

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 2010.

Výroční zpráva o stavu majetku a hospodaření Stavebního bytového družstva „Mír“ Teplice za rok 2010 byla zpracována na základě podkladů z ekonomického úseku, zejména hlavní knihy a účetních výkazů, tj. :

- Rozvaha v plném rozsahu k 31.12.2010
- Výkaz zisků a ztrát v plném rozsahu k 31.12.2010
- Příloha k účetní závěrce k 31.12.2010

I.2. Vývoj a charakteristika družstva

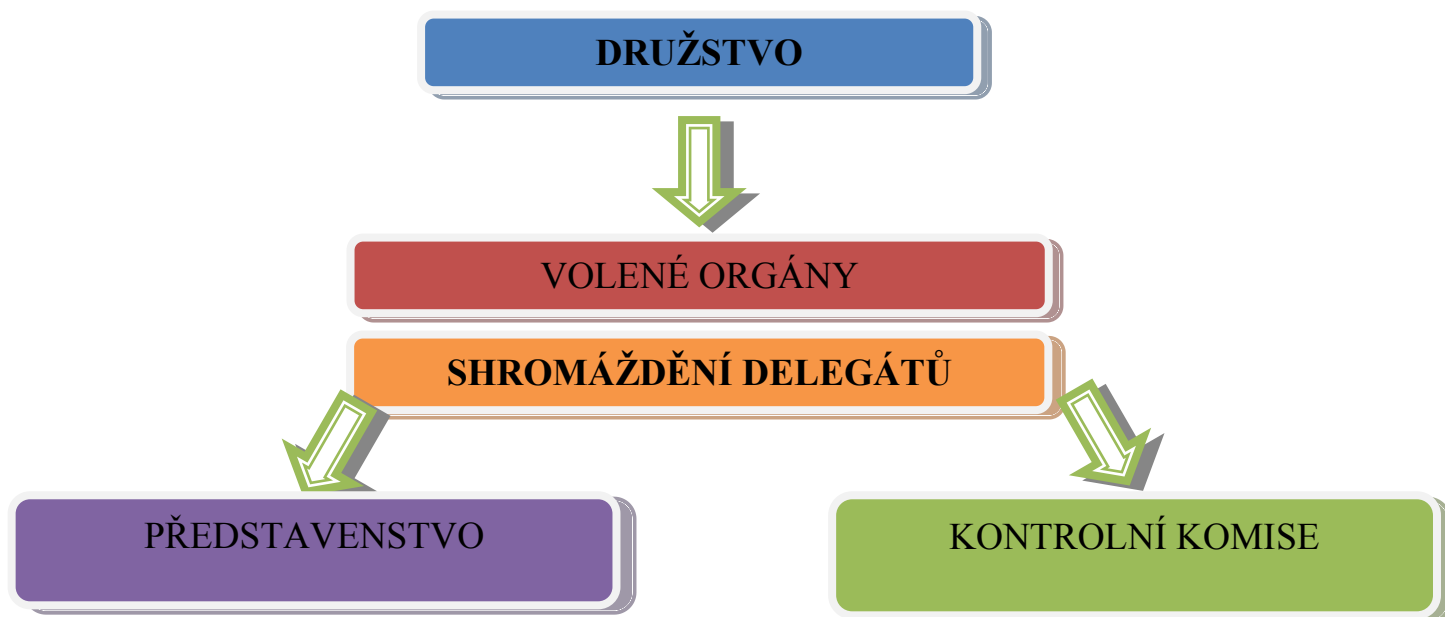
SBD „Mír“ Teplice spravuje a vlastní bytové a nebytové objekty v lokalitách měst Teplice a Krupka.

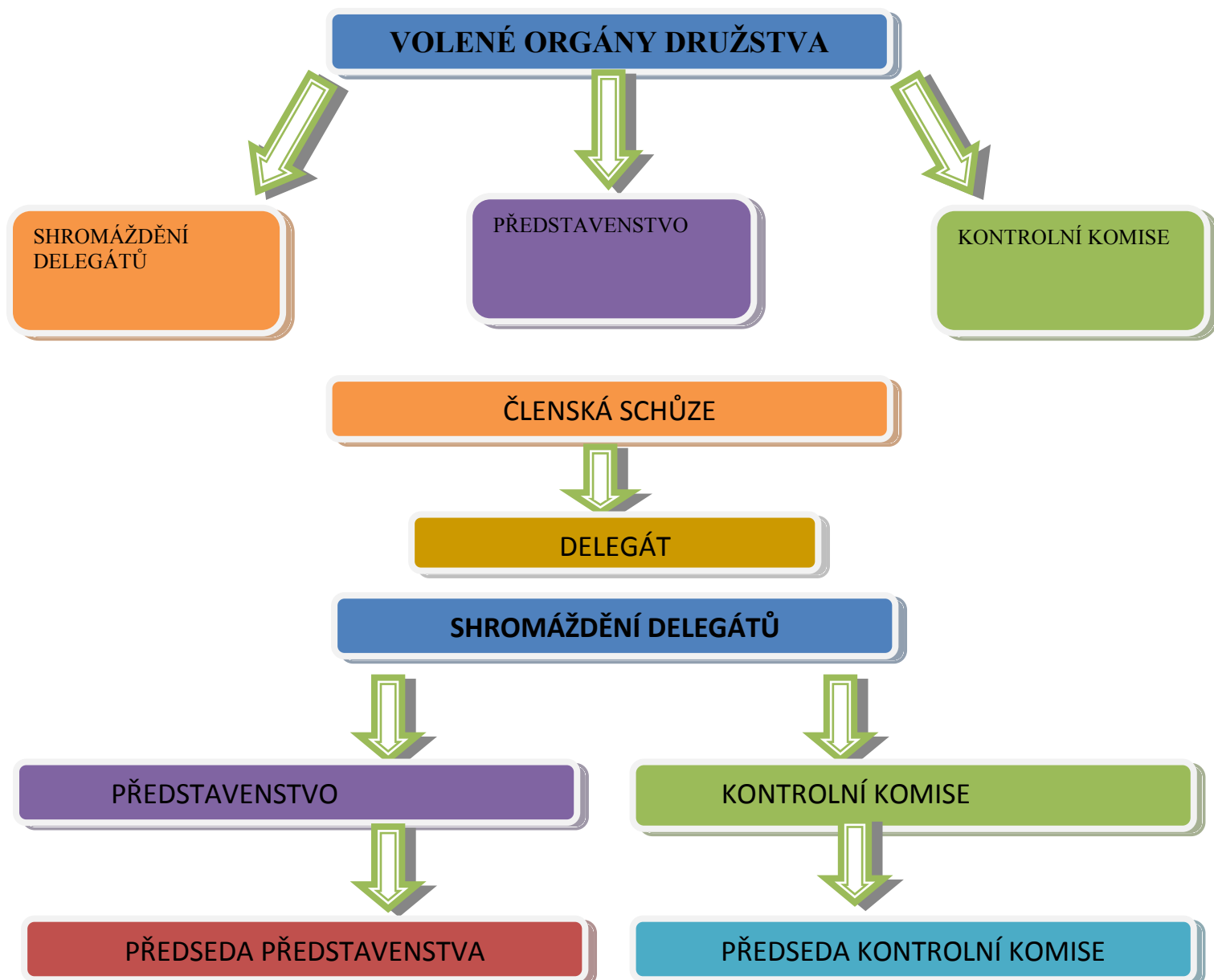
V roce 2010 spravovalo celkem 8069 bytů a 428 garáží, z toho v lokalitách města Teplice 7247 bytů a 428 garáží, v lokalitách města Krupka 822 bytů.

V majetku družstva z tohoto počtu bylo 7864 bytů (včetně 1 rodinného domku) a 425 garáží. Ve vlastnictví fyzických osob bylo v roce 2010 celkem 205 bytů a 3 garáže.

Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Počet bytů ve správě	8065	8067	8067	8069	8069	8069
z toho ve vlastnictví družstva	7863	7862	7862	7864	7864	7864
Z toho vklad města	2226	2228	2228	2229	2229	2229
Počet garáží ve správě	415	415	415	419	419	428
Z toho ve vlastnictví družstva	412	412	412	416	416	425

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. Hakrová 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

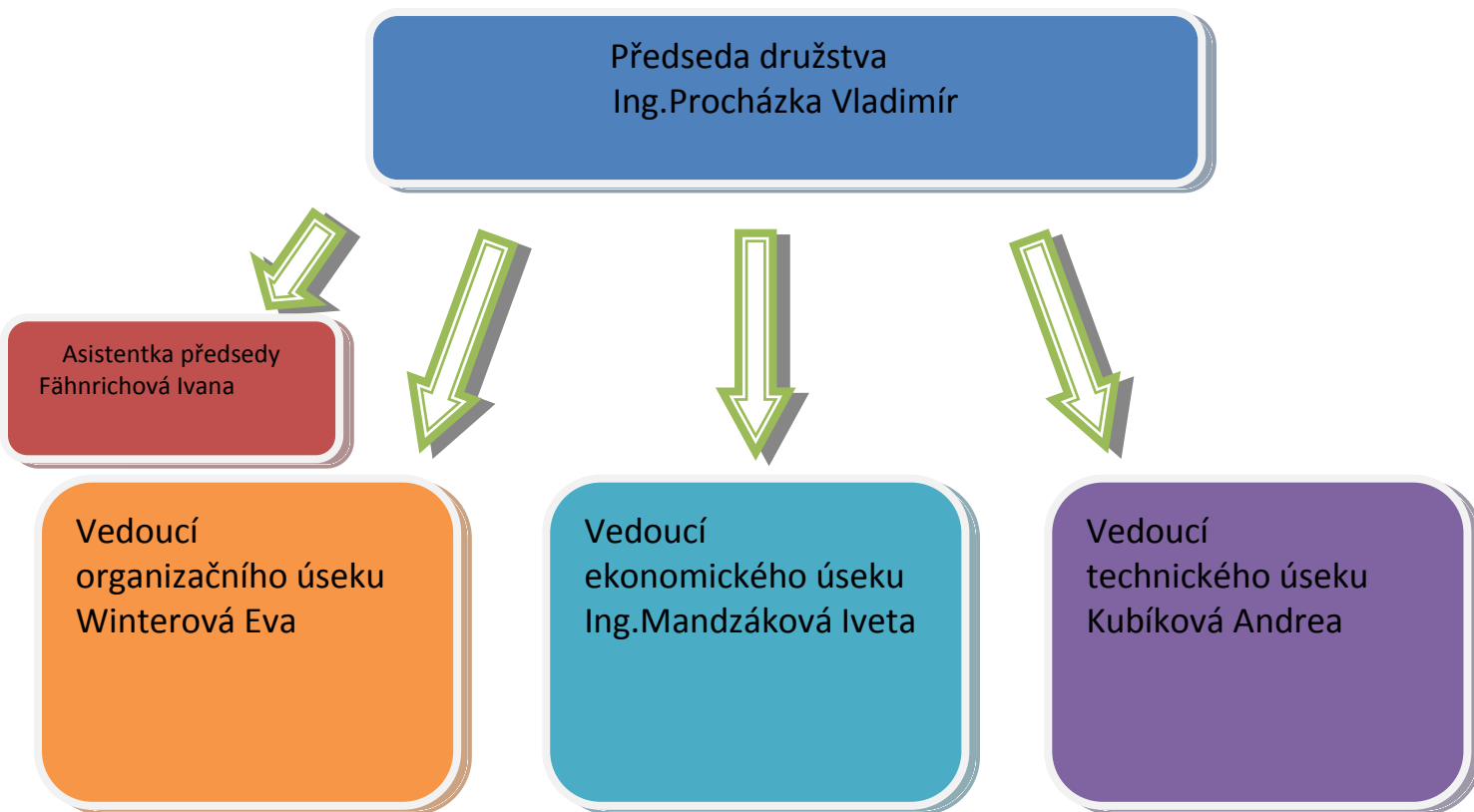


Reichenbachová Lucie

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 2010 v průměru 36 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 prostorami a jejich správě i provozu. Opravy a údržbu zajišťovalo družstvo v roce 2010 dodavatelským způsobem včetně realizace komplexních oprav objektů.

