda pro přípravu TV v bytových objektech v Krupce. Tento projekt byl koncipován jako náhrada stávajícího zdroje tepla pro přípravu TV a to s cílem maximální finanční a technické úspory. V objektech v Krupce bylo vytápění a ohřev TV řešeno formou elektrozdroje a to tak, že pro přípravu TV byly v jednotlivých objektech instalovány velké bojler s elektrickými topnými tyčemi. Tento způsob ohřevu měl za následek velkou spotřebu elektrické energie a vysoké náklady na přípravu TV díky značným ztrátám v těchto bojlerech. Na těchto objektech byl použit systém strojoven tepelných čerpadel s využitím vybraných bojlerů pro přípravu TV. Ke konci roku 2009 bylo takto upraveno třináct objektů a poslední čtrnáctý objekt v ulici Jasmínova 238 bude dokončen počátkem roku 2010.

Novým trendem v oblasti úspory energií a využití obnovitelných zdrojů energie je montáž fotovoltaických elektráren (dále jen FVE). Fotovoltaika patří k nejpřespektivnějším alternativním zdrojům výroby energie pro jednotlivce a v ČR toto odvětví zažívá opravdový boom. Tomuto prudkému rozvoji u nás výrazně napomáhají „zelené“ bonusy a povinné výkupní ceny, které jsou garantovány za výrobu energie z obnovitelných zdrojů. Družstvo o této aktivitě dlouhodobě přemýšlelo a zvažovalo, zda se touto cestou vydat. Po uvážení celé situace dospělo představenstvo družstva k závěru, že tento trend bude následovat a rozhodlo střechy objektů v majetku družstva ke stavbě FVE využít. První počín družstvo učinilo na střeše správní budovy družstva, kde v průběhu roku 2009 byla instalována FVE o jmenovitém výkonu 29 340 W. FVE se skládá z mnoha částí.

Panely a střídače – generátory, které ze stejnosměrného vyrábí střídavý proud. Další části jsou víceméně pasivní prvky jako kabely, trafo, pojistky, ochrany atd. Na střechu správní budovy bylo osazeno 163 FV panelů. Pro tento projekt byly použity polykrystalické panely Ulica Sunrise a měniče napětí SolarMax. FVE byla uvedena do zkušebního provozu v měsíci listopadu 2009. Poté začal velmi složitý administrativní proces, kdy družstvo zažádalo o udělení licence na výrobu a prodej elektřiny u Energetického regulačního úřadu. Po obdržení licence v prosinci roku 2009 byla podána žádost na ČEZ distribuce a.s. o připojení FVE do distribuční sítě. Počátkem roku 2010 bude osazeno fakturační měřidlo a budou uzavřeny smlouvy o výkupu elektřiny. Družstvo zde využilo tzv. zeleného bonusu, kde je ČR garantována výkupní cena elektřiny s využitím slunečního záření ve výši 12 180 Kč za 1 MWh. Celkové náklady na stavbu FVE činily včetně DPH 3 831 814,- Kč.

Další akcí vedoucí k úsporám v oblasti energií, kterou družstvo dokončilo v průběhu roku 2009 je i demonstrační projekt v objektu Maršovská 1520 v Teplicích, který byl napojen na centrální zásobování teplem a teplou vodou. Projekt spočíval v přípravě a ohřevu TV pomocí solárních trubíc - panelů, které jsou umístěny na střeše objektu a dále v kombinaci s tepelným čerpadlem systému voda – voda, které bylo instalováno spolu se zásobníky TV v suterénu objektu. Celý projekt byl uveden do plného provozu v měsíci srpnu.

Zvolený systém klade velký důraz na maximální využití solární energie. Po technické stránce je systém plně automatizovaný, dálkově monitorovaný, a to prostřednictvím internetu s možným zásahem na dálku.

Zadání pro náš projekt bylo vyrobit TV pro 40 bytových jednotek o roční spotřebě cca 1200 m³ TUV, a to bez podpory centrálního zdroje o výstupní teplotě ze zdroje 50°C.

S ohledem na maximální využití solární energie, kterou lze získat i v jarních a podzimních měsících, jsme se po dohodě, a na základě doporučení realizační firmy rozhodli, použít trubicové vakuové kolektory SOLAR-PRO AKU 20 naplněné nemrznoucí směsí. Systém byl navržen a postaven tak, že využívá solární energii i při tzv. nízkoteplotním spádu. Laicky řečeno, když slunce svítí s vysokou intenzitou, jsou solární zisky do akumulární nádrže 1, ze které se přímo odebírá teplo pro ohřev TUV. V případě, že slunce svítí málo, jdou zisky do nízkoteplotní nádrže 2, která je zdrojem energie pro tepelné čerpadlo voda-voda, a to dále doplňuje energii v nádrži 1. V případě, že v zimních měsících není k dispozici sluneční záření, vodu v akumulární nádrži 1 ohřívá elektrický kotel. Použité nádrže 1 a 2 jsou velkoobjemové stavebnicové se stratifikací. Velkou výhodou je možnost ukládání letních přebytků energie do nádrže 2 a za pomoci tepelného čerpadla využití této energie v případě špatného počasí. Systém je unikátní svou schopností získávání tepelné energie i při nízké úrovni slunečního záření a také maximální možnou hygienou přípravy TV, neboť studená voda je průběžně ohřívána dle potřeby objektu v deskovém výměníku bezprostředně před cestou ke spotřebiteli. Kvalita TV je tedy stejná jako u studené pitné vody. Celý systém je řízen volně programovatelnou regulací, která je jeho centrem. Takto postavený systém je v průběhu roku velice stabilní a nevyžaduje žádné servisní zásahy, vyjma pravidelných předepsaných kontrol. Veškeré klíčové komponenty, které byly v tomto projektu použity, jsou zapsány v seznamu výrobků Zelená úsporám a také realizační firma je zapsána v seznamu odborných dodavatelů tohoto programu, který byl na tento projekt využit. Je však nutné konstatovat, že v současné době tato dotace ekonomice těchto projektů výrazně napomáhá.

V současné době má družstvo připraveno dalších šest obdobných projektů na vytipovaných objektech, a na dalších domech, bychom tento systém rádi spojili i s vytápěním. Nyní ve spolupráci s realizační firmou tyto projekty připravujeme, tak abychom mohli zahájit jejich realizaci v roce 2010. Využití solárních systémů, případně tepelných čerpadel pro vytápění je směr, kterým se chce družstvo do budoucna ubírat, i když jsme si vědomi mnoha úskalí, neboť ne všechny stávající otopné soustavy v bytových domech jsou bez dodatečných úprav vhodné k použití výše uvedených technologií.

II.4 Aktivity družstva v oblasti životního prostředí

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

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

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

II.5. Převody bytů do osobního vlastnictví

K 31.12.2009 bylo dosud v souladu se zákonem 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů uskutečněno celkem 233 převodů bytových jednotek a 13 převodů nebytových jednotek (garáží) do osobního vlastnictví. Z toho v roce 2009 nebyly vloženy žádné bytové jednotky. Čtyři objekty s celkem 23 bytovými jednotkami a 9 nebytovými jednotkami se rozhodly pro vlastní správu. V minulých letech vložili vlastníci zpět do družstva, jako nepeněžitý vklad do základního kapitálu družstva, 5 bytových jednotek a 1 nebytovou jednotku. Tím se počet jednotek v osobním vlastnictví spravovaných družstvem snížil na 205 bytových jednotek a 3 nebytové jednotky (garáže).

Družstvo provádí vlastníkům správu v celkem 45 objektech, ve kterých se uskutečnily převody bytů do vlastnictví fyzických osob. Vzhledem k tomu, že u žádného ze 45 objektů, kde družstvo vykonává správu, neklesl podíl družstva pod 25%, nevzniklo dle zákona 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů „společenství vlastníků jednotek „ (SVJ), jako právnická osoba.

Družstvo má ještě na rok 2010 uzavřeno 8 dohod o odkladu termínu uzavření smlouvy o převodu družstevních jednotek do osobního vlastnictví.

II.6. Činnost členské a bytové evidence

V roce 2009 bylo v rámci činnosti vymáhání dlužného nájemného uzavřeno s dlužníky 15 dohod o splátkách, a dále osobním vymáháním a vzájemnou domluvou dořešeno 196 případů. Byla podána 1 žaloba na vyklizení bytu, dána 1 výpověď z nájmu bytu a 1 výpověď přijata, dána 1 výpověď z nájmu garáže, byla uzavřena 1 dohoda o ukončení členství, a mimosoudní dohodou bylo vyklizeno 5 bytových jednotek. Všechny pro neplacení nájemného. Z titulu vydaných exekučních příkazů na členská práva bylo řešeno 17 případů, přičemž nikdy nedošlo až na vyklizení nájemce s následným vyplacením vypořádacího podílu.

Za loňský rok bylo zrealizováno 413 převodů členských práv a povinností, což je oproti předcházejícím rokům nižší počet, dále bylo vydáno 1268 souhlasů s uzavřením dohody o podnájmu, kde dochází každým rokem k značnému nárůstu, tak i za tento rok je počet vyšší.

Za účelem udržení platební kázně bylo uděleno 26 výstrah a 15 členů bylo z družstva vyloučeno.

V neposlední řadě úsek zajišťuje využití a pronájem 15 ti nebytových prostor. V průběhu loňského roku ukončil výpovědí nájem nebytového prostoru 1 nájemce, kde se podařilo v časové návaznosti zajistit nového nájemce a tím plně využívat nebytové prostory.

Neopomenutelnou činností organizačního úseku je také zajištění spolupráce s 196 samosprávami. V loňském roce aktivně vykonávalo činnost 189 delegátů, přičemž v průběhu roku jich odstoupilo z funkce 5, ale podařilo se nově zvolit 9 delegátů. Pouze v 7 objektech je volba zatím neúspěšná.

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 a družstvo v nich bude i nadále pokračovat.

Důkazem účinnosti přijatých opatření je i to, že vzhledem ke stále rostoucímu předpisu nájemného, nedochází k podstatnému nárůstu celkové pohledávky na nájemném. Tento trend je zachycen od r. 2002 do současnosti.

V r. 2002 činil dluh na nájemném 1,82 % z celkového předpisu nájemného, v r. 2004 to bylo 0,98 %, v r. 2006 to už bylo jen 0,71 % a v r. 2008 to činilo 0,72 % a v r. 2009 0,93 %.

Na nárůstu dlužného nájemného se v r. 2009 významně podílely dluhy z titulu úmrtí nájemníků, kde probíhaly a dosud nebyly ukončeny dědická řízení. Stav dlužného nájemného u těchto případů byl k 31.12.2009 ve výši 719 tis. Kč.

III. ROZBOR HOSPODAŘENÍ

Celkové výnosy družstva dosáhly v roce 2009 výše	371.113.566,87 Kč
Celkové náklady družstva dosáhly v roce 2009 výše	363.529.571,26 Kč
Hospodářský výsledek za družstvo celkem představuje zisk ve výši (před zdaněním)	7.636.915,61 Kč
Daň z příjmu právnických osob za rok 2009	52.920,00 Kč
Celkový hospodářský výsledek po zdanění činí	7.583.995,61 Kč
z toho:	
střediska bytového hospodářství	0 Kč
střediska nebytová	7.583.995,61 Kč



III.1 Rozbor výnosů

Družstvo dosáhlo v roce 2009 celkových výnosů 371.113 tis. Kč, z toho výnosy bytových středisek činily 327.814 tis. Kč a výnosy nebytových středisek 43.299 tis. Kč.

Úhrady za užívání bytů, které nebyly postaveny s úvěrovou a finanční výpomocí státu – jedná se o byty, jež byly družstvu převedeny z majetku města Teplice, představují ve výnosech bytových středisek částku 59.732 tis. Kč, což je o 5.049 tis. Kč více než v r. 2008.

Tržby za pronájem nebytových prostor činily za rok 2009 6.706 tis. Kč, což je o 336 tis. Kč více než v r. 2008. Z toho výnosy za pronájem nebytových prostor v objektu v ulici

U divadla činily 1.272 tis. Kč. Tržby z pronájmu reklamních ploch, střech (antény mobilních operátorů), parkovacích ploch, a 2 hal v areálu družstva v Gagarinově ulici vzrostly o 210 tis. Kč a představují finanční přínos ve výši 3.107 tis. Kč. Výnosy z pronájmu nebytových prostor (obchody) v Alejní ulici činily 2.327 tis. Kč.

V roce 2009 došlo k odprodeji části majetku družstva. Jednalo se o jednu výrobní a skladovou halu, garáže, skladovací boxy, rampu, část oplocení, část dvora a pozemky s těmito stavbami souvisejícími, a to vše v areálu správy družstva. Ve výnosech družstva se tento prodej promítnul ve výši 5.015.000 Kč.

Zaplacené smluvní pokuty, úroky a poplatky z prodlení představovaly v r. 2009 příjem pro družstvo ve výši 1.456 tis. Kč, což je o 353 tis. Kč méně než v roce minulém.

Z toho bylo zaplaceno firmou Lanter s.r.o. 40 tis. Kč jako smluvní pokuta v souvislosti s nedodržením termínu při akci komplexní oprava obj. 418 – Jabloňová 216-219, Krupka. Ve výši 21 tis. Kč byly zaplacené poplatky z prodlení, které byly z titulu pohledávek vzniklých před r. 2001. Uhrazené poplatky z prodlení ve výši 1.395 tis. Kč byly z pohledávek z nájemného za období od r.2001. Neuhrazené poplatky z prodlení za období počínaje od r. 2001 se tímto zvýšily, a to z 1.246 tis. Kč na 1.461 tis. Kč. Vzhledem k reálnému obrazu výsledku hospodaření družstva byla vytvořena opravná položka ve výši předepsaných, avšak neuhrazených poplatků z prodlení, tj.ve výši 1.461 tis. Kč.

Celková výše provozních výnosů činila 204.573 tis. Kč, což je o 19.435 tis. Kč více než v r. 2008. Z toho manipulační poplatky za převody členských práv a povinností a za povolení podnájmů představují částku ve výši 7.787 tis. Kč, což je o 806 tis. Kč méně než v loňském roce. Výnosy ze zápisného činily 92 tis. Kč. Další poplatky za úkony pro družstevníky (např. vyhotovení duplikátů nájemních smluv, stavební povolení, poplatky za kontaktní adresy atd.) představují ve výnosech částku 226 tis. Kč. Z převážné části jsou však provozní výnosy ovlivněny zúčtováním dlouhodobé zálohy na opravy, což představuje částku 195.222 tis. Kč, která je o 20.518 tis. Kč vyšší než v r. 2008. Na velký objem čerpaných finančních prostředků z dlouhodobé zálohy na opravy mají vliv zejména komplexní opravy domů, výměny výtahů, výměny oken, rekonstrukce elektrorozvodů ve společných prostorech, vyregulování otopných soustav, výměna indikátorů topných těles a malování společných prostor.

Úhrady od pojišťovny za pojistné události se ve výnosech družstva promítly částkou 1.128 tis. Kč což je o 29 tis. Kč více než v r. 2008. Z toho úhrady za škody způsobené živly (vichřice, požár, voda) činily ve výnosech 845 tis. Kč.

Finanční výnosy v roce 2009 klesly o 427 tis. Kč a představují částku ve výši 18.261 tis. Kč. Z toho činí úroky z běžného účtu, spořicího účtu a termínovaných vkladů 6.586 tis. Kč, což je o 1.729 tis. méně než v r. 2008. Ke snížení výnosů z úroků došlo především z důvodu výrazně nižších úrokových sazeb v r. 2009.

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

Od roku 2004 do konce roku 2009 družstvo podalo 92 žádostí o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů. Z toho bylo do konce r. 2009 uzavřeno se Státním fondem rozvoje bydlení (zastoupeným ČMZRB a.s. Praha) celkem 87 smluv o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů.

V roce 2004 družstvo uzavřelo pět smluv se Státním fondem rozvoje bydlení (zastoupeným ČMZRB a.s. Praha) o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů. Tato dotace představovala ve výnosech r. 2009 částku 882 tis. Kč.

V roce 2005 družstvo podalo devět žádostí o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů. Z důvodu neukončené notifikace programu PANEL došlo k posunu uzavření smluv a tím i k první výplatě dotací až na rok 2006. Celková výše této dotace představovala ve výnosech družstva v r. 2009 částku 1.526 tis. Kč.

V roce 2006 podalo družstvo celkem 25 žádostí o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů. V roce 2006 z toho bylo uzavřeno 10 smluv a dalších 15 smluv bylo uzavřeno v průběhu roku 2007.

Tato dotace představovala ve výnosech r. 2009 částku 4.153 tis. Kč.

V roce 2007 podalo družstvo celkem 22 žádostí o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů. Z toho bylo do konce r. 2007 uzavřeno 12 smluv, avšak výplata dotací se posunula až na rok 2008. V průběhu roku 2008 pak bylo uzavřeno dalších 10 smluv o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů. V r. 2009 tato dotace představovala ve výnosech částku 2.593 tis. Kč.

V roce 2008 podalo družstvo celkem 17 žádostí o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů. Z toho bylo v témže roce uzavřeno 6 smluv s výplatou dotace započatou již v r. 2008 a dalších 11 smluv bylo uzavřeno v r. 2009. Tato dotace představovala ve výnosech r. 2009 částku 1.882 tis. Kč.

V r. 2009 podalo družstvo v rámci dotačního programu PANEL celkem 14 žádostí o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů. Z toho bylo v témže roce uzavřeno 9 smluv s výplatou dotace započatou již v r. 2009. Tato dotace představovala ve výnosech r. 2009 částku 639 tis. Kč.

Vnitropodnikové výnosy se v porovnání s předchozím obdobím téměř nezměnily v r. 2009 byly ve výši 14.285 tis. Kč, což je o 2 tis. Kč méně než v r. 2008. Ve výši vnitropodnikových výnosů jsou promítnuty příspěvky na správu družstva, a to v částce 11.707 tis. Kč a náhrada ztráty na úrocích u vnitrodružstevních „půjček“ ve výši 2.578 tis. Kč.

III.2 Rozbor nákladů

V roce 2009 vynaložilo družstvo celkové náklady ve výši 363.529 tis. Kč. Celková spotřeba materiálu se v porovnání s r. 2008 zvýšila o 72 tis. Kč. Z toho spotřeba režijního materiálu činila 448 tis. Kč, což je o 98 tis. Kč více než v r. 2008. Nákupy drobného dlouhodobého hmotného majetku představovaly v r. 2009 částku 307 tis. Kč, což je o 37 tis. Kč méně než v uplynulém roce.

Náklady na elektrickou energii (správní budova) vzrostly o 101 tis. Kč a činily 333 tis. Kč. Na tento nárůst měla vliv nově vybudovaná klimatizace ve správní budově, která započala svůj provoz ve druhé polovině r. 2008 a v r. 2009 již byla plně v provozu. Náklady na vytápění (správní budova) se naopak snížily o 105 tis. Kč a byly ve výši 64 tis. Kč. Na tomto snížení nákladů na teplo u správní budovy mělo vliv zavedené měření tepla u nebytových prostor v areálu družstva.

V r. 2009 představovaly náklady vynaložené na opravy a udržování objektů v majetku družstva prováděnými dodavatelským způsobem částku 229.906 tis. Kč, což je o 16.541 tis. Kč více než v minulém období. Z větších oprav to jsou především náklady vynaložené na komplexní opravy panelových domů, výměnu oken, rekonstrukce elektrorozvodů ve společných prostorách, vyregulování otopných soustav, malování společných prostor.

Cestovné činilo v roce 2009 460 tis. Kč, což je o 82 tis. Kč více než v roce 2008. Náklady na reprezentaci představují částku 43 tis. Kč.

Za ostatní služby družstvo uhradilo částku 11.188 tis. Kč, což je o 1.376 tis. Kč více než v roce 2008. Z této částky byly uhrazeny např. paušál za servis vodoměrů u veškerého bytového fondu, znalecké posudky a revize, deratizace, poštovní poplatky, telefony, internet, služby právníků, audity, služby programátora, zabezpečení ostrahy provozního areálu družstva, zábory pozemků, údržba vlastních pozemků apod.. Největší nárůst nákladů byl v r. 2009 za údržbu vlastních pozemků, kde se tyto náklady v porovnání s rokem 2008 zdvojnásobily a byly ve výši 2.065 tis. Kč.

Mzdové náklady dosáhly výše 15.471 tis. Kč, což je o 1.907 tis. Kč více než v r. 2008. Odměny členům orgánů družstva dosáhly výše 3.442 tis. Kč, z toho odměny delegátů samospráv 2.305 tis. Kč. Náklady na sociální a zdravotní pojištění činily celkem 4.931 tis. Kč.

Zákonné sociální náklady, což jsou náklady z hlediska daně z příjmů uznatelné a tvoří je příspěvek na stravování, úrazové pojištění, příspěvek pro zaměstnance na penzijní připojištění a odvod zaměstnavatele do státního rozpočtu za nenaplnění povinného podílu zdravotně postižených osob na celkovém počtu zaměstnanců, vzrostly o 20 tis. Kč a byly v celkové výši 800 tis. Kč, z toho příspěvky na stravování ve výši 331 tis. Kč. Ostatní sociální náklady se snížily o 16 tis. Kč a byly ve výši 514 tis. Kč.

Výrazný nárůst nákladů byl v r. 2009 u daně z nemovitosti, která byla zaplacená ve výši 5.110 tis. Kč, což je o 3.441 tis. Kč více než v r. 2008. Velký nárůst této daně způsobila novela zákona o dani z nemovitosti, účinná od 1.1.2008, která stanovila, že obec může obecně závaznou vyhláškou stanovit jeden místní koeficient ve výši 2, 3, 4 nebo 5. Tímto koeficientem se pak vynásobí daňová povinnost poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, staveb, bytů a nebytových prostor. Město Teplice vydalo pro období r. 2009 obecně závaznou vyhlášku statutárního města Teplice, která stanovila pro rok 2009 místní koeficient ve výši 3.

S platností od 1.1.2009 došlo také 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 může 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 skončí rokem 2012.

Daň silniční byla ve výši 32 tis. Kč.

Ostatní provozní náklady družstva vzrostly o cca 23,6 % a dosáhly za rok 2009 výše 43.701 tis. Kč. Významnou položkou byly splátky investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu ve výši 5.900 tis. Kč. Na nárůstu ostatních provozních nákladů družstva se především podílely splátky hypotečních a účelových úvěrů na akce komplexní opravy

bytových domů, které vzrostly o 8.461 tis. Kč v porovnání s minulým rokem a v r. 2009 činily 34.835 tis. Kč. Za pojištění majetku zaplatilo družstvo 1.561 tis. Kč. Členský příspěvek SČMBD Praha činil 295 tis. Kč.

Do nákladů družstva se promítly odpisy dlouhodobého hmotného majetku částkou 1.349 tis. Kč a neuplatněný odpočet DPH ve výši 1.109 tis. Kč. Zůstatková cena prodaného hmotného majetku se v nákladech promítla částkou 1.981 tis. Kč.

V roce 2009 vytvořilo družstvo na vrub nákladů zákonnou rezervu na opravy v celkové výši 2.643 tis. Kč. Vytvořená zákonná rezerva souvisí s plánovanou výměnou oken u objektů v ulici Alejní 2754, 2757, Teplice. Rezerva je tvořena u objektů, kde není nájemné osvobozeno od daně z příjmu. S tvorbou zákonné rezervy na opravy bylo započato v r. 2008 s termínem realizace v r. 2010 a v r. 2011. Finanční prostředky do zákonné rezervy na opravy jsou převáděny z ostatní rezervy na opravy a údržbu příslušných objektů.