II.1 Činnost družstva v roce 2010

I v roce 2010 pokračovalo družstvo v realizacích tzv. komplexních oprav objektů, včetně zateplení obvodových plášťů, výměny oken a rekonstrukcí lodžii, které byly zahájeny v roce 2009 a dokončeny v roce 2010. Jednalo se celkem o 139 bytů.

Mezi rekonstruovanými objekty v Teplicích bylo 23 bytů v ulici Scheinerova 1835, 46 bytů v ulici U Červeného kostela 1829 - 1830, 36 bytů v ulici V Závěťří 1673 – 1674 a 34 bytů v ulici V Závěťří 1675- 1676.

U objektů v ulici V Závěťří bylo v rámci komplexní opravy vyměněno pět výtahů a bylo provedeno i zkvalitnění otopné soustavy provedením nového měření a regulace.

Všechny objekty byly opraveny celkovým nákladem 38 678 135,- Kč, přičemž z této částky činila výměna pěti výtahů částku 3 839 070,- Kč a náklady na měření a regulaci objektů činily 356 032,- Kč.

V plánu oprav na rok 2010 bylo zahájit práce na komplexních opravách těchto dalších 12 objektů:

V Teplicích se jednalo o 12 bytů v ul. Opavská 2654, 12 bytů v ulici Opavská 2657, 68 bytů v ulici Rooseveltovo nám. 421-3, 442, 24 bytů v ulici Čs.Dobrovolců 2779, 16 bytů v ulici v Závěťří 1653 – 1654, 46 bytů v ulici Habrová 3101 – 3102, 59 bytů v ulici U Divadla 2992, 52 bytů v ulici Al.Jiráskova 2320, Jankovcova 2245,2246,2317-2319 a 12 bytů v ulici

Potěminova 2243 – 2244. V Krupce bylo plánováno zahájení tří objektů. 20 bytů v ul. Sídliště 567 – 568, 20 bytů v ulici Sídliště 569 – 570 a 24 bytů v ulici Kollárova 579. Celkem se jednalo o 301 bytů v Teplicích a 64 bytů v Krupce. Tyto tři objekty jsou mezi posledními objekty v Krupce, které jsou plánovány k opravě. V této lokalitě již družstvo vlastní pouze jeden dům v ulici Masarykova 565 - 566, který zbývá dokončit. Svým charakterem a rozsahem patří tyto komplexní opravy k nejnáročnějším akcím, které družstvo realizuje. Každým rokem s přibývajícím 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 2010 se podařilo, z plánovaných 12 objektů, zahájit práce pouze na třech objektech, a to na domě U Divadla 2992, v ulici Al.Jiráskova 2320 - Jankovcova 2245,2246,2317-2319 a v ulici Habrová 3101 -3102, jednalo se o 157 bytů. Z tohoto počtu byly koncem roku 2010 dokončeny práce na dvou objektech se 105 byty. V rámci komplexních oprav těchto objektů byla provedena celoplošná výměna oken, zateplení obvodových pláštěů, oprava balkónů a výměna zábradlí, rekonstrukce střešního pláště, úprava vstupů do objektu a mnoho dalších úprav, které velmi výrazně ovlivnily kvalitu bydlení. Celkové náklady na rekonstrukci dvou dokončených objektů v ulici U Divadla 2992 a Habrová 3101 -3102 činily 25 799 583,- Kč.

Důvodem, že nebyly práce zahájeny na všech objektech, byla skutečnost, že s platností od 13. srpna 2010 bylo pozastaveno přijímání žádostí o podporu rekonstrukcí bytových domů v programu Nový Panel poskytovanou formou úrokových dotací. Státní fond rozvoje bydlení (SFRB) uvedl, že v roce 2010 bylo v rámci tohoto programu podáno již více než 700 žádostí a další žádosti by již nebylo možné uspokojit z prostředků vyčleněných pro tuto formu podpory ve schváleném rozpočtu na rok 2010 a proto byl program ukončen.

Další komplikací a důvodem pro nezahájení akcí byl i velice liknavý postup při vyřizování žádostí v rámci programu Zelená úsporám. Státní fond životního prostředí ČR (SFŽP) a Ministerstvo životního prostředí (MŽP) rozhodly, že od konce října, od 29.10.2010, přerušují přijímání žádostí o dotace v rámci programu Zelená úsporám pro rok 2010. Hlavním důvodem byl výrazný růst počtu žádostí v posledních měsících a s tím související nutnost přezkontrolovat správnost všech dosud podaných žádostí a zjistit sumu disponibilních prostředků. Družstvo v roce 2010 podalo prostřednictvím SFŽP 15 žádostí pro 715 bytů a bylo nuceno čekat na přidělení tzv. unikátního čísla, aby mohly být práce zahájeny. Výjimku tvořili objekty, které byly podány v tzv. režimu de minimis nebo v tzv. dočasném rámci. Objekty podané v tomto režimu podpory mohly být zahájeny před přidělením tohoto čísla. Jednalo se o objekty v Teplicích, ulice Opavská 2624, Opavská 2625 a Alejní 2754, které byly v roce 2010 zahájeny a současně dokončeny. U těchto objektů se jednalo o tzv. druhou etapu opravy, kdy bylo třeba provést celoplošnou výměnu oken a na objektech Opavská 2624 a Alejní 2754 byla provedena i demontáž původního lamelového obkladu štítů a jejich dodatečné zateplení. Objekty v ulici Opavská 2624 a Alejní 2754 byly opraveny celkovým nákladem 12 475 242,- Kč, na objektu Opavská 2625 proběhla pouze výměna oken s celkovými náklady ve výši 1 553 374,- Kč, neboť dům měl již všechny opravy provedeny.

Pokud tedy budeme rekapitulovat rok 2010 z hlediska provedení komplexních oprav objektů musíme konstatovat, že v porovnání s předchozími roky byly zrekonstruovány a dokončeny pouze dva domy, čemuž velmi výraznou měrou přispělo pozastavení státních programů Nový Panel a Zelená úsporám, které družstvo v maximální míře využívalo. Do konce roku 2010 pokračovaly práce pouze na jednom objektu v Teplicích, v ulici Al.Jiráska 2320 - Jankovcova 2245,2246,2317-2319. Žádné další práce zahájeny nebyly. Družstvo sledovalo neutěšenou a vypjatou situaci a vyčkávalo na rozhodnutí o znovuotevření programů.

Další akcí investičního charakteru v roce 2010 byla výstavba devíti řadových garáží v Teplicích – Proseticích, ve vnitrobloku bytového objektu Souběžná 140. Zde bylo postaveno devět zděných garáží s plochou střechou. Garáž č.1 je o velikosti 3 x 5,71 m ,garáže č. 2 až 9 mají rozměr 2,93 x 5,71 m .Garáže jsou provedeny bez přípojky el. proudu,otevírání je řešeno výklopnými garážovými vraty. Součástí výstavby garáží bylo i zbudování odstavné plochy a úprava vjezdu. Tyto plochy jsou řešeny pomocí zámkové dlažby. Výstavba garáží byla financována z prostředků družstva a celkové náklady akce činily 2 245 729,- Kč.

V roce 2010 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 nesplňují 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 2010 byla provedena výměna celkem 36 výtahů, přičemž výměny 32 výtahů byly řešeny individuálně a 4 výtahy byly součástí komplexních oprav objektů. Celkový objem finančních prostředků na rekonstrukce výtahů byl ve výši 38 607 344,- Kč včetně DPH.

Družstvo v současné době provozuje celkem 280 výtahů. Z tohoto počtu již bylo k 31.12.2010 zrekonstruováno 238 výtahů a rekonstrukci zbývá provést na 42 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 2010 byly provedeny rekonstrukce na objektech v Teplicích ulice Duchcovská 2378 – 2379, 2382 a 2383, Souběžná 140, Jana Koziny 1376, Rooseveltovo nám. 421-3,442, Libušina 2348 – 2349, 2350 – 2353, 2355 – 2356 a Unčinská 1555. Rekonstrukce elektro představovaly v roce 2010 částku 8 696 197,-Kč a jednalo se o deset objektů.

Tak, jako v letech minulých, pokračovalo družstvo i v roce 2010 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 dotačním titulům je tento trend pochopitelný. 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 o dva objekty v ulici Štúrova 1246 – 1248, 1249- 1251, jeden objekt v ulici Vančurova 2769, objekt Trnovanská 1528 – 1535 a dále již v předchozích částech zprávy zmiňované objekty v Opavské ulici 2624 a 2625 a Alejní 2754, kde byla okna vyměněna v rámci programu Zelená úsporám. Žádost v programu Zelená úsporám byla podána i na objekt v Trnovanské ulici 1528 - 1535. 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 a Schüco Corona 70-AS. Současně s výběrem plastových profilů byly vytipovány i realizační firmy, které splnily přísná kritéria týkající se kvality montážních prací a vstřícného přístupu k členům družstva.

V souvislosti s komplexním zateplováním objektů a snižováním energetické náročnosti budov bylo v roce 2010 na osmi objektech provedeno vyregulování otopné soustavy, přičemž na sedmi objektech byla regulace provedena komplexně včetně osazení nových termoregulačních ventilů a hlavice na všech radiátorových tělesech a bylo provedeno osazení regulátorů diferenčních tlaků na všech stoupačkách, pouze na jednom objektu bylo provedeno dokončení regulace spočívající v osazení regulátorů na stoupačkách. Náklady na vyregulování těchto osmi objektů činily 2 967 108,-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 průběhu roku 2010 byly provedeny veškeré větší opravy dle plánu. Jednalo se např. o výměnu rozvodů studené a teplé vody v deseti objektech v částce 4 419 134,- Kč, přičemž na některých objektech byla provedena i výměna kanalizačních odpadů.

V tomto roce byly na mnoha objektech prováděny i 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 6 711 592,- Kč a jednalo se o celkem třicet devět objektů. S úpravou interiérů našich objektů souvisí i výměna původních podlah z PVC a původních dlažeb. U šestnácti objektů byla tato výměna v roce 2010 provedena a to celkovým nákladem 4 161 013,- 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.

U jedenácti 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. Tyto úpravy činily celkem 4 068 130,- Kč.

Další zahájenou akcí v roce 2010 byla montáž stříšek nad hlavními a vedlejšími vstupy na sídlišti v Trnovanské ulici. Na projektu a koncepci zastřešení vstupů sídliště v ulici Trnovanská se podílela přední česká projekční kancelář b9 s.r.o Brno. Autorem stříšek je jeden z nejlepších architektů dnešní doby Ing.Arch.Kozumplík. Stříšky jsou z estetického hlediska vydařené a doplňují tak celkovou koncepci a ráz panelových domů.

Stříšky byly navrženy jako lehké, vzhled nenarušující konstrukce plně korespondující s funkcí panelových domů. Hlavním materiálem, který zde byl použit byla hliníková konstrukce doplněná nerezovými prvky žlabů a svodů korespondující se skleněnou výplní.Tloušťka skla vychází ze statického výpočtu, kde základní zatížení je zatížení sněhem v dané lokalitě a možné navátí sněhu ke stěně panelu. Projekt navrhoval variantu použití mléčného, even. čirého skla. Družstvo zvolilo variantu skla mléčného, které eliminuje viditelnost zašpinění, i když do budoucna bude nutné provádět čištění stříšek.

Práce byly zahájeny počátkem měsíce září a ukončeny v listopadu. Celkové náklady na dvou objektech bloku B činily 1 711 344,- Kč.

Záměrem družstva bylo zbudovat kvalitní a vysoce estetické zastřešení ke spokojenosti většiny nájemníků v našich domech. Je zcela pochopitelné, že každý člověk má jiné estetické cítění a preferuje jiné materiály, nicméně jsme přesvědčeni, že tento záměr bude v dalších letech většinou nájemníků našich domů kladně přijat, neboť družstvo zvažuje montáž těchto stříšek i na zbývajících objektech sídliště Trnovanská a v ulici A.Sochora.

Na našich objektech dosluhují již také domovní zvonky. Obdobně jako v roce 2009, také v roce 2010 byly provedeny rekonstrukce rozvodů domovních zvonků včetně domácích telefonů a to u dvou objektů. Rekonstrukce zvonků představovaly částku 168 000,-Kč. Další rekonstrukce zvonků, zejména výměna zvonkových tabel, osazení nových svítidel a pohybových čidel byla realizována v rámci komplexních oprav objektů.