Na vrub nákladů byla v roce 2009 vytvořena ostatní rezerva na opravy a údržbu objektů vložených do majetku družstva od města Teplice, a to ve výši 36.719 tis. Kč, což je o 9.138 tis. Kč méně než v roce 2008. V r. 2008 se v nákladech promítla vyšší tvorba ostatní rezervy na opravy v důsledku rozpuštění zákonné rezervy na opravy v souvislosti s právě realizovanými opravami. V r. 2009 se již do tvorby ostatní rezervy na opravy rozpuštění zákonné rezervy na opravy nepromítlo a z tohoto důvodu se jeví celková tvorba ostatní rezervy na opravy nižší než v předchozím období. Ve skutečnosti však k poklesu tvorby ostatní rezervy na opravy u jednotlivých objektů nedošlo a tato tvorba je přibližně na stejné úrovni jako v r. 2008. Čerpání ostatní rezervy bylo ve prospěch nákladů proúčtováno ve výši 39.928 tis. Kč, což je o 4.672 tis. Kč méně než v r. 2008. V čerpání této rezervy v r. 2009 se významně projevilo dokončení akcí komplexní opravy domů ve výši 18.740 tis. Kč, výměny oken v částce 2.372 tis. Kč, rekonstrukce elektrorozvodů v částce 6.093 tis. Kč, vyregulování otopných soustav a výměny indikátorů topných těles v částce 2.190 tis. Kč, malování společných prostor v částce 774 tis. Kč, úpravy vchodů a výměny vstupních dveří v částce 603 tis. Kč a zateplení štítu ve výši 291 tis. Kč.

V roce 2009 byla ve prospěch nákladů zrušena účetní opravná položka, která byla v minulém období vytvořena k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku z prodlení, a to ve výši 1.246 tis. Kč. Dále byly zrušeny opravné položky k exekucím v celkové výši 26 tis. Kč. Nová opravná položka byla na vrub nákladů vytvořena k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku z prodlení dle stavu k 31.12.2009, a to v částce 1.461 tis. Kč.

Nákladové úroky vzrostly o 2.173 tis. Kč a dosáhly výše 28.097 tis. Kč. Z toho úroky z poskytnutých investičních úvěrů na bytovou výstavbu činily 548 tis. Kč.

Úroky z hypotečních a účelových úvěrů poskytnutých na komplexní opravy domů zaznamenaly v r. 2009 nárůst o 2.235 tis. Kč a byly ve výši 27.549 tis. Kč. Zvyšování nákladů na úroky souvisí s rostoucím objemem financování komplexních oprav z bankovních úvěrů, kdy je možné využít program PANEL a částečně snížit celkové náklady o výši poskytnuté dotace na částečnou úhradu úroků z poskytnutého úvěru.

Ostatní finanční náklady, což jsou poplatky peněžním ústavům za vedení účtů a úvěrů a za závazkovou provizi v souvislosti s poskytnutím úvěrů, představovaly v nákladech částku 1.046 tis. Kč, což je stejná výše jako v loňském roce. K poklesu došlo u poplatků za vedení účtů a úvěrů, a to o 509 tis. Kč a celková výše těchto poplatků byla v r. 2009 535 tis. Kč. Ke snížení těchto poplatků došlo především z toho důvodu, že se družstvu podařilo v polovině r. 2008 dojednat s ČSOB, a.s. snížení poplatků za vedení úvěrových účtů, což se v plné míře projevilo v r. 2009. Zvýšení naopak bylo u takzv. závazkové provize, což je poplatek bance za rezervaci finančních prostředků v souvislosti s poskytnutými úvěry. Banky začaly tuto závazkovou provizi uplatňovat poprvé u úvěrů uzavřených koncem roku 2008 a v průběhu roku 2009. Tento poplatek se v nákladech r. 2009 promítnul ve výši 511 tis. Kč.

IV. STAV MAJETKU DRUŽSTVA

IV.1 Rozbor aktiv

V r. 2009 narostla **celková hodnota majetku** družstva o 105.520 tis. Kč a dosáhla k 31.12.2009 celkové výše 3.066.818 tis. Kč.

Hodnota dlouhodobého majetku ke stejnému období činila 1.979.062 tis. Kč a vzrostla tak ve srovnání s rokem 2008 o 113.903 tis. Kč. Největší vliv na tento stav mělo technické zhodnocení bytových objektů v rámci akcí komplexních oprav panelových domů spojených se snížením energetické náročnosti staveb a komplexní výměny výtahů, a to v celkové hodnotě 84.595 tis. Kč. V r. 2009 družstvo koupilo secesní dům včetně příslušenství a pozemků v lázeňské oblasti města Teplice. Dům bude po rekonstrukci sloužit jako nové sídlo správy družstva. Tato investice se v majetku družstva promítla částkou 15 mil. Kč. V r. 2009 také družstvo odkoupilo od státu pozemky v areálu správy družstva, a to v celkové hodnotě 858 tis. Kč. Z majetku družstva byl vyřazen majetek v hodnotě 3.203 tis. Kč, z toho činily stavby 2.893 tis. Kč a pozemky 547 tis. Kč. Jednalo se o prodej části majetku družstva, který se nacházel v areálu správy družstva. Na zvýšení hodnoty majetku družstva se také podílela investice do fotovoltaické elektrárny, kterou družstvo vybudovalo na střeše správní budovy, a to částkou 3.221 tis. Kč.

V r. 2009 družstvo provedlo rekonstrukci elektrorozvodů a sociálního zařízení v budově správy, tato investice byla ve výši 850 tis. Kč. Do zvýšení majetku družstva se významně promítly také pozemky získané darem od státu, které souvisí s družstevními bytovými domy, a to v účetní hodnotě 18.583 tis. Kč. V souvislosti s pozemky, které družstvu daroval stát došlo také ke změně, a to ke snížení ceny v souhrnu o 3.115 tis. Kč. K tomuto snížení došlo z důvodu opravy ceny u některých pozemků, kde stát družstvu omylem uvedl plnou účetní hodnotu pozemků a nezkrátil ji dle velikosti spoluvlastnického podílu na těchto pozemcích. Jednalo se o pozemky pod bytovými domy, kde došlo v minulosti k převodu bytů do vlastnictví fyzických osob. Stát s těmito vlastníky vypořádal části pozemků dle velikosti jejich spoluvlastnických podílů, a to buď prodejem příslušné části pozemku nebo výpůjčkou. Družstvo mělo na tyto pozemky uzavřeny smlouvy o výpůjčce, a to vždy ve velikosti spoluvlastnického podílu družstva na příslušných pozemcích.

Vkladem od města Teplice získalo družstvo pozemky v účetní hodnotě 609 tis. Kč. Samostatné movité věci vykazují k 31.12.2009 zůstatek ve výši 2.581 tis. Kč, což je o 888 tis.

Kč méně než v roce minulém. U nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku, který souvisí především s komplexními opravami bytových domů a výtahy, které družstvo pořídilo na splátky, byl ve srovnání s minulým rokem stav vyšší o 8.633 tis. Kč, a to především z důvodu pořízení nových výtahů na splátky v celkové hodnotě 21.687 tis. Kč, čímž došlo k nárůstu u tohoto nedokončeného majetku o 13.491 tis. Kč.

Oběžná aktiva dosáhla celkové hodnoty 1.073.153 tis. Kč a navýšila se tak o 17.911 tis. Kč v porovnání se stavem k 31.12.2008.

K nárůstu došlo především u jiných dlouhodobých pohledávek, a to o 116.362 tis. Kč. Tento nárůst byl ovlivněn především poskytnutými úvěry a půjčkami v souvislosti s komplexními opravami bytových domů a výměnami oken.

U krátkodobých pohledávek došlo ke snížení o 86.513 tis. Kč v porovnání s r. 2008 na částku 195.943 tis. Kč. Vyšší stav těchto pohledávek v r. 2008 byl způsoben tím, že nastala poprvé situace, kdy ke konci roku 2008 nebyly vyúčtovány zálohy poskytnuté dodavateli tepla a dodavateli elektrické energie a jejich zůstatek přešel až do r. 2009, kde byly zúčtovány.

U finančního majetku došlo v porovnání s loňským rokem ke snížení stavu finančních prostředků, a to o 11.934 tis. Kč, tj. na 239.138 tis. Kč. Tento stav ovlivnil především vyšší objem oprav a investic.

Celková hodnota časového rozlišení činila k 31.12.2009 14.603 tis. Kč. Na výrazném snížení těchto nákladů o 27.756 tis. Kč v porovnání s r. 2008 se podílí snížení objemu nedokončených komplexních oprav družstevních objektů ke konci r. 2009.

Celková finanční situace družstva umožnila zajištění jeho likvidity, tj. včasného hrazení všech finančních závazků a byla proto hodnocena peněžními ústavy i dodavateli jako velmi příznivá během celého roku 2009.

IV.2 Rozbor pasiv

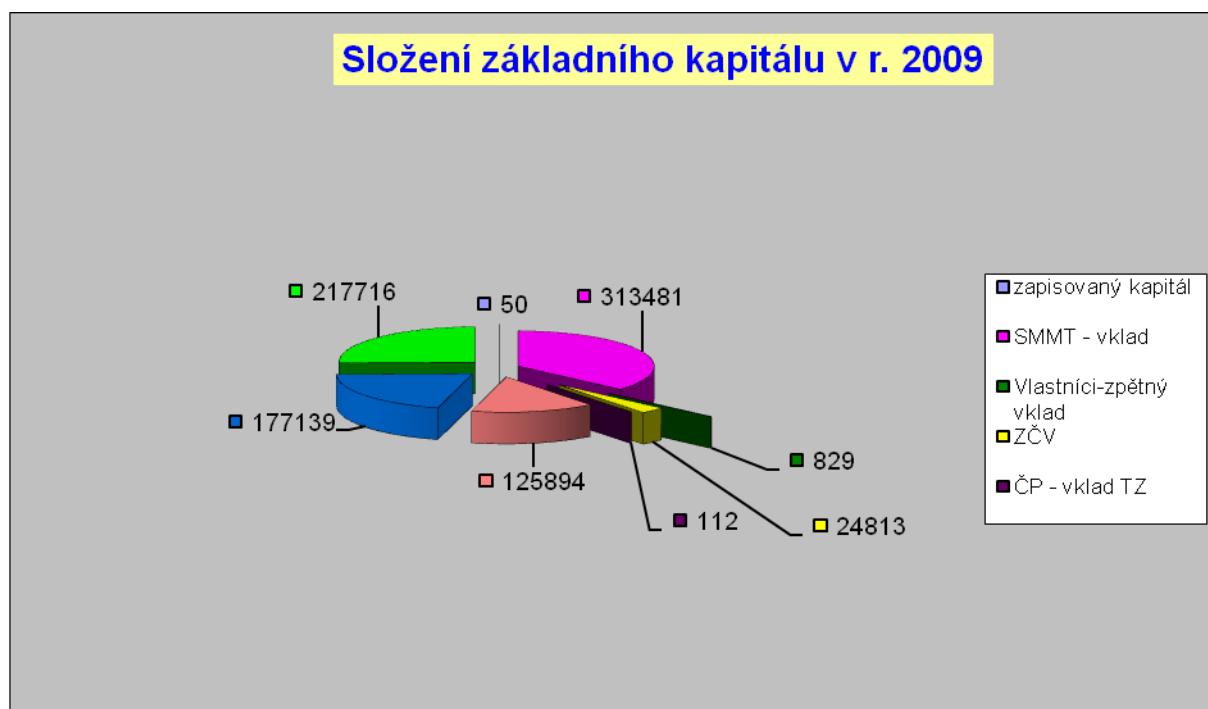
Vlastní kapitál k 31.12.2009 dosáhl hodnoty 1.979.903 tis. Kč a navýšil se tak o 123.365 tis. Kč v porovnání s rokem 2008.

Základní kapitál družstva činil 860.034 tis. Kč a oproti roku předchozímu se zvýšil o 24.356 tis. Kč. Na zvýšení základního kapitálu měla vliv především aktivace členských podílů o zaplacenou část úvěru na družstevní bytovou výstavbu v částce 5.900 tis. Kč, dále zaplacené podíly na technické zhodnocení domů v celkové hodnotě 17.838 tis. Kč, vklad pozemků v hodnotě 609 tis. Kč a nové základní členské vklady.

V tis. Kč

zapisovaný kapitál	50
SMMT - vklad	313 481
Vlastníci-zpětný vklad	829
ZČV	24 813
ČP - vklad TZ	112
Fond ČP	125 894
ČP - zapl.anuita	177 139
ČP- zapl.TZ	217 716

V tis.Kč



Kapitálové fondy se zvýšily o 91.424 tis. Kč na 1.015.789 tis. Kč. Na zvýšení kapitálových fondů o 15.468 tis. Kč se podílejí pozemky, které družstvo získalo darem od státu a které souvisejí s družstevními bytovými domy. Výrazně se na nárůstu kapitálových fondů podílí technické zhodnocení budov, a to v celkové výši 93.706 tis. Kč. Ke snížení těchto fondů o 17.750 tis. Kč dochází v důsledku uhrazeného technického zhodnocení.