V roce 2010 také na objektech pokračovala úprava odvětrání, která byla řešena montáží odvětrávacích hlavic Lomanco. Tyto odvětrávací hlavice byly osazeny na celkem třech objektech celkovým nákladem 134 939- Kč. Dále v roce 2010 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 2010 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 8 063 bytových jednotek a 300 samostatně stojících garáží. Většina našich objektů je již dnes po náročné komplexní opravě a tím výrazně stoupla jejich cena. Jako vlastník musí družstvo myslet i na ochranu tohoto majetku, která spočívá zejména v pojištění nemovitostí před živlem /jako je požár, vichřice, krupobití, povodeň, záplava/, krádeží hydrantů, hasících přístrojů a pojištění odpovědnosti za technický stav objektů. Součástí pojištění majetku družstva je i pojištění správní budovy včetně jeho movitého majetku.

Pojištění všech nemovitostí je sjednáno u pojišťovny Kooperativy a.s. se sídlem v Praze pojišťovacím makléřem I.P.trust a.s. Most. Jen v roce 2010 vyplatila pojišťovna družstvu částku 62 375 ,- Kč za poškozené nemovitosti vichřicí , požárem a za poškození vodovodními haváriemi. Dále bylo vyplaceno 22 388,- Kč za krádeže hydrantů, hasících přístrojů a klempířských prvků. Z pojištění odpovědnosti byli odškodněni nájemníci bytů v částce 93 196,- Kč (jednalo se o 36 škodních událostí na majetku družstevníků).V neposlední řadě byla pojišťovnou vyplacena družstvu částka ve výši 165 138,- Kč za poškození dveřních rámu,

skleněných výplní dveří, a dalších stavebních součástí. Za poškození elektroniky, zejména na výtazích, byla družstvu vyplacena částka ve výši 211 444,- Kč. Celková výše pojistného plnění v roce 2010 činila 559 865,- Kč a celková pojistná částka, týkající se pojištění všech nemovitostí na živel, pojištění krádeže hydrantů, hasících přístrojů, klempířských prvků, poškození elektroniky u výtahů a pojištění z odpovědnosti a movitého majetku, činila za rok 1 574 521 Kč.

Další aktivitou družstva byla v roce 2010 údržba pozemků, které vložilo Město Teplice jako nepeněžitý vklad do majetku družstva a okolní pozemky převzaté od státu ČR. Jednalo se o okolní pozemky objektů ve vlastnictví družstva, v převážné míře o zatravněné plochy, dále pak o zpevněné plochy a chodníky. V průběhu roku 2010 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 2010 byly na údržbu pozemků včetně oprav a materiálu potřebného k jejich údržbě vynaloženy náklady ve výši 2 963 399,- Kč. Záměrem družstva je tyto pozemky dále kultivovat a ve vybraných lokalitách rozšířit možnost jejich využití.

Jedním z příkladů údržby a úprav těchto pozemků byla i akce „revitalizace sídelního útvaru v ulici Gagarinova 1423 – 1429“. Stavební práce byly zahájeny v měsíci dubnu a dokončeny v měsíci září. V rámci této akce byly odstraněny stávající, mnohdy již havarijní betonové chodníky, které byly nově provedeny ze zámkové dlažby, dále byla provedena nová asfaltová plocha pro stání vozidel a byla zrealizována výsadba keřů a stromů tak, aby bylo celé území funkčně a esteticky upraveno. Na nově zbudovaných plochách zbývá provést dopravní značení, které bude dokončeno počátkem roku 2011 po schválení MMTce a Policí ČR. Náklady stavebních prací činily ke konci roku 2010 částku 3 960 407,- Kč.

V roce 2010 bylo pokračováno v nezbytných zabezpečovacích pracích, bouracích pracích a opravách budovy č.p. 853 v ul. Lipová v Teplicích, která bude v budoucnu využívána jako správní budova družstva. V tomto roce byla na objektu zahájena rekonstrukce střechy, zbudována střešní nástavba, která bude sloužit jako zasedací místnost, zahájena vyzdívka výtahové šachty a osazeno nové ocelové schodiště do podkroví. Dále bylo provedeno napojení na kanalizaci, osazena plastová jímka na odvod dešťových vod, vybudovány nové anglické dvorky kolem celého objektu. Dále byly provedeny bourací práce, statické zajištění vnitřních konstrukcí, lokální opravy stropů a mnoho dalších prací. Veškeré práce jsou prováděny pod odborným dohledem statika, projektantů, architektů a zejména památkářů, kteří na celkovou rekonstrukci dohlížejí. Náklady na výše popsané činnosti činily v roce 2010 částku 5 166 800,- Kč.

II.2 Činnost družstva v roce 2011 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 2010 pokračováno v technické a ekonomické přípravě těchto vybraných objektů pro zahájení v roce 2011.

Vše nasvědčuje tomu, že v roce 2011 budou zahájeny opravy sedmi objektů s celkem 108 byty. V Teplicích, 11 b.j. v ul. Josefa Hory 2211; 17 b.j. v ul. Josefa Šafaříka 2519; 17 b.j. v ul. Josefa Šafaříka 2520; 10 b.j. v ul. Škroupova 2380 – 1; 8 b.j. v ul. Josefa Hory 2365; 21 b.j. v ul. Svojsíkova 2394 – 5, v Krupce, 24 b.j. v ul. Masarykova 565 – 6.

Prioritou roku 2011 bude dokončení komplexních oprav objektů, které nebyly v roce 2010 zahájeny z důvodu pozastavení dotačních titulů Nový Panel a Zelená úsporám. Jedná se

o objekty v Teplicích, 12 b.j. v ul. Opavská 2657; 68 b.j. v ul. Rooseveltovo náměstí 442,421 – 3; 24 b.j. v ul. Čsl. dobrovolců 2779; 12 b.j. v ul. Potěminova 2243 – 2244. V Krupce, 20 b.j. v ul. Sídliště 567 – 568; 20 b.j. v ul. Sídliště 569 – 570 a 24 b.j. v ul. Kollárova 579. Posledním objektem, který nebyl v roce 2010 zahájen je objekt v Teplicích, 16 b.j. v ul. V Závětrí 1653 – 1654, jehož realizace byla po dohodě s nájemníky odložena na počátek roku 2011.

V průběhu roku 2010 byla připravena výměna dalších cca 19 ks výtahů z převážné části na objektech v Teplicích, zejména v lokalitě Teplice – Trnovany, kde jsou plánovány výtahy v ulicích Scheinerova, U Červeného kostela a Fibichova. Další rekonstrukce výtahů jsou plánovány v lokalitě Teplice – Nová Ves, v ulicích Javorová a Březová. V Krupce bude provedena výměna posledního výtahu a to v objektu Kollárova.

Rekonstrukce elektroinstalace bude v roce 2011 pokračovat na objektech v Teplicích, v ulici Potěminova 2243 – 44, Josefa Suka 2506 – 7, Doubravická 1683 - 84, Kosmonautů 1544 - 45, Maršovská 1457, Palackého 2889, Vančurova 2768, Vančurova 2771, Vančurova 2775, Vančurova 2776 a Vančurova 2770.

Dále budou prováděny výměny odpadních stoupaček u objektů v Teplicích, ulice Duchcovská 2383, 28 b.j., Duchcovská 2378 – 79, 56 b.j., Slovenská 2638 – 40, 36 b.j., Duchcovská 2370 – 71, 56 b.j., Libušina 2348 – 49, 24 b.j., Libušina 2355 – 56,24 b.j. a Duchcovská 2382, 28 b.j.

V roce 2011 je plánována i výměna rozvodů teplé a studené vody včetně odpadních stoupaček u objektů ulice Libušina 2350 – 53, 48 b.j., Gagarinova 1423, 16 b.j., Kosmonautů 1544 – 45, 30 b.j., Havířská 1441 – 42, 42 b.j., Šeříkova 228 - 230 Krupka, 42 b.j., Šeříkova 234-236 Krupka, 42 b.j., a u objektu ulice Reisova 2574 Teplice- 11 b.j. bude provedena výměna vodorovného rozvodu teplé a studené vody.

Na rok 2011 je plánována výměna oken na těchto objektech: v Teplicích, 54 b.j. v ul. K. Čapka 2525 - 2527; 48 b.j. v ul. Příkladovská 1498 – 1501; 77 b.j. v ul. Maršovská 1512; 46 b.j. v ul. A. Staška 1718 – 1719; 46 b.j. v ul. A. Staška 1720 – 1721; 104 b.j. v ul. Alejní 2757; 153 b.j. v ul. Alejní 2783 -6, 2788 -9, 2792 -5; 62 b.j. v ul. Zrenjaninská 345 – 47 a 63 b.j. v ul. Zrenjaninská 351 – 353. Další výměny oken jsou plánovány jako součást komplexních oprav objektů.

V roce 2011 bude dále družstvo pokračovat v úpravách interiérů panelových domů jako je malování společných prostor, výměna podlahových krytin, výměna madel na zábradlí atd.

Poměrně novou záležitostí je i mytí již zateplených fasád objektů, jejich čištění od mechů a plísní a provádění znovu obnovujících nátěrů s fungicidními přísadami.

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 používáme 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.

Na základě získaných poznatků z oblasti ohřevu vody pomocí solárních panelů v kombinaci s tepelným čerpadlem a elektrokotlem v objektu ul. Maršovská 1520 Teplice, které jsou po ročním provozu velmi kladné, pokračovalo družstvo v roce 2010 v budování totožného zdroje na domech ulice Přítkovská 1650, 1651, 1652 a Uncínská 1553, 1554, 1555 v Teplicích.

S ohledem na maximální využitím 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. Náklady na změnu ohřevu TV na výše uvedených šesti objektech činily 17 481 492,- Kč.

Další aktivitou v oblasti využití obnovitelných zdrojů energie je i změna technologie ohřevu vody a vytápění. Z důvodu konce životnosti stávajících bojlerů pro ohřev TV v objektech ulice Kosmonautů 1541-43 a 1544 - 45 Teplice zadalo družstvo dodavatelské firmě, která v tomto roce úspěšně dokončila realizaci změny technologie ohřevu vody pomocí tepelných čerpadel v lokalitě sídliště Krupka-Maršov (23 zdrojů), také u těchto objektů vybudovat stejnou technologii pro ohřev vody. Projekt byl rozšířen o jedinečné řešení, které nemá v ČR obdoby a to je odpojení od CZT (centrálního zásobování teplem) a vybudování vlastního zdroje tepla. I zde bylo použito osvědčených tepelných čerpadel systém vzduch voda výrobce Stiebel Eltron se záložním zdrojem elektrokotlem. Tímto obnovitelným zdrojem energie je zásobováno celkem 72 bytových jednotek teplem i teplou vodou, která je ohřívána ve speciálních zásobnících typu Past 900. Kompletní technologie jsou vždy umístěny v suterénu jednotlivých domů, kde byly doposud umístěny dosluhující bojlerů. Díky této

přestavbě byl vyřešen problém s koncem životnosti původních akumulčních nádob a také dosažena nemalá úspora u ohřevu TV.

Na základě zkušenosti z předchozího roku pokračovalo družstvo v roce 2010 v budování již v pořadí druhé fotovoltaické elektrárny a to s využitím střech domů na sídlišti Nová Ves v Teplicích. Fotovoltaické články byly umístěny na ocelových konstrukcích, které jsou řešeny ve tvaru pultové střechy se sklonem 25° orientované k jižní straně. Konstrukce byly kotveny do střech pomocí tzv. chemických kotev a prostupy nosné podpůrné konstrukce byly vodotěsně ošetřeny. Elektrické rozvody byly vedeny ze střech společnými prostory domů a dále technickým podlažím a kolektory až k hlavní trafostanici TS 4 v ulici Javorová. Zde provede ČEZ Distribuce a.s. v roce 2011 připojení do elektrické sítě a osazení 4Q elektroměru. Výkon této fotovoltaické elektrárny bude 0,6 MW čisté ekologické elektrické energie. Celkové náklady na stavbu FVE činily vč. DPH 66 mil. Kč.

II.4 Aktivita 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 31.12.2010 bylo dosud v souladu se zákonem 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů uskutečněno celkem 234 převodů bytových jednotek a 13 převodů nebytových jednotek (garáží) do vlastnictví. Z toho vlastníci z pěti objektů s celkem 29 bytovými jednotkami a 10 nebytovými jednotkami se rozhodly pro vlastní správu. Dále pak v minulých letech vložili vlastníci zpět do družstva, jako nepeněžitý vklad do základního kapitálu družstva, 6 bytových jednotek a 1 nebytovou jednotku. Tím se počet jednotek ve vlastnictví spravovaných družstvem snížil na 199 bytových jednotek a 2 nebytové jednotky (garáže).

Družstvo provádí vlastníků správu v celkem 44 objektech, ve kterých se uskutečnily převody bytů do vlastnictví fyzických osob. Vzhledem k tomu, že u žádného ze 44 objektů, kde družstvo vykonává správu, neklesl podíl družstva pod 25%, nevzniklo dle zákona 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů „společenství vlastníků jednotek „ (SVJ), jako právnická osoba.

Družstvo mělo v roce 2010 k vypořádání posledních 8 dohod o odkladu termínu uzavření smlouvy o převodu družstevních jednotek do vlastnictví, čímž byly vyřízeny v termínu všechny otevřené dohody o odkladu termínu výše uvedených smluv.

II.6. Činnost členské a bytové evidence

V roce 2010 byly v rámci činnosti vymáhání dlužného nájemného uzavřeny s dlužníky 4 dohody o splátkách, a dále osobním vymáháním a vzájemnou domluvou dořešeno 192 případů. Bylo podáno 6 žalob na vyklizení bytu, dána 1 žaloba o zaplacení částky, a mimosoudní dohodou byly vyklizeny 4 bytové jednotky. Všechny pro neplacení nájemného. Z titulu vydaných exekučních příkazů na členská práva bylo řešeno 16 případů, a pouze v jednom případě došlo až na vyklizení nájemce s následným vyplacením vypořádacího podílu.

Za loňský rok bylo zrealizováno 383 převodů členských práv a povinností, což je oproti předcházejícím rokům nižší počet, dále bylo vydáno 1497 souhlasů s uzavřením dohody o podnájmu, kde došlo opětovně k značnému nárůstu, jako v letech předchozích.

Za účelem udržení platební kázně bylo uděleno 46 výstrah a 19 členů bylo z družstva vyloučeno. Z počtu 19 členů v insolvenční, přihlásilo družstvo ve dvou případech své pohledávky za dlužníky do Insolvenčního řízení.

V neposlední řadě úsek zajišťuje využití a pronájem 15 ti nebytových prostor. V průběhu loňského 2010 roku ukončili výpovědi nájem nebytového prostoru 3 nájemci, kde se podařilo v časové návaznosti zajistit nového a tím plně využívat nebytové prostory.

Družstvo dále vybuďovalo dvě veřejná parkoviště pro své klienty s celkovým počtem 98 parkovacích míst, která jsou v průměru z 75 % v nájmu.

Neopomenutelnou činností organizačního úseku je také zajištění spolupráce s 196 samosprávami. V loňském roce aktivně vykonávalo činnost 190 delegátů, přičemž v průběhu roku jich odstoupilo z funkce 9, ale podařilo se nově zvolit 11 delegátů. V 6 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 %, v r. 2008 to činilo 0,72 %, v r. 2009 0,93 % a v r. 2010 činil tento dluh jen 0,86 % z předpisu nájemného.

Na dlužném nájemném se v r. 2010 významně podílely dluhy z titulu úmrtí nájemníků, kde probíhaly a dosud nebyly ukončeny dědická řízení. Stav dlužného nájemného u těchto případů byl k 31.12.2010 ve výši 501 tis. Kč.

III. ROZBOR HOSPODAŘENÍ

Celkové výnosy družstva dosáhly v roce 2010 výše 245.143.551,84 Kč

Celkové náklady družstva dosáhly v roce 2010 výše 241.185.019,05 Kč

Hospodářský výsledek za družstvo celkem představuje zisk ve výši (před zdaněním) 3.969.982,79 Kč

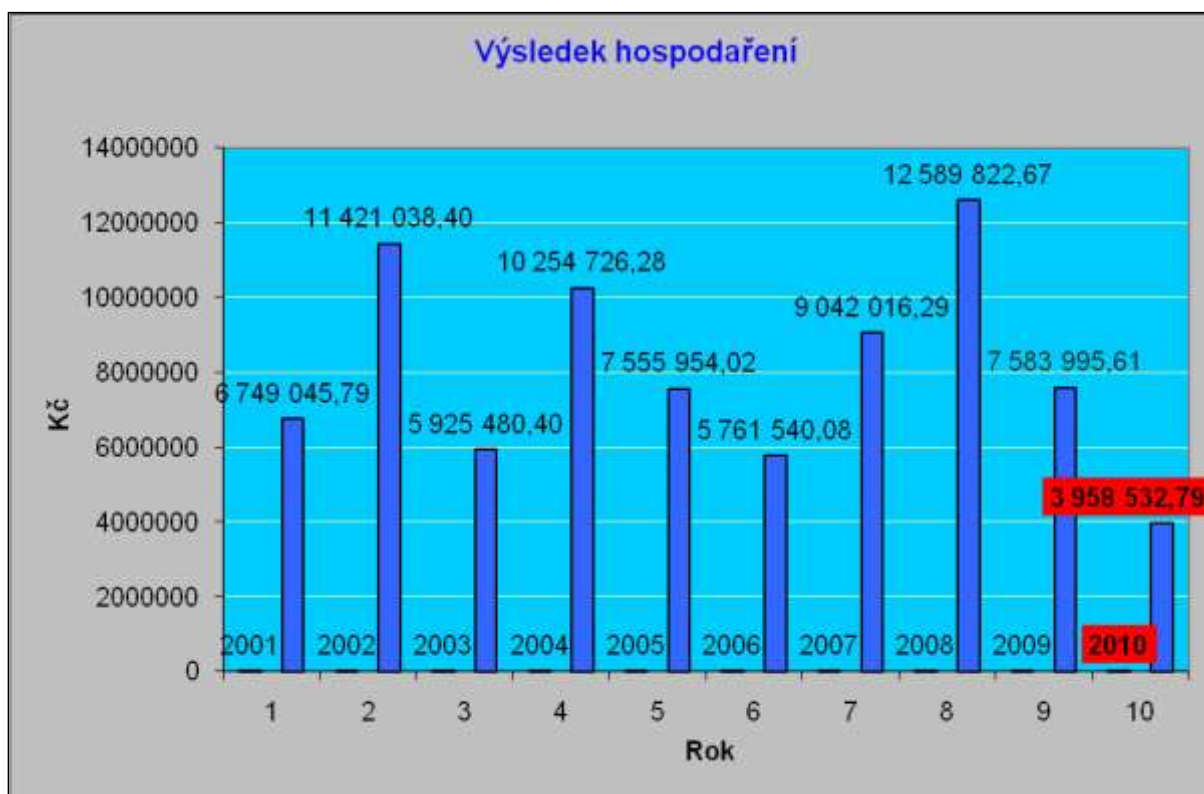
Daň z příjmu právnických osob za rok 2010 11.450,00 Kč

Celkový hospodářský výsledek po zdanění činí 3.958.532,79 Kč

z toho:

střediska bytového hospodářství 0 Kč

střediska nebytová 3.958.532,79 Kč



III.1 Rozbor výnosů

Družstvo dosáhlo v roce 2010 celkových výnosů 245.143 tis. Kč, z toho výnosy bytových středisek činily 209.395 tis. Kč a výnosy nebytových středisek 35.748 tis. Kč.

Úhrady za užívání bytů, které nebyly postaveny s úvěrovou a finanční výpomocí státu – jedná se o byty, jenž byly družstvu převedeny z majetku města Teplice, představují ve výnosech bytových středisek částku 61.176 tis. Kč, což je o 1.444 tis. Kč více než v r. 2009.

Tržby za pronájem nebytových prostor činily za rok 2010 5.381 tis. Kč, což je o 1.325 tis. Kč méně než v r. 2009.

Tržby z ostatních pronájmů, tj. z pronájmu reklamních ploch, střech (antény mobilních operátorů), komor, parkovacích ploch a haly v areálu družstva v Gagarinově ulici klesly o 285 tis. Kč a představují finanční přínos ve výši 2.822 tis. Kč. Nájemné u těchto prostor kleslo z důvodu prodeje jedné výrobní a skladové haly v areálu družstva v r. 2009. Výnosy z pronájmu nebytových prostor (obchody) v Alejní ulici činily 2.184 tis. Kč, což je o 143 tis. méně než v loňském roce.

Zaplacené smluvní pokuty, úroky a poplatky z prodlení představovaly v r. 2010 příjem pro družstvo ve výši 1.580 tis. Kč, což je o 124 tis. Kč více než v roce minulém.

Jednalo se o uhrazené poplatky z prodlení, které byly z pohledávek z nájemného za období od r.2001. Neuhrazené poplatky z prodlení za období počínaje od r. 2001 se zvýšily, a to z 1.461 tis. Kč na 1.923 tis. Kč. Vzhledem k reálnému obrazu výsledku hospodaření družstva byla vytvořena opravná položka ve výši předepsaných, avšak neuhrazených poplatků z prodlení, tj. ve výši 1.923 tis. Kč.

Celková výše provozních výnosů činila 81.467 tis. Kč, což je o 123.106 tis. Kč méně než v r. 2009. Z toho manipulační poplatky za převody členských práv a povinností a za povolení podnájmů představují částku ve výši 7.316 tis. Kč, což je o 471 tis. Kč méně než v loňském roce. Výnosy ze zápisného činily 112 tis. Kč. Další poplatky za úkony pro družstevníky (např. vyhotovení duplikátů nájemních smluv, stavební povolení, poplatky za kontaktní adresy atd.) představují ve výnosech částku 204 tis. Kč.

V provozních výnosech družstva se v r. 2010 promítly dotace od Ministerstva životního prostředí (MŽP), v rámci programu „ Zelená úsporám“, a to ve výši 3.686 tis. Kč. Jednalo se o dotace poskytnuté na výměnu oken objektu 630 – Trnovanská 1528-1535 a na dotované náklady u komplexní opravy objektu 334 – Habrová 3101-2.

Z převážné části jsou provozní výnosy ovlivněny zúčtováním dlouhodobé zálohy na opravy, což představuje částku 69.261 tis. Kč, která je o 125.961 tis. Kč nižší než v r. 2009. Důvodem tak velkého snížení je pozastavení plánovaných komplexních oprav, neboť v r. 2010 došlo k neočekávanému vývoji u aplikovaných dotačních programů, se kterými družstvo kalkulovala při přípravě těchto komplexních oprav. Program „Nový panel“ byl pozastaven již 13.8.2010 a další dotační program „Zelená úsporám“ pozastavil přijímání žádostí v říjnu 2010. Program „Zelená úsporám“ nebyl schopný v průběhu roku 2010 administrativně zvládnout velký objem žádostí a naše družstvo tak do konce roku 2010 neobdrželo na své podané žádosti takzv. unikátní čísla, po jejichž obdržení by mohlo zahájit opravy. Značná část plánovaných akcí tak bude přecházet do r. 2011.

Na objem čerpaných finančních prostředků z dlouhodobé zálohy na opravy mají vliv zejména dokončované komplexní opravy domů, výměny oken, rekonstrukce elektrorozvodů ve společných prostorách, vyregulování otopných soustav, malování společných prostor, výměny lina ve společných prostorách a úpravy vstupů do objektů. .

Úhrady od pojišťovny za pojistné události se ve výnosech družstva promítly částkou 570 tis. Kč což je o 558 tis. Kč méně než v r. 2009. Z toho úhrady za škody způsobené živly (vichřice, požár, voda) činily ve výnosech 353 tis. Kč.

Finanční výnosy v roce 2010 klesly o 1.582 tis. Kč a představují částku ve výši 16.679 tis. Kč. Z toho činí úroky z běžného účtu, spořicího účtu a termínovaných vkladů 3.919 tis. Kč, což je o 2.667 tis. méně než v r. 2009. Ke snížení výnosů z úroků došlo především z důvodu výrazného poklesu finančních prostředků na spořicí účet družstva v souvislosti s investicí do fotovoltaické elektrárny Nová Ves.