Fondy tvořené ze zisku narostly o 12.590 tis. Kč a dosáhly částky 96.496 tis. Kč. Přičemž nedělitelný fond představuje částku 55.780 tis. Kč, statutární fond 237 tis. Kč a fond družstevních pozemků 40.479 tis. Kč.

Cizí zdroje klesly o 15.182 tis. Kč a činily v roce 2009 1.077.510 tis. Kč. K výraznému poklesu o 28.286 tis. Kč došlo u stavu dlouhodobé zálohy na opravy družstevních bytových domů, což souvisí s dokončovanými velkými opravami těchto domů (např. komplexní opravy, výměny výtahů, výměny oken, rekonstrukce elektrorozvodů ve společných prostorách atd.).

Stav ostatní rezervy na opravy a údržbu bytového fondu u domů, které byly vloženy do majetku družstva, byl o 3.390 tis. Kč nižší než v r. 2008 a zákonná rezerva na opravy byla o 2.643 tis. Kč vyšší než v r. 2008, přičemž z celkové hodnoty rezerv 42.336 tis. Kč činila zákonná rezerva na opravy 5.286 tis. Kč. Snížení stavu rezerv souvisí s plánovanými akcemi – komplexní opravy domů, výměny oken, rekonstrukce elektrických rozvodů a dalších oprav. Vyšší stav zákonné rezervy na opravy souvisí s plánovanými akcemi – výměny oken v r. 2010 a 2011.

Jiné dlouhodobé závazky, ve kterých jsou promítnuty splátky za nové výtahy firmě Vaněrka s.r.o a firmě Petersík s.r.o. a vypořádací podíly vlastníků, se zvýšily o 4.207 tis. Kč a jsou ve výši 14.559 tis. Kč. Z toho závazky - splátky za výtahy firmě Petersík s.r.o. se snížily celkem o 156 tis. Kč a splátky firmě Vaněrka s.r.o. se zvýšily o 4.363 tis. Kč.

Krátkodobé závazky se snížily o 90.919 tis. Kč na částku 185.353 tis. Kč. Tento pokles krátkodobých závazků souvisí s časovým rozlišením nákladů za teplo a TUV v r. 2008 ve výši 88.902 tis. Kč.

Nárůst je zaznamenán především u bankovních úvěrů poskytnutých na družstevní bytovou výstavbu a především na akce komplexní opravy bytových domů, které vykazovaly k 31.12.2009 nesplacený zůstatek 674.845 tis. Kč, což je o 100.563 tis. Kč více než bylo v r. 2008. Z toho úvěry na družstevní bytovou výstavbu představují zůstatek k 31.12.2009 ve výši 50.393 tis. Kč a splátky těchto úvěrů činily 5.900 tis. Kč. Úvěry na komplexní opravy představují zůstatek k 31.12.2009 ve výši 624.452 tis. Kč a splátky těchto úvěrů činily 34.835 tis. Kč.

V r. 2009 družstvo uzavřelo smlouvy s Komerční bankou na nové účelové úvěry, které souvisí s komplexními opravami bytových domů, a to v celkové výši 50.851 tis. Kč.

V. VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ A NÁVRH NA JEHO ROZDĚLENÍ

V.1 Výsledek hospodaření za rok 2009

Účetnictví SBD „Mír“ Teplice vykázalo za rok 2009 celkový čistý zisk (po zdanění)

7.583.995,61 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 čistý zisk

ve výši

7.583.995,61 Kč

Zisk nebytových středisek ovlivnily zejména nájemné za nebytové prostory, poplatky za prováděné služby (úkony), poplatky z prodlení za pozdní úhrady nájemného, úroky z dočasně volných finančních prostředků a prodej části majetku družstva.

V.2 Návrh na rozdělení VH za rok 2009

VH U NEBYTOVÝCH STŘEDISEK:

Do fondu družstevních pozemků (účet 427) přidělit částku ve výši

7.583.995,61 Kč

**VI. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
za rok 2009**

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

Pokud jde o vztahy mezi Stavebním bytovým družstvem „Mír“ Teplice a jejími členy, pak, pokud jsou v pracovně právním vztahu, jim bylo poskytnuto plnění v obvyklé výši.

V roce 2009 nebyly uzavřeny žádné smlouvy o pronájmu jakýchkoliv prostor členem družstvu. Nebyly se členy uzavírány obchodní vztahy ani jiné dohody, kromě dohod o úhradě dlužného nájemného.

V Teplicích, dne 20.4.2010

.....
statutární zástupce družstva

Zpráva nezávislého auditora

o ověření řádné účetní závěrky k 31. prosinci 2009 v účetní jednotce

Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice

se sídlem v Teplicích, Gagarinova ul. 1558, PSČ 415 02
(zapsané v OR u Krajského soudu v Ústí n. L., odd. DR XXVI, vložka 297)
IČO 00 03 53 51

Příjemce: představenstvo a členové Stavebního bytového družstva „Mír“ Teplice

Auditor: Ing. Zdeňka Trojanová, osv. č. 340, se sídlem v Riegrově ul. 984/83, 405 02 Děčín 2.

Ověřila jsem přiloženou účetní závěrku Stavebního bytového družstva „Mír“, tj. rozvahu k 31. 12. 2009, výkaz zisku a ztráty, přehled o peněžních tocích za období od 1. 1. 2009 do 31. 12. 2009 a přílohu této účetní závěrky.

Za sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky v souladu s českými účetními předpisy odpovídá statutární orgán družstva. Součástí této odpovědnosti je navrhnout, zavést a zajistit vnitřní kontroly nad sestavováním a věrným zobrazením účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou, zvolit a uplatňovat vhodné účetní metody a provádět dané situaci přiměřené účetní odhady.

Mým úkolem je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsem provedla v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsem povinna dodržovat etické normy a naplánovat a provést audit tak, abych získala přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor přihlídně k vnitřním kontrolám, které jsou relevantní pro sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky. Cílem posouzení vnitřních kontrol je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky. Domnívám se, že získané důkazní informace tvoří dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

Podle mého názoru účetní závěrka ve všech významných ohledech podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Stavebního bytového družstva „Mír“ k 31. prosinci 2009 a nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření a finanční situace za rok 2009 v souladu s českými účetními předpisy, a proto k ní **nemám výhrady**.

Ověřila jsem i výroční zprávu družstva, která obsahuje i zprávu o vztazích mezi propojenými osobami. Ověřila jsem soulad informací o auditovaném družstvu za uplynulé období, uvedených ve výroční zprávě i ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami, s ověřovanou účetní závěrkou. Podle mého názoru jsou tyto informace ve všech významných ohledech v souladu s touto účetní závěrkou, z níž byly převzaty.

Dne 27. dubna 2010



ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2009

(v celých tisících Kč)

IČ
00035351

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo "Mír"

Teplice

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

Gagarinova 1558

415 01 Teplice

Označ. a	A K T I V A b	řád. c	Běžné účetní období			Mínulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02+03+31+63)=ř.67	001	3.076.518	-9.700	3.066.818	2.961.298
A.	Pohledávky za upsany vlastní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04+13+23)	003	1.985.885	-6.823	1.979.062	1.865.159
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 12)	004	1.419	-991	428	570
1.1.	Zřizovací výdaje	005				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
3.	Software	007	1.419	-991	428	570
4.	Ocenitelná práva	008				
5.	Goodwill (+/-)	009				
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
8.	Poskyté zálohy dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 14 až 22)	013	1.984.466	-5.832	1.978.634	1.864.589
B. II.1.	Pozemky	014	94.367		94.367	74.765
2.	Stavby	015	1.834.106	-3.766	1.830.340	1.731.632
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	4.647	-2.066	2.581	3.469
4.	Pěstičské celky trvalých porostů	017				
5.	Základní stádo a tažná zvířata	018				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019	3		3	3
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	45.928		45.928	37.295
8.	Poskyté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	5.415		5.415	17.425
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku (+/-)	022				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 24 až 30)	023				
B.III. I	Podíly v ovládaných a řízených osobách	024				
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026				
4.	Půjčky a úvěry-ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	027				
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028				
6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				

Označ.	A K T I V A	řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
a	b	c				
C.	Oběžná aktiva (ř. 32+39+48+58)	031	1.076.030	-2.877	1.073.153	1.055.242
C. I.	Zásoby (ř. 33 až 38)	032	8		8	8
C. I. 1.	Materiál	033	8		8	8
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034				
3.	Výrobky	035				
4.	Zvířata	036				
5.	Zboží	037				
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 40 až 47)	039	638.064		638.064	521.706
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040				
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	041				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043				4
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044				
6.	Dohadné účty aktivní	045				
7.	Jiné pohledávky	046	638.064		638.064	521.702
8.	Odložená daňová pohledávka	047				
C. III.	Krátkodobé pohledávky (ř. 49 až 57)	048	198.820	-2.877	195.943	282.456
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	184.186	-2.877	181.309	169.658
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	050				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	052				
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				
6.	Stát - daňové pohledávky	054	454		454	12
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	13.956		13.956	112.786
8.	Dohadné účty aktivní	056	224		224	
9.	Jiné pohledávky	057				
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 59 až 62)	058	239.138		239.138	251.072
C. IV. 1.	Peníze	059	319		319	433
2.	Účty v bankách	060	238.819		238.819	250.639
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061				
4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D. I.	Časové rozlišení (ř. 64 až 66)	063	14.603		14.603	40.897
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	12.673		12.673	40.429
2.	Komplexní náklady příštích období	065				
3.	Příjmy příštích období	066	1.930		1.930	468

Označ. a	P A S I V A b	Řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 68+85+118)=ř. 01	067	3.066.818	2.961.298
A.	Vlastní kapitál (ř. 69+73+78+81+84)	068	1.979.903	1.856.538
A. I.	Základní kapitál (ř. 70 až 72)	069	860.034	835.678
A. I. I.	Základní kapitál	070	860.034	835.678
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		
3.	Změny základního kapitálu (+/-)	072		
A. II.	Kapitálové fondy (ř. 74 až 77)	073	1.015.789	924.365
A. II. I.	Emisní ážio	074		
2.	Ostatní kapitálové fondy	075	1.015.789	924.365
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	076		
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách (+/-)	077		
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (ř. 79 + 80)	078	96.496	83.906
A. III. I.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	079	55.780	55.780
2.	Statutární a ostatní fondy	080	40.716	28.126
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř. 82+83)	081		
A. IV. I.	Nerozdělený zisk minulých let	082		
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	083		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného uč. období (+/-) ř. 01-(+69+73+78+81+85+118)=ř. 60	084	7.584	12.589
B.	Cizí zdroje (ř. 86+91+102+114)	085	1.077.510	1.092.692
B. I.	Rezervy (ř. 87 až 90)	086	42.336	43.083
B. I. I.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	087	5.286	2.643
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	088		
3.	Rezerva na daň z příjmu	089		
4.	Ostatní rezervy	090	37.050	40.440
B. II.	Dlouhodobé závazky (ř. 92 až 101)	091	174.976	199.055
B. II. I.	Závazky z obchodních vztahů	092		
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	093		
3.	Závazky - podstatný vliv	094		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	095		
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	096	160.417	188.703
6.	Vydané dluhopisy	097		
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	098		
8.	Dohadné účty pasivní	099		
9.	Jiné závazky	100	14.559	10.352
10.	Odložený daňový závazek	101		

Označ. a	P A S I V A b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
B. III.	Krátkodobé závazky (ř. 103 až 113)	102	185.353	276.272
1.	Závazky z obchodních vztahů	103	7.390	17.171
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	104		
3.	Závazky - podstatný vliv	105		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	106	1.003	1.068
5.	Závazky k zaměstnancům	107	1.804	1.038
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	584	310
7.	Stát - daňové závazky a dotace	109	315	301
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110	173.696	167.320
9.	Vydané dluhopisy	111		
10.	Dohadné účty pasivní	112		88.902
11.	Jiné závazky	113	561	162
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř. 115 až 117)	114	674.845	574.282
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115	674.845	574.282
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	116		
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	117		
C. I.	Časové rozlišení (ř. 119 až 120)	118	9.405	12.068
C. I. 1.	Výdaje příštích období	119	9.405	12.068
2.	Výnosy příštích období	120		