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 2010 družstvo podalo 94 žádostí o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů. Z toho bylo do konce r. 2010 uzavřeno se Státním fondem rozvoje bydlení (zastoupeným ČMZRB a.s. Praha) celkem 94 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. 2010 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. 2010 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. 2010 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. 2010 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 téže 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. 2010 částku 1.617 tis. Kč.

V r. 2009 podalo družstvo celkem 14 žádostí o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů. Z toho bylo v téže roce uzavřeno 9 smluv s výplatou dotace započatou již v r. 2009 a dalších 5 smluv bylo uzavřeno v r. 2010. Tato dotace představovala ve výnosech r. 2010 částku 1.868 tis. Kč.

V r. 2010 podalo družstvo v rámci dotačního programu NOVÝ PANEL celkem 2 žádosti o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů, které byly také v téže roce smluvně uzavřeny. Tato dotace představovala ve výnosech r. 2010 částku 46 tis. Kč.

Vnitropodnikové výnosy v r. 2010 byly ve výši 15.190 tis. Kč, což je o 905 tis. Kč více než v r. 2009. Ve výši vnitropodnikových výnosů jsou promítnuty příspěvky na správu družstva, a to v částce 12.381 tis. Kč, což je o 674 tis. Kč více než v minulém období a náhrada ztráty na úrocích u vnitrodružstevních „půjček“ ve výši 2.809 tis. Kč.

III.2 Rozbor nákladů

V roce 2010 vynaložilo družstvo celkové náklady ve výši 241.185 tis. Kč. Celková spotřeba materiálu se v porovnání s r. 2009 snížila o 127 tis. Kč a činila 895 tis. Kč. Z toho spotřeba režijního materiálu činila 369 tis. Kč, což je o 79 tis. Kč méně než v r. 2009. Nákupy drobného dlouhodobého hmotného majetku představovaly v r. 2010 částku 181 tis. Kč, což je o 127 tis. Kč méně než v uplynulém roce.

Náklady na elektrickou energii (správní budova) klesly o 250 tis. Kč a činily 147 tis. Kč. K této úspoře došlo především díky takzv. „zelenému bonusu“ z provozu fotovoltaické elektrárny, kterou družstvo vybuďovalo na střeše správní budovy a která byla zprovozněna v r. 2010. Náklady na vytápění (správní budova) se naopak zvýšily o 63 tis. Kč a byly ve výši 127 tis. Kč.

V r. 2010 představovaly náklady vynaložené na opravy a udržování objektů v majetku družstva prováděnými dodavatelským způsobem částku 101.116 tis. Kč, což je o 128.790 tis. Kč méně než v minulém období a klesly tak na úroveň r. 2005.

K tak výraznému snížení došlo z důvodu pozastavení plánovaných komplexních oprav, neboť v r. 2010. Dotační programy, se kterými družstvo kalkulovala při přípravě těchto komplexních oprav, tj. program „Nový panel“ byl pozastaven již v srpnu t.r. a další dotační program „Zelená úsporám“ pozastavil přijímání žádostí v říjnu t.r.. Program „Zelená úsporám“ administrativně nezvládnul velký objem žádostí a naše družstvo tak do konce roku 2010 neobdrželo na své podané žádosti takzv. unikátní čísla, po jejichž obdržení by mohlo zahájit opravy. Značná část plánovaných akcí tak bude přecházet do r. 2011.

V nákladech na opravy se v r. 2010 podílely zejména dokončované komplexní opravy domů, výměny oken, rekonstrukce elektrorozvodů ve společných prostorách, vyregulování otopných soustav, malování společných prostor, výměny lina ve společných prostorách a úpravy vstupů do objektů.

Cestovné činilo v roce 2010 386 tis. Kč, což je o 74 tis. Kč méně než v roce 2009. Náklady na reprezentaci představují částku 44 tis. Kč.

Za ostatní služby družstvo uhradilo částku 11.667 tis. Kč, což je o 479 tis. Kč více než v roce 2009. 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. 2010 za údržbu vlastních pozemků, kde se tyto náklady v porovnání s rokem 2009 zvýšily o 473 tis. Kč a byly ve výši 2.538 tis. Kč.

V r. 2010 družstvo ušetřilo také na mzdových nákladech, a to 2.424 tis. Kč. Mzdové náklady dosáhly výše 13.047 tis. Kč. Odměny členům orgánů družstva dosáhly výše 3.579 tis. Kč, z toho odměny delegátů samospráv 2.321 tis. Kč. Náklady na sociální a zdravotní pojištění činily celkem 5.081 tis. Kč.

Zákonné sociální náklady, což jsou náklady z hlediska daně z příjmů uznatelné a tvoří je příspěvek na stravování, úrazové pojištění a příspěvek pro zaměstnance na penzijní připojištění, vzrostly o 55 tis. Kč a byly v celkové výši 855 tis. Kč, z toho příspěvky na stravování ve výši 376 tis. Kč. Ostatní sociální náklady se snížily o 16 tis. Kč a byly ve výši 498 tis. Kč.

Významný pokles nákladů byl v r. 2010 u daně z nemovitosti, která byla zaplacená ve výši 2.743 tis. Kč, což je o 2.367 tis. Kč méně než v r. 2009. Tento pokles byl způsoben tím, že město Teplice zrušilo „místní koeficient“, který mu umožnila zavést novela zákona o dani z nemovitosti, účinná od 1.1.2008. V r. 2009 město Teplice vydalo obecně závaznou vyhlášku statutárního města Teplice, která stanovila pro rok 2009 místní koeficient ve výši 3, čímž došlo ke značnému zdražení daně z nemovitosti v minulém období.

S platností od 1.1.2010 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 z převodu nemovitostí byla v r. 2010 zaplacená ve výši 190 tis. Kč a týkala se prodeje části majetku družstva – výrobní a skladovací haly vč. pozemku a dále se platila poloviční daň za směnu pozemků provedenou s Městem Teplice. Daň silniční byla ve výši 32 tis. Kč.

Ostatní provozní náklady družstva vzrostly o cca 21,7 % a dosáhly za rok 2010 výše 53.199 tis. Kč. Významnou položkou byly splátky investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu ve výši 5.412 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 9.961 tis. Kč v porovnání s minulým rokem a v r. 2010 činily 44.796 tis. Kč. Za pojištění majetku zaplatilo družstvo 1.596 tis. Kč. Členský příspěvek SČMBD Praha činil 295 tis. Kč.

Do nákladů družstva se promítly odpisy dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku částkou 1.716 tis. Kč a neuplatněný odpočet DPH ve výši 1.024 tis. Kč.

V roce 2010 vytvořilo družstvo na vrub nákladů zákonnou rezervu na opravy ve výši 1.104 tis. Kč. Vytvořená zákonná rezerva souvisí s plánovanou výměnou oken u objektu v ulici Alejní 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. 2011. Finanční prostředky do zákonné rezervy na opravy jsou převáděny z ostatní rezervy na opravy a údržbu příslušného objektu. V r. 2010 byla ve prospěch nákladů rozpuštěna zákonná rezerva na opravy ve výši 3.077 tis. Kč. Jednalo se o plánovanou výměnu oken u objektu v ulici Alejní 2754, Teplice. Rezerva zde byla tvořena od r. 2008 a v r. 2010 byla tato rezerva čerpána.

Na vrub nákladů byla v roce 2010 vytvořena ostatní rezerva na opravy a údržbu objektů vložených do majetku družstva od města Teplice, a to ve výši 42.997 tis. Kč, což je o 6.278 tis. Kč více než v roce 2009. V r. 2010 se v nákladech promítla vyšší tvorba ostatní rezervy na opravy v důsledku rozpuštění zákonné rezervy na opravy v souvislosti s realizovanou výměnou oken. V r. 2009 se do tvorby ostatní rezervy na opravy rozpuštění zákonné rezervy na opravy nepromítlo. Čerpání ostatní rezervy bylo ve prospěch nákladů průčítováno ve výši 36.169 tis. Kč, což je o 3.759 tis. Kč méně než v r. 2009. V čerpání této rezervy v r. 2010 se významně projevilo dokončení akcí výměny oken (případně i vč. zateplení štítů) v částce 16.847 tis. Kč, rekonstrukce elektrorozvodů v částce 3.800 tis. Kč, vyregulování otopných soustav a výměny indikátorů topných těles v částce 813 tis. Kč,

malování společných prostor v částce 1.455 tis. Kč, úpravy vchodů a výměny vstupních dveří v částce 2.600 tis. Kč .

V roce 2010 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 1.461 tis. Kč. Nová opravná položka byla na vrub nákladů vytvořena k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku z prodlení dle stavu k 31.12.2010, a to v částce 1.923 tis. Kč.

Nákladové úroky klesly o 3.410 tis. Kč a dosáhly výše 24.687 tis. Kč. Z toho úroky z poskytnutých investičních úvěrů na bytovou výstavbu činily 490 tis. Kč.

Úroky z hypotečních a účelových úvěrů poskytnutých na komplexní opravy domů zaznamenaly v r. 2009 pokles o 3.352 tis. Kč a byly ve výši 24.197 tis. Kč. Snížení nákladů na úroky souvisí se sníženým objemem hypotečních a účelových úvěrů v r.2010, a to především z důvodů nezačínání komplexních oprav, čímž nemohlo dojít ani k čerpání smluvených úvěrů.

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 538 tis. Kč, což je o 508 tis. Kč méně než v loňském roce. K poklesu došlo 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 a v r. 2010 jen ve výši 3 tis. Kč, neboť v tomto roce již banka ustoupila od požadavku na tento poplatek za rezervaci finančních prostředků.

IV. STAV MAJETKU DRUŽSTVA

IV.1 Rozbor aktiv

V r. 2010 narostla **celková hodnota majetku** družstva o 33.831 tis. Kč a dosáhla k 31.12.2010 celkové výše 3.100.649 tis. Kč.

Hodnota dlouhodobého majetku ke stejnému období činila 2.114.993 tis. Kč a vzrostla tak ve srovnání s rokem 2009 o 135.931 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 45.919 tis. Kč. V r.2010 družstvo realizovalo investiční akci – stavba devíti garáží u bytové domu v ulici Souběžná , Teplice – Prosetice, cena této akce byla 2.246 tis. Kč. V tomto roce se na výši stavu dlouhodobého majetku významně podílejí i nedokončené investice, a to v celkové výši 137.861 tis. Kč, což je v porovnání s r. 2009 o 91.933 tis. Kč více. V těchto nedokončených investicích je i fotovoltaická elektrárna Nová Ves, a to v hodnotě 56.885 tis. Kč, která dosud nebyla uvedena do provozu, dále revitalizace Gagarinova ulice- Letapa v hodnotě 3.950 tis. Kč a také probíhající rekonstrukce secesního domu v ulici Lipová, v lázeňské oblasti města Teplice, a to v hodnotě 4.306 tis. Kč. Dům bude po rekonstrukci sloužit jako nové sídlo správy družstva.

Vkladem od města Teplice získalo družstvo pozemky v účetní hodnotě 1.510 tis. Kč.

Samostatné movité věci vykazují k 31.12.2010 zůstatek ve výši 1.605 tis. Kč, což je o 976 tis. Kč méně než v roce minulém.

Oběžná aktiva dosáhla celkové hodnoty 963.152 tis. Kč a snížila se tak o 110.001 tis. Kč v porovnání se stavem k 31.12.2009.

Ke snížení došlo především u krátkodobého finančního majetku, a to o 88.763 tis. Kč. Tento pokles byl způsoben především investicemi družstva, a to do fotovoltaické elektrárny, revitalizace Gagarinova ulice, výstavba garáží v ul. Souběžná a rekonstrukce secesní vily v ul. Lipová. Stav finančních prostředků na účtech v bance byl k 31.12.2010 ve výši 150.056 tis. Kč.

U krátkodobých pohledávek došlo ke zvýšení o 10.096 tis. Kč v porovnání s r. 2009 na částku 206.039 tis. Kč. Na vyšší stav těchto pohledávek v r. 2010 mělo vliv zvýšení ceny energií a také zvýšení předpisu úvěrů u bytových domů.

Dlouhodobé pohledávky družstva tvoří půjčky a úvěry na opravy a technické zhodnocení bytových objektů a ke konci r. 2010 byly ve výši 606.735 tis. Kč, což je o 31.329 tis. Méně než v minulém období.