Sestaveno dne: 19.04.2010

Právní forma účetní jednotky : Družstvo

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

Podpisový záznam :

1.7



Stypan

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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2009

(v celých tisících Kč)

IČ
00035351

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo
jiný název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo "Mir"

Teplice

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

Gagarinova 1558

415 01 Teplice

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	1		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	2		
+	Obchodní marže (ř. 01 - 02)	3		
II.	Výkony (ř. 05 + 06 + 07)	4	127.303	112.228
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	5	127.303	112.228
II.2.	Změny stavu zásob vlastní činnosti	6		
II.3.	Aktivace	7		
B.	Výkonová spotřeba (ř. 09 + 10)	8	243.015	224.943
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	9	1.419	1.351
B.2.	Služby	10	241.596	223.592
+	Přidaná hodnota (ř. 03 + 04 - 08)	11	-115.712	-112.715
C.	Osobní náklady (ř. 13 až 16)	12	25.158	22.472
C.1.	Mzdové náklady	13	15.471	13.564
C.2.	Odměny členům orgánu společnosti a družstva	14	3.442	2.922
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	4.931	4.676
C.4.	Sociální náklady	16	1.314	1.310
D.	Daně a poplatky	17	5.164	1.725
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	1.349	1.142
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a (ř. 20+21)	19	5.018	1.713
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	5.018	1.713
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	21		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého (ř. 23+24)	22	1.981	1.000
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	1.981	1.000
F.2.	Prodaný materiál	24		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	-378	-6.524
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	206.244	187.110
H.	Ostatní provozní náklady	27	43.701	35.349
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodaření [ř. 11-12-17-18+19-22+(-25)]	30	18.575	20.944

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (ř. 34 + 35 + 36)	33		
VII. 1.	Výnosy z podílů ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34		
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35		
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37		
K.	Náklady z finančního majetku	38		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41		
X.	Výnosové úroky	42	6.586	8.315
N.	Nákladové úroky	43	28.097	25.924
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	11.675	10.373
O.	Ostatní finanční náklady	45	1.048	1.048
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		
*	Finanční výsledek hospodaření (ř.31-32+33+37-38+39-40+41+42-43+44-45+(-46)-(-47))	48	-10.884	-8.284
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř. 50 + 51)	49	53	62
Q. 1.	- splatná	50	53	62
Q. 2.	- odložená	51		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř. 30 + 48 - 49)	52	7.638	12.598
XIII.	Mimořádné výnosy	53	2	
R.	Mimořádné náklady	54	56	9
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (ř. 56 + 57)	55		
S. 1.	- splatná	56		
S. 2.	- odložená	57		
*	Mimořádný hospodářský výsledek (ř. 53 - 54 - 55)	58	-54	-9
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 52 + 58 - 59)	60	7.584	12.589
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř. 30+48+53-54)	61	7.637	12.651

Sestaveno dne: 19.04.2010

Právní forma účetní jednotky: Družstvo

Předmět podnikání: správa a údržba bytového a nebytového fondu

Podpisový záznam:

(Handwritten signature)



(Handwritten signature)

Název a sídlo družstva:

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

PŘÍLOHA,

tvořící součást účetní závěrky pro podnikatele

k 31.12.2009

OBEČNÉ ÚDAJE (II)

1. Popis účetní jednotky (II.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:	22.10.1970

1.2 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	Teplice	313 481	36,45	312 872	37,44

1.3 Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku:

V r. 2009 nebyly provedeny žádné změny v obchodním rejstříku.

1.4 Statutární orgán - představenstvo družstva:

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

1.5 Kontrolní komise:

Funkce	Příjmení	Jméno	Pozn.
Předseda kontrolní komise	Vašta	Miroslav	
Místopředseda kontrolní komise	Senický	Martin	
Člen kontrolní komise	Vaniček	Jan	do 28.8.2009
Člen kontrolní komise	Reichenbachová	Lucie	od 1.11.2009

Změny v průběhu roku:

V průběhu r. 2009 zemřel člen kontrolní komise p. Jan Vaniček. Na schůzi představenstva družstva byla 29.10.2009 navržena na kooptaci za člena kontrolní komise p. Lucie Reichenbachová, a to na období do nejbližšího jednání shromáždění delegátů.

1.6 Organizační struktura družstva

Volené orgány družstva:
Shromáždění delegátů družstva
Představenstvo družstva
Kontrolní komise

Správa družstva:
Úsek předsedy
Úsek organizační
Úsek ekonomický
Úsek technický

2. Název a sídlo společnosti, ve které má družstvo větší než 20 % podíl na jejich základním kapitálu (II.2)

není

3. Zaměstnanci společnosti, osobní náklady (II.3)

	v tis. Kč	Sledované účet.obd.	Minulé účet.obd.
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců		34,57	35,28
z toho: řídících pracovníků		4	4
Osobní náklady celkem (ú.521,z 524,z 527, z 528)		21 091	18 858
Odměny členům orgánů družstva (ú.523)		3 442	2 922
z toho: členům představenstva		881	483
členům kontrolní komise		256	141
Ostatní požitky řídících pracovníků a funkcionářů:			
PHM k soukromým účelům		131	114
Kapitálové pojištění (z ú.528), soc.a zdr.poj. (z ú. 524) představenstva,kontrolní komise a managementu		625	692
z toho: členům představenstva		393	396
členům kontrolní komise		108	130

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

Předkládaná účetní závěrka byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví ve znění zákona č. 117/1994 Sb., zákona č. 227/1997 Sb., zákona č. 492/2000 Sb., zákona č. 353/2001 Sb., zákona č. 575/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 669/2004 Sb., zákona č. 179/2005 Sb., zákona č. 495/2005 Sb., zákona č. 57/2006 Sb., zákona č. 81/2006 Sb., zákona č. 230/2006 Sb., zákona č. 264/2006 Sb., zákona č. 69/2007 Sb., zákona č. 261/2007 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 348/2007 Sb., zákona č. 126/2008 Sb., zákona č. 304/2008 Sb., zákona č. 230/2009 Sb. a vyhlášky č. 500/2002 Sb.

1. Způsob ocenění majetku (III.2.1)

Zásoby nakupované	v pořizovací ceně
Zásoby vytvořené ve vlastní režii	ve vlastních nákladech
Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek vytvořený ve vlastní režii	ve vlastních nákladech
Cenné papíry a majetkové účasti	v ceně pořízení
Dlouhodobý hmotný majetek získaný darem (zákonný bezúplatný převod pozemků)	v účetní hodnotě evidované u původní- ho majitele (dle stanoviska MF ČR)
Dlouhodobý hmotný majetek získaný vkladem do základního kapitálu	v účetní hodnotě evidované u původní- ho majitele (dle "Stanov")

2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny u majetku oceněného v této ceně a pořízeného v průběhu účetního období (III.2.2)

nebyl

3. Náklady související s pořízením zásob (III.2.3)

Druhy vedlejších pořizovacích nákladů u zásob nakupovaných:	doprava, balné, poštovné
Druhy nákladů zahrnovaných do ceny zásob stanovených na úrovni vlastních nákladů:	materiál, mzdy, režie

4. Změny ve způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování (III.2.4)

Změny ve způsobu oceňování	nebyly
Změny postupů odpisování	nebyly
Změny postupů účtování	nebyly

5. Opravné položky k majetku (III.2.5)

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

6. Odpisování (III.2.6)

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, kdy se vycházelo z jiných daňových předpisů a to, že účetní a daňové odpisy se rovnají.

Daňové odpisy - použita
metoda:

rovnoměrné odpisování

7. Přepočítání cizích měn na českou měnu (III.2.7)

b) Při přepočtu cizích měn na českou měnu používá společnost:

aktuální denní kurz vyhlášený ČNB

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

1. Položky významné pro hodnocení majetkové a finanční situace společnosti (IV.1)

1.1. Doměrky daně z příjmů za minulá účetní období

Nevyskytly se žádné doměrky daně z příjmů.

1.2. Dlouhodobé bankovní úvěry

Druh úvěru	Stav k 31.12.2009	v Kč	Stav k 31.12.2008	v Kč	Úroková sazba	Rok splatnosti
investiční úvěry na DBV:	50393093,4		56 293 565,21			viz bod 3.5
účelové úvěry na KO:						
164 Přítkovská	1498- 1501	2 862 180,00	3 222 180,00	6Mpribor+2,0		2017
165 Unčínská	1509- 1511	1 012 900,00	1 140 900,00	6Mpribor+2,0		2017
522 Kosmonautů	1541-3	1 803 902,00	2 029 902,00	6Mpribor+2,0		2017
523 Kosmonautů	1544-5	1 533 120,00	1 725 120,00	6Mpribor+2,0		2017
111 Jugoslávská	2532-3 1718-	1 620 151,78	1 755 910,46	12M pribor+2,0		2018
601 Antala Staška	1719 1720-	1 212 486,69	1 471 967,52	12M pribor+2,0		2013
602 Antala Staška	1721 3028-	1 232 224,87	1 495 929,70	12M pribor+2,0		2013
606 Javorová	3029	3 270 741,84	3 544 809,84	12M pribor+2,0		2018

účelové úvěry na KO:			v Kč		v Kč		Úroková sazba	Rok splatnosti
			Stav k 31.12.2009	Stav k 31.12.2008				
129	Přítkovská	1652	4 169 870,59	4 531 347,41	12M	pribor+2,0	2018	
130	Přítkovská	1651	4 111 364,78	4 467 769,87	12M	pribor+2,0	2018	
135	Přítkovská	1650	4 043 994,45	4 394 559,39	12M	pribor+2,0	2018	
		1714-						
526	Antala Staška	1715	4 878 853,53	5 301 790,52	12M	pribor+2,0	2018	
		1716-						
527	Antala Staška	1717	4 656 659,40	5 060 334,89	12M	pribor+2,0	2018	
116	Garáže - Anger		762 906,46	1 088 230,46	12M	pribor+2,0	2012	
196	Unčinská	1666	5 435 500,07	5 836 376,46	12M	pribor+2,0	2020	
501	Unčinská	1553	4 547 502,40	4 854 850,92	12M	pribor+2,0	2020	
502	Unčinská	1554	4 464 731,08	4 766 485,43	12M	pribor+2,0	2020	
503	Unčinská	1555	4 680 442,32	4 996 775,78	12M	pribor+2,0	2020	
504	Antala Staška	1706-7	6 366 503,34	6 796 791,35	12M	pribor+2,0	2020	
505	Antala Staška	1708-9	5 986 795,39	6 391 420,33	12M	pribor+2,0	2020	
506	Antala Staška	1710-11	6 076 733,61	6 487 437,13	12M	pribor+2,0	2020	
507	Antala Staška	1712-13	6 097 812,93	6 509 941,08	12M	pribor+2,0	2020	
607	Javorová	3038-39	6 658 729,27	7 108 773,09	12M	pribor+2,0	2020	
308	Doubravická	1656-57	3 097 639,78	3 291 085,00	12M	pribor+1,9	2020	
162	Havířská	1441-42	4 664 822,41	4 956 136,90	12M	pribor+1,9	2020	
603	Březová	3088-89	4 486 980,04	4 767 188,34	12M	pribor+1,9	2020	
418	Jabloňová , Krupka	216-9	6 542 707,43	6 957 703,39	12M	pribor+1,9	2020	
628	Opavská	2617-9	4 495 380,12	4 780 516,56	12M	pribor+1,9	2020	
627	Opavská	2614-6	4 086 497,30	4 345 698,87	12M	pribor+1,9	2020	
329	Habrová	3081-2	4 506 365,46	4 802 834,01	12M	pribor+1,9	2020	
103	Slovenská	2641-3	4 657 131,42	4 951 479,79	12M	pribor+1,9	2020	
410	Komenského,Krupka	589-595	11 424 520,45	12 114 717,89	12M	pribor+1,9	2021	
323	Javorová	3030-1	7 201 893,11	7 629 457,16	12M	pribor+1,9	2021	
157	Arbesova	1578-9	6 748 434,41	7 124 499,10	12M	pribor+1,75	2021	
302	V Závětří	1677-80	10 775 050,89	11 375 503,62	12M	pribor+1,75	2021	
102	Slovenská	2644-6	4 163 161,96	4 395 159,17	12M	pribor+1,75	2021	
155	Arbesova	1582-3	6 677 772,03	7 049 898,89	12M	pribor+1,75	2021	
415	Jasmínova	238	4 768 061,59	5 047 022,95	12M	pribor+1,75	2022	
419	Jabloňová	220-223	7 259 763,23	7 684 504,64	12M	pribor+1,75	2022	
321	Javorová	3025-7	10 436 216,81	11 046 800,51	12M	pribor+1,75	2022	
411	Kollárova , Krupka	598-602	11 851 905,88	12 545 316,24	12M	pribor+1,75	2022	
161	J.Koziny	1376	11 913 674,47	12 591 831,64	12M	pribor+1,75	2022	
405	Kollárova	575-578	9 479 318,25	10 015 443,67	12M	pribor+1,75	2022	
422	Šeříková ,Krupka	234-236	8 507 994,68	8 963 919,18	12M	pribor+1,50	2023	
524	Přítkovská	1609-10	6 418 513,59	6 762 467,39	12M	pribor+1,50	2023	
612	Novoveská	3090-3	10 724 177,05	11 299 251,26	12M	pribor+1,50	2023	
421	Šeříková ,Krupka	231-233	8 131 754,76	8 567 517,41	12M	pribor+1,50	2023	
332	Habrová	3096-7	7 880 391,06	8 302 683,57	12M	pribor+1,50	2023	
326	Javorová	3036-7	7 949 614,50	8 375 616,63	12M	pribor+1,50	2023	
189	Gagarinova	1424	3 373 537,62	3 553 180,09	12M	pribor+1,50	2023	
650	Gagarinova	1429	3 110 452,73	3 276 085,85	12M	pribor+1,50	2023	
648	Gagarinova	1427	3 075 743,34	3 239 528,06	12M	pribor+1,50	2023	
168	Maršovská	1520	6 760 320,82	7 129 163,63	12M	pribor+1,50	2023	
542	Třešňová,Krupka	208-210	7 723 497,96	8 133 918,93	12M	pribor+1,50	2023	
156	Arbesova	1580-1	7 444 709,74	7 851 623,56	12M	pribor+1,75	2022	
519	Palackého	2886-7	2 106 311,63	2 221 438,67	12M	pribor+1,75	2022	