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 2010.

Celková hodnota časového rozlišení činila k 31.12.2010 22.504 tis. Kč, což představuje nárůst o 7.901 tis. Kč. Na zvýšení hodnoty časového rozlišení v porovnání s r. 2009 se především podílí zvýšení objemu nedokončených komplexních oprav družstevních objektů ke konci r. 2010.

IV.2 Rozbor pasiv

Vlastní kapitál k 31.12.2010 dosáhl hodnoty 2.043.690 tis. Kč a navýšil se tak o 63.787 tis. Kč v porovnání s rokem 2009.

Základní kapitál družstva činil 886.536 tis. Kč a oproti roku předchozímu se zvýšil o 26.502 tis. Kč. Na zvýšení základního kapitálu měla vliv především aktivace členských podílů o zaplacenou část úvěru na družstevní bytovou výstavbu v částce 5.412 tis. Kč, dále zaplacené podíly na technické zhodnocení domů v celkové hodnotě 19.582 tis. Kč, vklad pozemků v hodnotě 1.510 tis. Kč, z toho byly dva pozemky získané směnou v hodnotě 1.260 tis. Kč.

Kapitálové fondy se zvýšily o 33.322 tis. Kč na 1.049.111 tis. Kč. Na zvýšení kapitálových fondů se podílí technické zhodnocení budov, a to v celkové výši 52.772 tis. Kč. Ke snížení těchto fondů o 19.450 tis. Kč dochází v důsledku uhrazeného technického zhodnocení.

Fondy tvořené ze zisku narostly o 7.588 tis. Kč a dosáhly částky 104.084 tis. Kč. Přičemž nedělitelný fond představuje částku 55.784 tis. Kč, statutární fond 237 tis. Kč a fond družstevních pozemků, garáží a komunikací 48.063 tis. Kč.

Cizí zdroje klesly o 28.101 tis. Kč a činily v roce 2010 1.049.409 tis. Kč. K poklesu o 8.293 tis. Kč došlo u stavu dlouhodobé zálohy na opravy družstevních bytových domů, což souvisí s dokončováním 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 4.023 tis. Kč vyšší než v r. 2009 a zákonná rezerva na opravy byla o 1.973 tis. Kč nižší než v r. 2009, přičemž z celkové hodnoty rezerv 46.359 tis. Kč činila zákonná rezerva na opravy 3.313 tis. Kč. Zvýšení stavu rezerv souvisí s plánovanými akcemi – komplexní opravy domů, výměny oken, rekonstrukce elektrických rozvodů a dalších oprav. Snížení stavu zákonné rezervy na opravy souvisí s uskutečněnou plánovanou akcí – výměna oken v r. 2010 v objektu 631 v Alejní ulici v Teplicích..

Jiné dlouhodobé závazky, ve kterých jsou promítnuty splátky za nové výtahy firmě Vaněrka s.r.o. a vypořádací podíly vlastníků, se snížily o 4.292 tis. Kč a jsou ve výši 10.267 tis. Kč. Z toho závazky - splátky za výtahy firmě Vaněrka s.r.o. se snížily o 4.224 tis. Kč.

Krátkodobé závazky se zvýšily o 13.384 tis. Kč na částku 198.737 tis. Kč. Zvýšení krátkodobých závazků souvisí se zvýšením přijatých záloh na služby spojené s užíváním bytu (voda, výtah, úklidová služba) a dále s poskytnutými úvěry na financování velkých oprav bytových domů.

U bankovních úvěrů, které vykazovaly k 31.12.2010 stav ve výši 641.922 tis. Kč byl zaznamenán pokles, a to o 32.923 tis. Kč v porovnání se stavem k 31.12.2009. Z toho úvěry na družstevní bytovou výstavbu představují zůstatek k 31.12.2010 ve výši 44.981 tis. Kč a splátky těchto úvěrů činily 5.412 tis. Kč. Úvěry na komplexní opravy představují zůstatek k 31.12.2010 ve výši 596.941 a splátky těchto úvěrů činily 50.208 tis. Kč.

V r. 2010 družstvo uzavřelo osm smluv s ČSOB a.s. – pobočkou Teplice na nové účelové úvěry, které souvisí s komplexními opravami bytových domů, a to v celkové výši 52.455 tis. Kč. V r. 2010 z těchto úvěrů družstvo vyčerpalo částku 12.691 tis. Kč. Družstvo dokončilo v r. 2010 čerpání úvěrů uzavřených s Komerční bankou a.s. Praha na komplexní opravy bytových domů, a to ve výši 4.595 tis. Kč.

V. VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ A NÁVRH NA JEHO ROZDĚLENÍ

V.1 Výsledek hospodaření za rok 2010

Účetnictví SBD „Mír“ Teplice vykázalo za rok 2010 celkový čistý zisk (po zdanění)

3.958.532,79 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

3.958.532,79 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 2010

VH U NEBYTOVÝCH STŘEDISEK:

Do nedělitelného fondu družstva (účet 422) přidělit částku ve výši

3.958.532,79 Kč

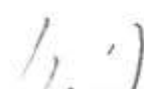

**VI. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
za rok 2010**

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 2010 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 29.4.2011


.....
statutární zástupce družstva 

Zpráva nezávislého auditora

o ověření řádné účetní závěrky k 31. prosinci 2010 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

Provedla jsem audit přiložené účetní závěrky Stavebního bytového družstva „Mír“ Teplice, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2010, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2010 a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2010 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Statutární orgán Stavebního bytového družstva „Mír“ Teplice je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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

Jsem přesvědčena, že důkazní informace, které jsem získala, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Stavebního bytového družstva „Mír“ Teplice k 31. prosinci 2010 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2010 v souladu s českými účetními předpisy, a proto k ní **nemám výhrady**.

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

Ing. Zdeňka Trojanová, auditorské oprávnění číslo 340

Dne 5. 5. 2011



ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2010
(v celých tisících Kč)

IČ
00035351

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky

OR vedený u Krajského soudu v Ústí
n.L., oddíl Dr. XXVI, vložka 297 od 9.12.1970

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			Mimřé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Nemo 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02+03+31+63)=ř.67	001	3.112.591	-11.942	3.100.649	3.066.818
A.	Pohledávky za upsané vlastní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04+13+23)	003	2.123.596	-8.603	2.114.993	1.979.062
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 12)	004	1.419	-1.133	286	428
1.1.	Zřizovací výdaje	005				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
3.	Software	007	1.419	-1.133	286	428
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	2.122.177	-7.470	2.114.707	1.978.634
B. II.1	Pozemky	014	95.878		95.878	94.367
2.	Stavby	015	1.882.647	-4.428	1.878.219	1.830.340
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	4.647	-3.042	1.605	2.581
4.	Pěstebnícké 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	137.861		137.861	45.928
8.	Poskyté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	1.141		1.141	5.415
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku (+/-)	022				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 24 až 30)	023				
B. III.1	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.	Pofizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				

Označ.	AKTIVA	řad.	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	966.491	-3.339	963.152	1.073.153
C. I.	Zásoby (ř. 33 až 38)	032	3		3	8
C. I. 1.	Materiál	033	3		3	8
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034				
3.	Výrobky	035				
4.	Zvlášta	036				
5.	Zboží	037				
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 40 až 47)	039	606.735		606.735	638.064
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040				
2.	Pohledávky - ovládnutí a řídicí osoba	041				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043				
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044				
6.	Dohadné účty aktivní	045				
7.	Jiné pohledávky	046	606.735		606.735	638.064
8.	Odloužená daňová pohledávka	047				
C. III.	Krátkodobé pohledávky (ř. 49 až 57)	048	209.378	-3.339	206.039	195.943
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	197.654	-3.339	194.315	181.309
2.	Pohledávky - ovládnutí 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	205		205	454
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	8.594		8.594	13.956
8.	Dohadné účty aktivní	056	2.925		2.925	224
9.	Jiné pohledávky	057				
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 59 až 62)	058	150.375		150.375	239.138
C. IV. 1.	Peníze	059	319		319	319
2.	Účty v bankách	060	150.056		150.056	238.819
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061				
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D. I.	Časové rozlišení (ř. 64 až 66)	063	22.504		22.504	14.603
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	18.896		18.896	12.673
2.	Komplexní náklady příštích období	065				
3.	Příjmy příštích období	066	3.608		3.608	1.930

Označ n	P A S I V A b	říd. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 68+85+118)=ř. 01	067	3.100.649	3.066.818
A.	Vlastní kapitál (ř. 69+73+78+81+84)	068	2.043.690	1.979.903
A. I.	Základní kapitál (ř. 70 až 72)	069	886.536	860.034
A. I. 1.	Základní kapitál	070	886.536	860.034
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		
3.	Změny základního kapitálu (+/-)	072		
A. II.	Kapitálové fondy (ř. 74 až 77)	073	1.049.111	1.015.789
A. II. 1.	Emissioní úžio	074		
2.	Ostatní kapitálové fondy	075	1.049.111	1.015.789
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	104.084	96.496
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	079	55.784	55.780
2.	Statutární a ostatní fondy	080	48.300	40.716
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř. 82+83)	081		
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	082		
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	083		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného úč. období (+/-) ř. 01-(+69+73+78+81+85+118)=ř. 60	084	3.959	7.584
B.	Cizí závazky (ř. 86+91+102+114)	085	1.049.409	1.077.510
B. I.	Rezervy (ř. 87 až 90)	086	46.359	42.336
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	087	3.313	5.286
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	088		
3.	Rezerva na daň z příjmu	089		
4.	Ostatní rezervy	090	43.046	37.050
B. II.	Dlouhodobé závazky (ř. 92 až 101)	091	162.391	174.976
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	092		
2.	Závazky - ovládací 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	152.124	160.417
6.	Vytlané dlouhopisy	097		
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	098		
8.	Dohadné účty pasivní	099		
9.	Jiné závazky	100	10.267	14.559
10.	Odložený daňový závazek	101		

Označ. a	PASIVA b	Ná. c	Stav v běžném účt. období 5	Stav v minulém účt. období 6
B.III.	Krátkodobé závazky (ř. 103 až 113)	102	198.737	185.353
1.	Závazky z obchodních vztahů	103	13.825	7.390
2.	Závazky - ovládnutí a řídicí osoba	104		
3.	Závazky - podstatný vliv	105		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	106	938	1.003
5.	Závazky k zaměstnancům	107	1.102	1.804
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	468	584
7.	Stát - daňové závazky a dotace	109	148	315
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110	182.188	173.696
9.	Vydání dluhopisů	111		
10.	Dohádné účty pasivní	112		
11.	Jiné závazky	113	68	561
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř. 115 až 117)	114	641.922	674.845
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115	641.922	674.845
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	116		
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	117		
C.1.	Časové rozlišení (ř. 119 až 120)	118	7.550	9.405
C.1.1.	Výdaje přístič období	119	7.456	9.405
2.	Výnosy přístič období	120	94	

Sestaveno dne: 18.04.2011

Právní forma účetní jednotky: Družstvo

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

Podpisový záznam:

1.1) 





VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2010

(v celých tisících Kč)

IČ
00035351

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo
jiný název účetní jednotky

OR vedený u Krajského soudu v Ústí
n.L., oddíl Dr. XXVI, vložka 297 od

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	
			stejném 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	129.696	127.303
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	5	129.696	127.303
II.2.	Změny stavu zásob vlastní činnosti	6		
II.3.	Aktivace	7		
B.	Výkonová spotřeba (ř. 09 + 10)	8	114.384	243.015
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	9	1.170	1.419
B.2.	Služby	10	113.214	241.596
+	Přidáná hodnota (ř. 03 + 04 - 08)	11	35.312	-115.712
C.	Osobní náklady (ř. 13 až 16)	12	23.060	25.158
C.1.	Mzdové náklady	13	13.047	15.471
C.2.	Odměny členům orgánu společnosti a družstva	14	3.579	3.442
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	5.081	4.931
C.4.	Sociální náklady	16	1.353	1.314
D.	Darce a poplatky	17	2.977	5.164
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	1.716	1.349
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a (ř. 20+21)	19	70	5.018
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	69	5.018
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	21	1	
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého (ř. 23+24)	22	1	1.981
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23		1.981
F.2.	Prodaný materiál	24	1	
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů přetřích období	25	5.593	-378
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	83.509	206.244
H.	Ostatní provozní náklady	27	53.223	43.701
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodárení (ř. 11-12-17-18+19-22+(-25))	30	12.321	18.575

Označení a	TEXT 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	3.919	6.586
N.	Nákladové úroky	43	24.687	28.097
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	12.760	11.675
O.	Ostatní finanční náklady	45	539	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	-8.547	-10.884
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř. 50 + 51)	49	11	53
Q. 1.	- splatná	50	11	53
Q. 2.	- odložená	51		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř. 30 + 48 - 49)	52	3.763	7.638
XIII.	Mimořádné výnosy	53	196	3
R.	Mimořádné náklady	54		56
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	196	-54
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 52 + 58 - 59)	60	3.959	7.584
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř. 30+48+53-54)	61	3.970	7.637

Sestaveno dne: 18.04.2011

Právní forma účetní jednotky: Dražstvo

Přednět podnikání: správa a údržba bytového a nebytového fondu

Podpisový záznam:

1. / *[Handwritten signature]*



[Handwritten signature]

Název a sídlo družstva:

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

PŘÍLOHA,

tvofici součást účetní závěrky pro podnikatele

k 31.12.2010

OBECNÉ UDAJE (II)

1. Popis účetní jednotky (II.1)

Obchodní firma:	Stavební bytové družstvo "Mir" 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	314 989	35,53	313 481	36,45

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

V r. 2010 nebyly provedeny žádné změny v obchodním rejstříku.

1.4 Statutární orgán - představenstvo družstva:

Funkce	Příjmení	Jméno
Předseda představenstva	Ing. Procházka	Vladimír
Mistopředseda představenstva	Tomšová	Jaroslava
Mistopředseda 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
Předseda kontrolní komise	Vařta	Miroslav
Mistopředseda kontrolní komise	Senický	Martin
Člen kontrolní komise	Reichenbachová	Lucie

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 jejích základním kapitálu (II.2)

není

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

v tis. Kč	Sledované účet.obd.	Mimulé účet.obd.
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	35,9	34,57
z toho: řídících pracovníků	4	4
Osobní náklady celkem (ú.521,z 524,z 527)	18 865	21 091
z toho: řídících pracovníků	6 822	8 141
Odměny členům orgánů družstva (ú.523)	3 579	3 442
z toho: členům představenstva	942	861
členům kontrolní komise	316	256
Ostatní požitky řídících pracovníků a funkcionářů: PHM k soukromým účelům	158	131
Kapitálové pojištění (z ú.526), soc.a zdr.poj. (z ú. 524) představenstva,kontrolní komise a managementu	616	625
z toho: členům představenstva	393	393
členům kontrolní komise	87	108

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 původního majitele (dle stanoviska MF ČR)
Dlouhodobý hmotný majetek získaný vkladem do základního kapitálu	v účetní hodnotě evidované u původního majitele, popř.dle znaleckého posudku (dle Stanov)

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

Reprodukční pořizovací u majetku byla stanovena dle znaleckého odhadu ve výši nákladové ceny po odpočtu opotřebení.

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 OP
K zásobám	nebyl	fyzická inventarizace, účetnictví
K pohledávkám-zákonně (§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 vycházeo 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 vycházeo z jiných daňových předpisů a to že účetní a daňové odpisy se rovnají.

Daňové odpisy - použita metoda: rovnoměrné odpisování

7. Přepočet 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	v Kč		Úroková sazba	Rok splatnosti viz bod 3.5
	Stav k 31.12.2010	Stav k 31.12.2009		
investiční úvěry na DBV:	44 980 714,57	50 393 093,40		
účelové úvěry na KO:				
164 Přítkovská	1498-1501	2 502 180,00	2 862 180,00	6Mpríbor+2,0
165 Unčinská	1509-1511	884 900,00	1 012 900,00	6Mpríbor+2,0
522 Kosmonautů	1541-3	1 577 902,00	1 803 902,00	6Mpríbor+2,0
523 Kosmonautů	1544-5	1 341 120,00	1 533 120,00	6Mpríbor+2,0
111 Jugoslávská	2532-3	1 463 043,33	1 620 151,78	12M príbor+2,0
601 Antala Staška	1718-1719	927 757,68	1 212 486,69	12M príbor+2,0
602 Antala Staška	1720-1721	942 860,76	1 232 224,87	12M príbor+2,0
606 Javorová	3028-3029	2 953 573,20	3 270 741,84	12M príbor+2,0
129 Přítkovská	1652	3 766 443,11	4 169 870,59	12M príbor+2,0
130 Přítkovská	1651	3 713 597,64	4 111 364,78	12M príbor+2,0
135 Přítkovská	1650	3 652 745,20	4 043 994,45	12M príbor+2,0
526 Antala Staška	1714-1715	4 406 833,20	4 878 853,53	12M príbor+2,0
527 Antala Staška	1716-1717	4 206 135,91	4 656 659,40	12M príbor+2,0
116 Garáže - Anger		419 329,34	762 906,46	12M príbor+2,0
196 Unčinská	1666	4 996 892,36	5 435 500,07	12M príbor+2,0
501 Unčinská	1553	4 199 337,02	4 547 502,40	12M príbor+2,0
502 Unčinská	1654	4 122 902,82	4 464 731,08	12M príbor+2,0
503 Unčinská	1555	4 322 098,82	4 680 442,32	12M príbor+2,0
504 Antala Staška	1706-7	5 879 071,80	6 366 503,34	12M príbor+2,0
505 Antala Staška	1708-9	5 528 435,00	5 986 795,39	12M príbor+2,0
506 Antala Staška	1710-11	5 611 487,34	6 076 733,61	12M príbor+2,0
507 Antala Staška	1712-13	5 630 952,86	6 097 812,93	12M príbor+2,0
607 Javorová	3038-39	6 153 530,54	6 658 729,27	12M príbor+2,0
308 Doubravická	1656-57	2 869 049,17	3 097 639,78	12M príbor+1,9
162 Havířská	1441-42	4 320 581,47	4 654 822,41	12M príbor+1,9
603 Březová	3088-89	4 155 863,00	4 486 980,04	12M príbor+1,9
418 Jabloňová , Krupka	216-9	6 067 365,32	6 542 707,43	12M príbor+1,9
628 Opavská	2617-9	4 168 780,90	4 495 380,12	12M príbor+1,9
827 Opavská	2614-6	3 789 604,28	4 086 497,30	12M príbor+1,9
329 Habrová	3081-2	4 180 823,14	4 506 365,46	12M príbor+1,9
103 Slovenská	2641-3	4 326 197,82	4 657 131,42	12M príbor+1,9
410 Komenského, Krupka	589-595	10 645 302,94	11 424 520,45	12M príbor+1,9
323 Javorová	3030-1	6 716 379,86	7 201 893,11	12M príbor+1,9
157 Arbesova	1578-9	6 300 952,07	6 748 434,41	12M príbor+1,75
302 V Závěti	1677-1680	10 060 567,44	10 775 050,89	12M príbor+1,75
102 Slovenská	2644-6	3 887 106,67	4 163 161,96	12M príbor+1,75
155 Arbesova	1582-3	6 234 975,28	6 677 772,03	12M príbor+1,75
415 Jasminova	238	4 453 750,17	4 768 061,59	12M príbor+1,75
419 Jabloňová	220-223	6 781 198,52	7 259 763,23	12M príbor+1,75
321 Javorová	3025-3027	9 748 259,75	10 436 216,81	12M príbor+1,75
411 Kollárova , Krupka	598-602	11 070 626,38	11 851 905,88	12M príbor+1,75
161 J.Koziny	1376	11 150 868,24	11 913 674,47	12M príbor+1,75
405 Kollárova	575-578	8 873 173,73	9 479 318,25	12M príbor+1,75
422 Šefíková ,Krupka	234-236	7 992 541,40	8 507 994,68	12M príbor+1,50
524 Přítkovská	1609-1610	6 029 650,69	6 418 513,59	12M príbor+1,50
612 Novoveská	3090-3093	10 076 489,00	10 724 177,05	12M príbor+1,50
421 Šefíková ,Krupka	231-233	7 639 095,84	8 131 754,76	12M príbor+1,50
332 Habrová	3096-3097	7 402 960,90	7 880 391,06	12M príbor+1,50

účelové úvěry na KO:		v Kč		Úroková sazba	Rok splatnosti
		Stav k 31.12.2010	Stav k 31.12.2009		
326 Javorová	3036-3037	7 467 990,53	7 949 614,50	12M přibor+1,50	2023
189 Gagarinova	1424	3 172 057,63	3 373 537,62	12M přibor+1,50	2023
650 Gagarinova	1429	2 924 685,12	3 110 452,73	12M přibor+1,50	2023
648 Gagarinova	1427	2 892 048,73	3 075 743,34	12M přibor+1,50	2023
168 Maršovská	1520	6 353 298,85	6 760 320,82	12M přibor+1,50	2023
542 Třešňová,Krupka	208-210	7 261 071,86	7 723 497,96	12M přibor+1,50	2023
156 Arbesova	1580-1581	6 982 930,77	7 444 709,74	12M přibor+1,75	2022
519 Palackého	2886-2887	1 975 661,80	2 106 311,63	12M přibor+1,75	2022
518 Palackého	2884-2885	2 288 520,53	2 439 859,69	12M přibor+1,75	2022
604 Doubravická	1683-1684	4 235 260,14	4 515 336,47	12M přibor+1,75	2022
712 Buzulucká	303-304	3 484 318,96	3 714 735,84	12M přibor+1,75	2022
892 F.Šrámka	2583-2584	2 934 507,11	3 127 479,00	12M přibor+1,75	2022
181 Gagarinova	1436	3 283 035,33	3 492 142,12	12M přibor+1,50	2023
182 Gagarinova	1438	2 954 312,99	3 142 462,46	12M přibor+1,50	2023
183 Gagarinova	1430	3 189 612,50	3 392 768,91	12M přibor+1,50	2023
541 Třešňová,Krupka	206-207	4 946 583,60	5 261 610,01	12M přibor+1,50	2023
101 Slovenská	2647-2649	4 840 541,79	5 155 422,85	12M přibor+1,20	2023
172 Jankovcova	2871-2	3 713 787,32	3 956 684,43	12M přibor+1,20	2023
106 Opavská	2653	2 273 458,30	2 420 385,16	12M přibor+1,20	2023
638 J.Suka	2504-5	2 706 345,34	2 880 891,75	12M přibor+1,20	2023
303 Doubravická	1681-2	5 369 180,73	5 716 532,08	12M přibor+1,20	2023
331 Habrová	3085-6	4 658 184,57	4 958 615,31	12M přibor+1,20	2023
407 Krupka, Kollárova	580	5 379 494,55	5 707 643,38	12M přibor+1,0	2023
717 Teplice,Zrenjaninská	293-4	3 779 191,02	4 010 000,32	12M přibor+1,0	2023
184 Teplice,Gagarinova	1431	3 023 771,93	3 208 221,86	12M přibor+1,0	2024
304 Teplice, Doubravická	1685-7	8 180 123,33	8 679 110,28	12M přibor+1,0	2024
325 Teplice, Javorová	3034-5	9 766 837,06	10 360 395,69	12M přibor+1,0	2024
330 Teplice, Habrová	3083-4	5 293 155,19	5 607 976,56	12M přibor+1,0	2024
333 Teplice,Habrová	3098-3100	11 678 216,08	12 383 680,93	12M přibor+1,0	2024
403 Krupka, Kollárova	567-570	10 641 546,39	11 290 680,01	12M přibor+1,0	2024
408 Krupka, Kollárova	581	5 162 644,36	5 477 565,24	12M přibor+1,0	2024
420 Krupka, Šefíková	228-230	8 856 199,15	9 396 426,71	12M přibor+1,0	2024
197 Teplice, Krušnohorská	1665	2 824 973,60	3 005 269,11	12M přibor+1,0	2023
311 Teplice, V Závětří	1668-1670	9 258 989,13	9 849 916,51	12M přibor+1,0	2023
324 Teplice, Javorová	3032-3033	9 621 295,15	10 240 723,83	12M přibor+1,0	2023
312 Teplice, V Závětří	1671-2	7 737 333,66	8 231 145,94	12M přibor+1,0	2023
309 Teplice, Doubravická	1658-9	3 589 767,37	3 818 894,90	12M přibor+1,0	2023
185 Teplice,Gagarinova	1432	3 988 968,27	4 195 412,07	12M přibor+1,8	2024
186 Teplice,Gagarinova	1433	2 925 699,63	3 068 540,00	12M přibor+1,8	2024
187 Teplice,Gagarinova	1434	3 599 574,03	3 787 745,37	12M přibor+1,8	2024
188 Teplice,Gagarinova	1423	3 608 670,18	3 809 903,14	12M přibor+1,8	2024
646 Teplice,Gagarinova	1425	3 737 715,39	3 940 484,93	12M přibor+1,8	2024
647 Teplice,Gagarinova	1426	3 520 269,12	3 711 242,32	12M přibor+1,8	2024
649 Teplice,Gagarinova	1428	3 984 674,81	4 199 632,56	12M přibor+1,8	2024
127 Teplice, Scheinerova	1831-3	15 234 057,91	16 045 274,83	12M přibor+1,8	2024
328 Teplice,Habrová	3103-4	9 364 610,96	9 852 439,00	12M přibor+1,8	2024
412 Krupka,Jabloňová	211-215	14 341 759,74	15 088 861,00	12M přibor+1,8	2024
716 Zrenjaninská	291-2	3 186 679,45	3 394 759,00	5,5 %	2024
124 Fibichova	1825-6	10 077 891,80	10 538 186,00	5,5 %	2024
125 Nedbalova	1827-8	9 586 255,28	10 046 292,00	5,5 %	2024
126 U Červeného kostela	1829-1830	9 205 536,61	6 884 588,00	5,5 %	2024
128 Scheinerova	1835	5 567 156,53	5 074 114,60	5,5 %	2024
520 V Závětří	1673-4	3 657 379,64	2 744 452,00	5,5 %	2024
521 V Závětří	1675-5	3 658 343,13	3 476 366,00	5,5 %	2024
626 Opavská	2613	2 622 021,75	2 752 012,00	5,5 %	2024
334 Habrová	3101-2	6 988 898,80	0,00	12M přibor + 1,4	2026
634 U Divadla	2992	5 702 074,60	0,00	12M přibor + 1,4	2025