518	Palackého	2884-5	2 439 859,69	2 573 217,83	12Mpribor+1,75	2022
604	Doubravická	1683-4	4 515 336,47	4 762 136,27	12Mpribor+1,75	2022
712	Buzulucká	303-304	3 714 735,84	3 917 776,27	12Mpribor+1,75	2022
892	F.Šrámka	2583-4	3 127 479,00	3 291 241,32	12Mpribor+1,75	2022
181	Gagarinova	1436	3 492 142,12	3 676 471,84	12Mpribor+1,50	2023
182	Gagarinova	1438	3 142 482,46	3 308 355,79	12Mpribor+1,50	2023
183	Gagarinova	1430	3 392 768,91	3 571 853,34	12Mpribor+1,50	2023
541	Třešňová,Krupka	206-207	5 261 610,01	5 541 208,11	12Mpribor+1,50	2023
101	Slovenská	2647-9	5 155 422,85	5 433 950,59	12Mpribor+1,20	2023
172	Jankovcova	2871-2	3 956 684,43	4 168 336,21	12Mpribor+1,20	2023
106	Opavská	2653	2 420 385,16	2 548 698,30	12Mpribor+1,20	2023
638	J.Suka	2504-5	2 880 891,75	3 036 256,73	12Mpribor+1,20	2023
303	Doubravická	1681-2	5 716 532,08	6 023 267,41	12Mpribor+1,20	2023
331	Habrová	3085-6	4 958 615,31	5 226 030,86	12Mpribor+1,20	2023
407	Krupka, Kollárova	580	5 707 643,38	5 982 257,00	12M pribor+1,0	2023
717	Teplice,Zrenjaninská	293-4	4 010 000,32	4 205 865,33	12M pribor+1,0	2023
184	Teplice,Gagarinova	1431	3 208 221,86	3 362 580,00	12M pribor+1,0	2024
304	Teplice, Doubravická	1685-7	8 679 110,28	9 096 691,00	12M pribor+1,0	2024
325	Teplice, Javorová	3034-5	10 360 396,69	9 503 058,12	12M pribor+1,0	2024
330	Teplice, Habrová	3083-4	5 607 976,56	2 439 828,08	12M pribor+1,0	2024
333	Teplice,Habrová	3098-100	12 383 680,93	5 903 382,00	12M pribor+1,0	2024

			v Kč		v Kč			
účelové úvěry na KO:			Stav k	Stav k	Úroková	Rok		
			31.12.2009	31.12.2008	sazba	splatnosti		
403	Krupka, Kollárova	567-570	11 290 680,01	11 833 912,00	12M pribor+1,0	2024		
408	Krupka, Kollárova	581	5 477 565,24	5 741 109,00	12M pribor+1,0	2024		
420	Krupka, Šeříková	228-230	9 396 426,71	9 848 520,00	12M pribor+1,0	2024		
197	Teplice,Krušnohorská	1665	3 005 269,11	1 318 815,40	12M pribor+1,0	2023		
311	Teplice, V Závěťří	1668-70	9 849 916,51	5 141 850,40	12M pribor+1,0	2023		
324	Teplice, Javorová	3032-3	10 240 723,83	5 100 986,00	12M pribor+1,0	2023		
312	Teplice, V Závěťří	1671-2	8 231 145,94	5 980 401,60	12M pribor+1,0	2023		
309	Teplice, Doubravická	1658-9	3 818 894,90	2 224 965,00	12M pribor+1,0	2023		
185	Teplice,Gagarinova	1432	4 195 412,07	0,00	12M pribor+1,8	2024		
186	Teplice,Gagarinova	1433	3 068 540,00	0,00	12M pribor+1,8	2024		
187	Teplice,Gagarinova	1434	3 787 745,37	0,00	12M pribor+1,8	2024		
188	Teplice,Gagarinova	1423	3 809 903,14	0,00	12M pribor+1,8	2024		
646	Teplice,Gagarinova	1425	3 940 484,93	0,00	12M pribor+1,8	2024		
647	Teplice,Gagarinova	1426	3 711 242,32	0,00	12M pribor+1,8	2024		
649	Teplice,Gagarinova	1428	4 199 632,56	0,00	12M pribor+1,8	2024		
127	Teplice, Scheinerova	1831-3	16 045 274,83	0,00	12M pribor+1,8	2024		
328	Teplice,Habrová	3103-4	9 852 439,00	0,00	12M pribor+1,8	2024		
412	Krupka,Jabloňová	211-215	15 088 861,00	0,00	12M pribor+1,8	2024		
716	Zrenjaninská	291-2	3 394 759,00	0,00	5,5 %	2024		
124	Fibichova	1825-6	10 538 186,00	0,00	5,5 %	2024		
125	Nedbalova	1827-8	10 046 292,00	0,00	5,5 %	2024		
126	U Červeného kostela	1829-30	6 884 588,00	0,00	5,5 %	2024		
128	Scheinerova	1835	5 074 114,60	0,00	5,5 %	2024		
520	V Závěťří	1673-4	2 744 452,00	0,00	5,5 %	2024		
521	V Závěťří	1675-6	3 476 366,00	0,00	5,5 %	2024		
626	Opavská	2613	2 752 012,00	0,00	5,5 %	2024		

hypoteční úvěry na TZ:			Stav k 31.12.2009	Stav k 31.12.2008	Úroková sazba	Rok splatnosti
621-623	Sochorova	1303-11	3 984 156,22	4 328 939,02	6,24%	2018
624	Duchcovská	2370-1	1 015 027,68	1 298 701,08	5,10%	2020
625	Duchcovská	2378-9	1 036 208,76	1 317 610,96	5,10%	2020
741	Zrenjaninská	345-7	447 903,14	534 270,54	5,60%	2020
618	Svojsíkova	2342-4	576 401,32	618 548,62	4,95%	2020
619	Svojsíkova	2345-7	733 645,66	787 289,26	4,95%	2020
605,721	Duchcovská	2382-3	1 355 242,32	1 453 587,42	5,25%	2020
608	Libušina	2348-9	777 848,71	835 281,31	4,29%	2020
610	Libušina	2355-6	962 353,56	1 030 695,96	4,29%	2020
611	Libušina	2357-8	944 847,64	1 014 610,24	4,29%	2020
751	Zrenjaninská	351-3	160 873,25	302 915,15	4,28%	2011
151	K.Čapka	2525-7	185 343,66	348 209,16	4,74%	2011
630	Trnovanská	1528-35	2 134 162,23	3 281 852,03	4,36%	2011
121	Rooseweltovo nám.	421-3,442	535 585,56	836 954,16	3,88%	2011
771-2	St. Duchcovská	401-6	687 976,25	1 103 426,62	4,44%	2011
633	Alejní 2783-5,2786,2788-9, 2792-5		5 103 235,87	5 675 948,77	3,67%	2017
632	Alejní	2757	2 375 947,83	2 642 590,01	3,67%	2017
629	Opavská	2624	1 759 965,90	1 945 339,20	4,13%	2017
613	Skupova	1255-7	1 958 151,85	2 167 108,15	4,13%	2017
817	Jaselská	416-8	1 118 608,00	1 236 429,10	4,13%	2017
631	Alejní	2754	2 137 232,50	2 803 612,40	4,13%	2012
651,891	Raisova	2573-4	929 220,30	1 024 687,80	4,45%	2017
614	Štúrova	1246-8	777 915,50	1 054 015,50	4,13%	2012
615	Štúrova	1249-51	727 459,10	985 652,10	4,13%	2012
616	Štúrova	1252-4	1 775 750,40	1 965 242,70	4,13%	2017
617	Štúrova	1261-4	2 267 583,80	2 503 354,70	4,13%	2017
Celkem			674 845 066,90	574 282 255,17		

1.3. Rozpis přijatých dotací na investiční a provozní účely

Důvod dotace	Poskytovatel	v Kč	
		Běžné obd.	Minulé obd.
Oprava a zateplení bytových domů	Státní fond rozvoje bydlení (Program PANEL)	11 675 155	10 373 247
CELKEM		11 675 155	10 373 247

2. Významné události po datu účetní závěrky (IV.2)

Po datu účetní závěrky se nevyskytly žádné významné události.

3. Doplnující informace o hmotném a nehmotném majetku (IV.3)

3.1. Hlavní skupiny dlouhodobého hmotného majetku (IV.3.1.a)

	v tis. Kč			
	Běžné období		Minulé období	
	pořiz.cena	oprávky	pořiz.cena	oprávky
Budovy pro bydlení	1 806 342	0	1 721 747	0
Ostatní budovy a stavby	27 764	3 766	14 789	4 905
Stroje, přístroje a zařízení	1 000	881	1 265	1 070

Nejdůležitější přírůstky během roku:

	v tis. Kč
Technické zhodnocení bytových domů (KO,Výtahy,vstupy)	84 595
Technické zhodnocení ostatní budovy	850
Pořízení nových budov, staveb	15 017
Pozemky -pořízení správní budovy	4 073
Pozemky -vklad do základního kapitálu	609
Pozemky - dar (stát)	15 468
Nákup dopravních prostředků	0
Nákup strojů a zařízení	0
Celkem přírůstky:	120 612

Nejdůležitější úbytky během roku:

Převod bytů do vlastnictví	0
Prodej - budov a hal správy	-2 892
Prodej - pozemků správy	-547
Vyřazení - prodej dopravních prostředků	0
Vyřazení strojů, přístrojů a zařízení	-265
Celkem úbytky:	-3 704

3.2. Dlouhodobý nehmotný majetek (IV.3.1.b)

	v tis. Kč			
	Běžné období		Minulé období	
	pořiz.cena	oprávky	pořiz.cena	oprávky
Software	1 419	991	1 419	849

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

není

3.4. Souhrnná výše majetku neuvedená v rozvaze (IV.3.1.e)

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

	Běžné období	v tis. Kč Min.období
drobný dlouhodobý hmotný majetek v podrozvahové evidenci :	3 394	3 376
drobný dlouhodobý nehmotný majetek v podrozvahové evidenci:	190	190

Drobný dlouhodobý majetek vedený pouze v operativní evidenci.

	Běžné období	v tis. Kč Min.období
drobný dlouhodobý hmotný majetek v operativní evidenci :	133	129
drobný dlouhodobý nehmotný majetek v operativní evidenci:		

3.5. Rozpis dlouhodobého hmotného majetku zatíženého zástavním právem (IV.3.1.f)

Investiční úvěr na družstevní bytovou výstavbu

Objekt	Ulice	Čp.	Hodnota majetku v Kč	Zástavní právo pro	Účel úvěru	Splatnost úvěru do
100	Slovenská	2650	1 702 478,00	MF ČR	DBV	30.6.2013
101	Slovenská	2647-9	7 987 906,00	MF ČR	DBV	30.6.2013
102	Slovenská	2644-6	6 477 687,00	MF ČR	DBV	30.6.2013
103	Slovenská	2641-3	5 567 053,00	MF ČR	DBV	31.12.2012
104	Slovenská	2638-2640	7 226 464,00	MF ČR	DBV	31.12.2013
106	Opavská	2653	2 864 269,00	MF ČR	DBV	30.6.2023
107	Opavská	2654	873 807,00	MF ČR	DBV	30.6.2023
108	Opavská	2657	1 868 976,00	MF ČR	DBV	30.6.2013
110	Opavská	2625	9 201 663,00	MF ČR	DBV	31.12.2022
123	Přítkovská	1645-6	11 862 595,00	MF ČR	DBV	30.6.2014
124	Fibichova	1825-6	15 090 462,00	MF ČR	DBV	30.6.2031
125	Nedbalova	1827-8	14 922 403,00	MF ČR	DBV	30.6.2031
126	U červ.kostela	1829-30	11 897 826,00	MF ČR	DBV	30.6.2031
127	Scheinerova	1831-3	22 916 872,00	MF ČR	DBV	30.6.2031
128	Scheinerova	1835	8 114 245,00	MF ČR	DBV	30.6.2031
129	Přítkovská	1652	9 705 926,00	MF ČR	DBV	30.6.2014
130	Přítkovská	1651	8 633 410,00	MF ČR	DBV	30.6.2014
135	Přítkovská	1650	8 600 020,00	MF ČR	DBV	30.6.2014
155	Arbesova	1582-3	12 114 828,00	MF ČR	DBV	31.12.2012
156	Arbesova	1580-1	11 074 517,00	MF ČR	DBV	31.12.2012
157	Arbesova	1578-9	12 549 847,00	MF ČR	DBV	31.12.2012
158	Přítkovská	1613-4	12 078 129,00	MF ČR	DBV	30.6.2013
168	Maršovská	1520	8 884 577,00	MF ČR	DBV	30.6.2010
174	Palackého	1524-6	6 807 555,00	MF ČR	DBV	30.6.2010

Objekt	Ulice	Čp.	Hodnota majetku v Kč	Zástavní právo pro	Účel úvěru	Splatnost úvěru do
192	Kpt.Jaroše	1621-4	16 567 070,00	MF ČR	DBV	30.6.2013
194	Unčinská	1549-52	9 523 291,00	MF ČR	DBV	30.6.2011
196	Unčinská	1666	9 532 169,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
197	Krušnohorská	1665	5 241 648,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
302	V závětrí	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	12 832 287,00	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 závětrí	1653-4	5 298 554,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
311	V závětrí	1668-70	15 915 421,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
312	V závětrí	1671-2	12 971 207,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
321	Javorová	3025-7	16 275 162,00	MF ČR	DBV	30.6.2021
323	Javorová	3030-1	12 336 407,00	MF ČR	DBV	30.6.2021
324	Javorová	3032-3	12 723 456,00	MF ČR	DBV	30.6.2021
325	Javorová	3034-5	13 836 822,00	MF ČR	DBV	31.12.2030
326	Javorová	3036-7	13 033 737,00	MF ČR	DBV	31.12.2030
328	Habrová	3103-4	18 422 476,00	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	16 082 925,00	MF ČR	DBV	31.12.2031
333	Habrová	3098-9	23 225 945,00	MF ČR	DBV	31.12.2031
334	Habrová	3101-2	15 368 151,00	MF ČR	DBV	31.12.2031
403	Kollárova, Krupka	567-570	18 935 714,00	MF ČR	DBV	31.12.2009
405	Kollárova, Krupka	575-8	18 824 167,00	MF ČR	DBV	31.12.2009
406	Kollárova, Krupka	579	4 962 339,00	MF ČR	DBV	31.12.2009
407	Kollárova, Krupka	580	6 861 837,00	MF ČR	DBV	31.12.2009
408	Kollárova, Krupka	581	6 933 461,00	MF ČR	DBV	31.12.2009
410	Komenského, Krupka	589-595	23 172 494,00	MF ČR	DBV	31.12.2009
411	Kollárova, Krupka	598-602	21 466 451,00	MF ČR	DBV	31.12.2010
412	Jabloňová, Krupka	211-215	23 212 381,00	MF ČR	DBV	31.12.2010
415	Jasmínova, Krupka	238	9 023 584,00	MF ČR	DBV	31.12.2011
418	Jabloňová, Krupka	216-219	13 196 836,00	MF ČR	DBV	31.12.2010
419	Jabloňová, Krupka	220-3	14 120 692,00	MF ČR	DBV	31.12.2010
420	Šeříková, Krupka	228-230	14 042 860,00	MF ČR	DBV	31.12.2011
421	Šeříková, Krupka	231-3	14 020 743,00	MF ČR	DBV	30.6.2011
422	Šeříková, Krupka	234-6	14 506 013,00	MF ČR	DBV	30.6.2011
501	Unčinská	1553	9 113 066,00	MF ČR	DBV	31.12.2011

Objekt	Ulice	Čp.	Hodnota majetku v Kč	Zástavní právo pro	Účel úvěru	Splatnost úvěru do
502	Unčinská	1554	9 807 118,00	MF ČR	DBV	31.12.2011
503	Unčinská	1555	10 091 232,00	MF ČR	DBV	31.12.2011
504	Ant.Staška	1706-7	9 686 682,00	MF ČR	DBV	30.6.2018
505	Ant.Staška	1708-9	9 015 097,00	MF ČR	DBV	30.6.2018
506	Ant.Staška	1710-11	9 492 058,00	MF ČR	DBV	30.6.2018
507	Ant.Staška	1712-13	9 109 671,00	MF ČR	DBV	30.6.2018
516	Kpt.Jaroše	1616-17	8 505 767,00	MF ČR	DBV	30.6.2013
517	Kpt.Jaroše	1618-20	10 377 133,00	MF ČR	DBV	30.6.2013

520	V závětrí	1673-4	7 180 652,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
521	V závětrí	1675-6	7 105 584,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
522	Kosmonautů	1541-3	6 446 200,00	MF ČR	DBV	31.12.2010
523	Kosmonautů	1544-5	4 723 612,00	MF ČR	DBV	31.12.2010
524	Přítkovská	1609-10	14 583 190,00	MF ČR	DBV	30.6.2013
525	Přítkovská	1611-12	11 187 517,00	MF ČR	DBV	30.6.2013
526	Ant.Staška	1715-14	11 876 923,00	MF ČR	DBV	31.12.2017
527	Ant.Staška	1716-17	11 222 902,00	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
541	Třešňová, Krupka	206-7	8 786 537,00	MF ČR	DBV	31.12.2010
542	Třešňová, Krupka	208-210	10 824 585,00	MF ČR	DBV	31.12.2010

Účelové úvěry (od ČSOB a KB) a hypoteční úvěry (od HB a ČS) 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	12 619 738,00	HB	VPV+zatep.	3.11.2018
622	Sochorova	1306-8	12 619 738,00	HB	VPV+zatep.	3.11.2018
623	Sochorova	1309-11	12 619 740,00	HB	VPV+zatep.	3.11.2018
624	Duchcovská	2370-1	9 442 974,00	HB	VPV+zatep.	20.1.2020
625	Duchcovská	2378-9	6 564 908,00	HB	VPV+zatep.	20.1.2020
741	Zrenjaninská	345-7	4 407 966,00	HB	VPV+zatep.	20.2.2020
618	Svojsíkova	2342-4	4 712 653,00	HB	VPV+zatep.	20.4.2020
619	Svojsíkova	2345-7	4 794 307,00	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
751	Zrenjaninská	351-3	5 334 017,00	HB	VPV+zatep.	20.2.2011
151	K. Čapka	2525-7	10 400 862,00	HB	VPV+zatep.	20.2.2011
121	Rooseweltovo nám.	421-3,442	8 047 913,00	HB	Výtahy	20.10.2011
630	Trnovanská	1528-1535	41 867 149,00	ČS	VPV+zatep.	30.9.2011
771	St.Duchcovská	404-6	6 343 500,00	ČS	VPV+zatep.	31.10.2011
772	St.Duchcovská	401-3	6 343 501,00	ČS	VPV+zatep.	31.10.2011
633	Alejni 2783-5,2786,2788-9,2792-5		55 137 406,00	HB	VPV+zatep.	30.1.2017
632	Alejni	2757	18 308 788,00	HB	VPV+zatep.	30.1.2017
629	Opavská	2624	7 277 496,00	HB	VPV+zatep.	20.9.2017
613	Skupova	1255-7	4 618 562,00	HB	VPV+zatep.	31.7.2017
817	Jaselská	416-8	3 920 192,00	HB	VPV+zatep.	20.9.2017
631	Alejni	2754	12 897 902,00	HB	VPV+zatep.	20.12.2012
651,891	Raisova	2573-4	4 025 880,00	HB	VPV+zatep.	20.9.2017
614	Štúrova	1246-8	4 259 368,00	HB	VPV+zatep.	5.8.2012
615	Štúrova	1249-51	4 264 444,00	HB	VPV+zatep.	5.8.2012
616	Štúrova	1252-4	4 633 869,00	HB	VPV+zatep.	5.8.2017
617	Štúrova	1261-4	5 646 840,00	HB	VPV+zatep.	3.10.2017
164	Přítkovská	1498-1501	10 491 320,00	ČSOB	VPV+zatep.	30.11.2017
165	Unčinská	1509-1511	3 271 670,00	ČSOB	VPV+zatep.	30.11.2017
522	Kosmonautů	1541-3	6 446 200,00	ČSOB	VPV+zatep.	30.11.2017
523	Kosmonautů	1544-5	4 723 612,00	ČSOB	VPV+zatep.	30.11.2017
111	Jugoslávská	2532-3	3 256 937,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.9.2018
601	Antala Staška	1718-1719	11 408 464,00	ČSOB	VPV+zatep.	23.12.2013
602	Antala Staška	1720-1721	11 452 408,00	ČSOB	VPV+zatep.	23.12.2013

606	Javorová	3028-3029	13 633 932,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.9.2018
129	Přítkovská	1652	9 705 926,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.9.2018
130	Přítkovská	1651	8 633 410,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.9.2018
135	Přítkovská	1650	8 600 020,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.9.2018
526	Antala Staška	1714-1715	11 876 923,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.9.2018

Objekt	Ulice	Čp.	Hodnota majetku v Kč	Zástavní právo pro	Účel úvěru	Splatnost úvěru do
527	Antala Staška	1716-1717	11 222 902,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.9.2018
116	Garáže - Anger		5 735 808,00	ČSOB	komunikace	23.2.2012
196	Unčinská	1666	9 532 169,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.2.2020
501	Unčinská	1553	9 113 066,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
502	Unčinská	1554	9 807 118,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
503	Unčinská	1555	10 091 232,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
504	Antala Staška	1706-7	9 686 682,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
505	Antala Staška	1708-9	9 015 097,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
506	Antala Staška	1710-11	9 492 058,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
507	Antala Staška	1712-13	9 109 671,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
607	Javorová	3038-39	15 317 803,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.8.2020
308	Doubravická	1656-57	6 585 658,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.11.2020
162	Haviřská	1441-42	7 835 686,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.11.2020
603	Březová	3088-89	17 288 392,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.11.2020
103	Slovenská	2641-43	5 567 053,00	ČSOB	okna +zatepl.	21.4.2021
323	Javorová	3030-31	12 336 407,00	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	23 172 494,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.8.2021
418	Jabloňová,Krupka	216-219	13 196 836,00	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 Závěťří	1677-1680	20 673 301,00	ČSOB	kompl.oprava	22.12.2021
321	Javorová	3025-7	16 275 162,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2022
405	Kollárova,Krupka	575-8	18 824 167,00	ČSOB	kompl.oprava	24.5.2022
411	Kollárova, Krupka	598-602	21 466 451,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2022
415	Jasmínova, Krupka	238	9 023 584,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2022
419	Jabloňová,Krupka	220-223	14 120 692,00	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	16 082 925,00	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	13 033 737,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
612	Novoveská	3090-3093	30 848 150,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
168	Maršovská	1520	8 884 577,00	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	10 824 585,00	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 - 70		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 - 30		14 042 860,00	ČSOB	kompl.oprava	23.1.2024
717	Teplice,Zrenjaninská 293-4		3 952 583,00	ČSOB	kompl.oprava	21.11.2023
333	Teplice,Habrová 3098 - 3100		23 225 945,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2024
325	Teplice, Javorová 3034-5		13 836 822,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2024
304	Teplice, Doubravická 1685-7		14 802 449,00	ČSOB	kompl.oprava	23.1.2024
184	Teplice,Gagarinova1431		3 692 823,00	ČSOB	kompl.oprava	23.1.2024
330	Teplice, Habrová 3083-4		8 245 138,00	ČSOB	kompl.oprava	25.3.2024

Objekt	Ulice	Čp.	Hodnota majetku v Kč	Zástavní právo pro	Účel úvěru	Splatnost úvěru do
309	Teplice, Doubravická 1658-9		6 444 196,00	ČSOB	kompl.oprava	21.6.2023
311	Teplice, V Závěťří 1668 - 70		15 915 421,00	ČSOB	kompl.oprava	21.6.2023
312	Teplice, V Závěťří 1671-72		12 971 207,00	ČSOB	kompl.oprava	21.6.2023
324	Teplice, Javorová 3032-33		12 723 456,00	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
127	Teplice, Scheinerova	1831-3	22 916 872,00	ČSOB	kompl.oprava	18.12.2024
328	Teplice,Habrová	3103-4	18 422 476,00	ČSOB	kompl.oprava	18.12.2024
412	Krupka,Jabloňová	211-215	23 212 381,00	ČSOB	kompl.oprava	18.12.2024
716	Zrenjaninská	291-2	3 554 725,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
124	Fibichova	1825-6	15 090 462,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
125	Nedbalova	1827-8	14 922 403,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
126	U Červeného kostela	1829-1830	11 897 826,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
128	Scheinerova	1835	8 114 245,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
520	V Závěťří	1673-4	7 180 652,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
521	V Závěťří	1675-6	7 105 584,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
626	Opavská	2613	2 051 559,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch MF ČR činí :	951 471 005,00
Hodnota majetku zastaveného ve prospěch ČSOB činí:	953 311 943,00
Hodnota majetku zastaveného ve prospěch KB činí:	69 917 456,00
Hodnota majetku zastaveného ve prospěch HB (dříve ČMHB) činí:	239 083 894,00
Hodnota majetku zastaveného ve prospěch ČS činí:	54 554 150,00

4. Vlastní kapitál (IV.4)

4.1. Zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu

	v tis. Kč		Snížení - Zvýšení +
	běžné období	minulé období	
Vlastní kapitál celkem:	1 979 903	1 856 538	123 365
Základní kapitál celkem	860 034	835 678	24 356
Snížení základního kapitál	-216		
Zvýšení základního kapitál	24 573		
Z toho:			
nepeněžitý vklad SMMT			
b.j.+pozemky	609		
nové základní čl. vklady	12		
vrácené ZČV družstevníkům	-3		
ČP - zaplacené			
anuity	5 900		
ČP - zaplacené TZ	17 838		
Celkem pohyb:	24 356		
Ostatní kapital.fondy - ú.413	1 015 789	924 365	91 424
Snížení:			
Vyrovnění invest.okruhu (snížení předpisu TZ)	-17 750		
Oprava účtování min.let	0	-17 750	
Zvýšení:			
Tvorba FDI	52 109		
Dar - pozemky od státu	15 468		
Předpis podílu na TZ (vyrov.invest.okruhu)	41 597		
Celkem pohyb:	91 424		

Nedělitelný fond	55 780	55 780	0
Tvorba kapitálových fondů ze zisku	0		
Příděl do jiných fondů (FDI)	0		
Osatní příděl do fondu			
Celkem pohyb:	0		
Statutární fond	237	237	0
Snížení úhrada ztráty	0		
Zvýšení rozdělení zisku	0		
Celkem pohyb:	0		
Ostatní fondy	40 479	27 889	12 590
Snížení - čerpání fondu	0		
Zvýšení - tvorba fondu (ze zisku)	12 590		
Celkem pohyb:	12 590		
HV běžného účetního období	7 584	12 589	
HV minulého období	-12 589		

Celkem pohyb na vlastním kapitálu:	123 365
---	----------------

4.2. Rozdělení zisku předcházejícího období

Hospodářský výsledek předcházejícího období:		v tis. Kč
Za družstvo celkem:		-12 589
z toho	bytová střediska	0
	nebytová střediska	12 589

Rozdělení zisku předcházejícího období:

HV bytových středisek:		
na účet 422 - nedělitelný fond		0

HV u nebytových středisek:

na účet 422 - nedělitelný fond	0
na účet 427 - fond družstevních pozemků	12 589

4.3. Základní kapitál

Základní kapitál celkem:		běžné období	v tis. Kč
z toho :		860 034	
zapisovaný základní kapitál		50	
nezapisovaný základní kapitál		859 984	
výše členského vkladu v peněžitě formě		545 563	
výše členského vkladu v nepeněžitě formě			
celkem		314 421	
počet členů družstva		7 635	

5. Pohledávky a závazky (IV.5)

Pohledávky po lhůtě splatnosti celkem:		5 615
z toho	nájemné bytů a garáží	2 816
	poplatky z prodlení	1 246
	ostatní pohledávky (např. pronájem nebytových prostor, neuhrazený dobropis- Walter, pohledávky za f.o.)	1 553

<i>Pohledávky po lhůtě splatnosti více jak 180 dní:</i>	běžné období	v tis. Kč
--	---------------------	------------------

Truhlářství - Benda	246
Walter - dobropis	658
Pronájem NP - AZIT	20
Exekuce	34
Pronájem NP - Agroplody	92
Různé fyz.osoby	43
Mistr a.s. (konkurz)	418
Celkem	1 511

Závazky po lhůtě splatnosti celkem:	75
--	-----------

<i>Závazky po lhůtě splatnosti více jak 180 dní:</i>	v tis. Kč
---	------------------

Vypořádací podíl vlastníků	75
----------------------------	----

6. Rezervy (IV.6)

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

Zákonné rezervy:	běžné období	v tis. Kč
Počáteční stav k 1.1.2009:	2 643	
Tvorba:	2 643	
Čerpání:	0	
Konečný stav k 31.12.2009:	5 286	

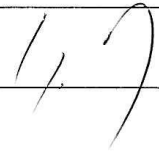
Ostatní rezervy:	běžné období	v tis. Kč
Počáteční stav k 1.1.2009:	40 440	
Tvorba z nájemného:	36 442	
Mimořádná tvorba(např.plnění od pojišťovny):	279	
Mimořádná tvorba - úvěry a půjčky	0	
Čerpání na opravy a údržbu:	-39 928	
Čerpání na investice (FDI):	-12 174	
Mimořádné čerpání (např. vyplacení družstevníkům za provedené opravy)	-620	
Předpis půjček	11 884	
Splacené půjčky:	727	
Konečný stav k 31.12.2009:	37 050	

7. Výnosy z běžné činnosti (IV.7)

	běžné období	v tis. Kč
<i>Výnosy z bytových středisek:</i>	327 814	
a) bytová střediska- byty postavené v družstevní bytové výstavbě	268 082	
b) bytová střediska SMMT (vklad)- byty nebyly postaveny v družstevní bytové výstavbě	59 732	
<i>Výnosy nebytových středisek včetně vnitrodružstevních výkonů:</i>	43 299	<i>z toho vnitř.výnosy 14 285</i>
Celkem výnosy včetně vnitrodružstevních výnosů	371 113	14 285
Celkem výnosy bez vnitrodružstevních výnosů	356 828	

8. Celkové náklady na odměny auditorovi

	Běžné období
Náklady na odměny auditora za auditorskou činnost - účetnictví	121 000 Kč
z toho za auditorskou činnost	89 000 Kč
za poradenskou činnost	32 000 Kč

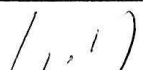
Sestaveno dne: 20.4.2010	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky
Právní forma účetní jednotky: družstvo	Předmět podnikání: správa a údržba bytového fondu Pozn.: 





SBD "Mir" Teplice

Přehled o peněžních tocích (CASH FLOW) k 31.12.2009 v tis. Kč

		Stav v běžném obd.	Stav v minul.obd.
P	Stav peněžních prostředků a peněž.ekvivalentů na začátku účet.období	251 072	238 843
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)			
Z	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním (účtů 591-596)	7 637	12 651
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace (A.1.1 až A.1.5)	19 265	986
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	1 349	1 142
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	- 558	- 17 052
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-) , Zisk = minus	- 3 037	- 713
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)		
A.1.5.	Výúčtov. náklad.úroky (+) s výjimkou kapitaliz.úroků a vyúčt. výnos.úroky (-)	21 511	17 609
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z + A.1)	26 902	13 637
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	- 55 703	1 488
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	37 857	- 21 617
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	- 93 560	23 104
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)		1
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněž.prostředků		
A.**	Čistý peněžní tok z prov.čin.před zdaněním a mimoř.položkami(A.*+A.2)	- 28 801	15 125
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	- 28 097	- 25 924
A.4.	Přijaté úroky (+)	6 586	8 315
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou čin. a za doměrky daně za minulá období (-)	- 74	- 57
A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy, které tvoří mimoř. výsledek hospodaření včetně uhrazené splatné daně z příjmů z mimoř.činnosti		
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A.** + A.3 až A.6)	- 50 386	- 2 541
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	- 101 156	- 93 644
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	5 018	1 713
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám		
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1 až B.3)	- 96 138	- 91 931
Peněžní toky z finančních činností			
C.1.	Dopady změn dlouhodob.závazků,popř.takových krátkod.závaz.,které spadají do oblasti finanč.čin.(např.některé prov.úvěry)na peněž.prostř.a ekvivalenty	76 484	120 869
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		
C.2.1.	Zvýš.peněž.prostř.z titulu zvýšení základního kapitálu,ev.rezerv.fondu(+)		
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)	58 106	- 14 168
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)		
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplac.srážk.daně		
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1 + C.2)	134 590	106 701
F	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A.*** + B.*** + C.***)	- 11 934	12 229
R	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P +/- F)	239 138	251 072
Sestaveno dne: 20.4.2010		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: 	



OBSAH

- I. VŠEOBECNÁ ČÁST**
 - I.1 Podklady**
 - I.2 Vývoj a charakteristika družstva**
 - I.3 Struktura družstva**

- II. ČINNOST DRUŽSTVA**
 - II.1 Činnost družstva v roce 2009**
 - II.2 Činnost družstva v roce 2010 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**
 - 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 2009**
 - V.2 Návrh na rozdělení VH 2009**

- VI. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2009**

- VII. VÝROK AUDITORA**

- VIII. ÚČETNÍ VÝKAZY BĚŽNÉHO OBDOBÍ**
 - VIII.1 Rozvaha k 31.12.2009**
 - VIII.2 Výkaz zisků a ztrát k 31.12.2009**
 - VIII.3 Příloha k účetní závěrce k 31.12.2009**
 - VIII.4 Cash flow k 31.12.2009**

Místo uložení výroční zprávy: Krajský soud v Ústí nad Labem

Zpracováno v Teplicích dne 22.4.2009

Zpracovali :

Eva Winterová	-	část I., část II.5, II.6
Andrea Kubíková	-	část II.1, II.2, II.3, II.4
Ing. Iveta Mandzáková	-	část II.7, III. , IV., V, VIII
	.	