			v Kč	v Kč	Úroková sazba	Rok splatnosti
hypoteční úvěry na TZ:			Stav k 31.12.2010	Stav k 31.12.2009		
621-623	Sochorova	1303-11	3 617 233,12	3 984 156,22	6,24%	2010
	624 Duchcovská	2370-1	940 279,68	1 015 027,68	6,44%	2020
	625 Duchcovská	2378-9	959 901,36	1 036 208,76	6,44%	2020
	741 Zrenjaninská	345-7	415 287,44	447 903,14	6,44%	2020
	618 Svojsíkova	2342-4	404 835,82	576 401,32	5,52%	2020
	619 Svojsíkova	2345-7	519 036,66	733 645,66	5,52%	2020
	605,721 Duchcovská	2382-3	1 212 589,72	1 355 242,32	5,52%	2020
	608 Libušina	2348-9	695 168,51	777 848,71	5,82%	2020
	610 Libušina	2355-6	883 580,16	982 353,56	5,82%	2020
	611 Libušina	2357-8	875 742,94	944 847,64	5,82%	2020
	751 Zrenjaninská	351-3	12 643,05	160 873,25	5,52%	2011
	151 K.Čapka	2525-7	14 588,46	185 343,66	5,52%	2011
	630 Trnovanská	1528-35	934 697,59	2 134 162,23	4,36%	2011
	121 Rooseweltovo nám.	421-3, 442	217 954,86	535 585,56	3,07%	2011
771-2	St. Duchcovská	401-6	253 432,97	687 976,25	4,44%	2011
	633 Alejní 2783-5,2786,2788-9,2792-5		4 460 064,17	5 103 235,87	3,20%	2017
	632 Alejní	2757	2 076 500,83	2 375 947,83	3,20%	2017
	629 Opavská	2624	1 557 174,10	1 759 965,90	3,28%	2017
	613 Skupova	1255-7	1 729 684,25	1 958 151,85	3,28%	2017
	817 Jaselská	416-8	989 716,60	1 118 808,00	3,28%	2017
	631 Alejní	2754	1 429 786,80	2 137 232,50	3,28%	2012
	651,891 Raisova	2573-4	823 662,30	929 220,30	3,63%	2017
	614 Štúrova	1246-8	485 400,00	777 915,50	3,28%	2012
	615 Štúrova	1249-51	453 915,80	727 459,10	3,28%	2012
	616 Štúrova	1252-4	1 568 564,00	1 775 750,40	3,28%	2017
	617 Štúrova	1261-4	2 009 519,60	2 267 583,80	3,28%	2017
Celkem			641 922 379,37	674 845 066,90		

1.3. Rozpis přijatých dotací na investiční a provozní účely

Důvod dotace	Poskytovatel	v Kč	
		Běžné obd.	Minulé obd.
Oprava a modernizace bytových domů	Státní fond rozvoje bydlení (Program PANEL)	12 686 145	11 675 155
Realizace energeticky úsporného projektu	ČSOB a.s. (Program energetických úspor sjednaný mezi bankou a MPO)	74 248	0
Snížení energet. náročnosti budov Změna způsobu ohřevu TUV	Státní fond životního prostředí (MŽP) - program Zelená úsporám	3 686 475	0
Vytvoření pracovního místa	Úřad práce (příspěvek se poskytuje ze st. rozpočtu ČR a Evropského sociálního fondu)	72 000	0
CELKEM		16 518 868	11 675 155

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	1 852 262	0	1 806 342	0
Ostatní budovy a stavby	30 385	4 548	27 764	3 788
Stroje, přístroje a zařízení	1 000	925	1 000	881
Dopravní prostředky	3 647	1 996	3 647	1 185
Pozemky	95 878		94 367	
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	137 861		45 928	

Nejdůležitější přírůstky během roku:

v tis. Kč

Technické zhodnocení bytových domů (KO,výtahy,vstupy, solární panely)	45 920
Technické zhodnocení ostatní budov, staveb (oprava DPH, chodník)	315
Pořízení nových budov, staveb	2 246
Reprodukční pořizovací majetku dle znal.posudku	130
Změna-oprava ceny staveb	12
Pozemky správy - změna ceny	71
Pozemky -vklad do základního kapitálu	1 510
Pozemky - dar (stát)	0
Nákup dopravních prostředků	0
Nákup strojů a zařízení	0
Nedokonč.investice- fotovoltaická elektrárna Nová Ves	56 885
Nedokonč.investice- revitalizace Gagarinova ul. I.etapa	3 950
Nedokonč.investice - rekonstrukce vily v ul. Lipová	4 306
Celkem přírůstky:	115 345

Nejdůležitější úbytky během roku:

Převod bytů do vlastnictví	0
Prodej - budov a hal správy	0
Prodej - pozemků správy	-2
Změna ceny-rozdělení pozemků	-1
Změna- oprava ceny - vila v Lipové ul.	-82
Pozemky správy - změna ceny	-67
Vyřazení - prodej dopravních prostředků	0
Vyřazení strojů, přístrojů a zařízení	0
Celkem úbytky:	-152

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	1 133	1 419	991

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	Min.období	
drobný dlouhodobý hmotný majetek v podrozvahové evidenci :	3 352	3 394	v tis. Kč
drobný dlouhodobý nehmotný majetek v podrozvahové evidenci:	190	190	
	3 542	3 584	
Drobný dlouhodobý majetek vedený pouze v operativní evidenci.			
	Běžné období	Min.období	
drobný dlouhodobý hmotný majetek v operativní evidenci :	136	133	v tis. Kč
drobný dlouhodobý nehmotný majetek v operativní evidenci:	0	0	

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	30.6.2019
	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	14 126 012,00	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	15 241 424,00	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	9 765 228,00	MF ČR	DBV	30.6.2014
	135 Přítkovská	1650	9 687 728,00	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	14 345 669,00	MF ČR	DBV	30.6.2013
	192 Kpt. Jaroše	1621-4	20 766 261,00	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 závětří	1677-80	20 673 301,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
	303 Doubravická	1681-2	10 061 896,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
	304 Doubravická	1685-7	14 802 449,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
	305 Doubravická	1663	3 808 309,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
	306 Doubravická	1664	3 783 317,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
	307 Doubravická	1660-2,165	16 885 432,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
	308 Doubravická	1656-7	6 585 658,00	MF ČR	DBV	30.6.2014
	309 Doubravická	1658-9	6 444 196,00	MF ČR	DBV	30.6.2014
	310 V závětří	1653-4	5 298 554,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
	311 V závětří	1668-70	15 915 421,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
	312 V závětří	1671-2	12 971 207,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
	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	17 587 233,00	MF ČR	DBV	31.12.2031
	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 Jasminova, 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	10 037 066,00	MF ČR	DBV	31.12.2011
	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

Objekt	Ulice	Čp.	Hodnota majetku v Kč	Zástavní právo pro	Účel úvěru	Splatnost úvěru do
	516 Kpt. Jaroše	1616-17	10 525 074,00	MF ČR	DBV	30.6.2013
	517 Kpt. Jaroše	1618-20	13 252 685,00	MF ČR	DBV	30.6.2013
	520 V závětří	1673-4	10 558 721,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
	521 V závětří	1675-6	10 366 338,00	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	13 315 860,00	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+zatepl.	3.11.2018
	622 Sochorova	1306-8	12 619 738,00	HB	VPV+zatepl.	3.11.2018
	623 Sochorova	1308-11	12 619 740,00	HB	VPV+zatepl.	3.11.2018
	624 Duchcovská	2370-1	9 442 974,00	HB	VPV+zatepl.	20.1.2020
	625 Duchcovská	2378-9	6 564 908,00	HB	VPV+zatepl.	20.1.2020
	741 Zrenjaninská	345-7	7 303 043,00	HB	VPV+zatepl.	20.2.2020
	618 Svojsíkova	2342-4	4 712 653,00	HB	VPV+zatepl.	20.4.2020
	619 Svojsíkova	2345-7	4 794 307,00	HB	VPV+zatepl.	20.4.2020
	605,721 Duchcovská	2382-3	9 562 857,00	HB	VPV+zatepl.	20.3.2020
	608 Libušina	2348-9	3 909 670,00	HB	VPV+zatepl.	20.7.2020
	610 Libušina	2355-6	4 655 604,00	HB	VPV+zatepl.	20.11.2020
	611 Libušina	2357-8	4 400 200,00	HB	VPV+zatepl.	20.7.2020
	751 Zrenjaninská	351-3	7 500 632,00	HB	VPV+zatepl.	20.2.2011
	151 K. Čapka	2525-7	10 400 862,00	HB	VPV+zatepl.	20.2.2011
	121 Rooseveltovo nám.	421-3,442	8 047 913,00	HB	Výtahy	20.10.2011
	630 Třnovanská	1528-1535	41 867 149,00	ČS	VPV+zatepl.	30.9.2011
	771 St.Duchcovská	404-6	6 343 500,00	ČS	VPV+zatepl.	31.10.2011
	772 St.Duchcovská	401-3	6 343 501,00	ČS	VPV+zatepl.	31.10.2011
	633 Alejní 2783-5,2786,2788-9,2792-5		55 137 406,00	HB	VPV+zatepl.	30.1.2017
	632 Alejní	2757	18 308 788,00	HB	VPV+zatepl.	30.1.2017
	629 Opavská	2624	7 277 496,00	HB	VPV+zatepl.	20.9.2017
	613 Skupova	1255-7	4 618 562,00	HB	VPV+zatepl.	31.7.2017
	817 Jeselská	416-8	3 920 192,00	HB	VPV+zatepl.	20.9.2017
	631 Alejní	2754	12 897 902,00	HB	VPV+zatepl.	20.12.2012
	651,891 Raisova	2573-4	4 025 880,00	HB	VPV+zatepl.	20.9.2017
	614 Štúrova	1246-8	4 259 368,00	HB	VPV+zatepl.	5.8.2012
	615 Štúrova	1249-51	4 264 444,00	HB	VPV+zatepl.	5.8.2012
	616 Štúrova	1252-4	4 833 869,00	HB	VPV+zatepl.	5.8.2017
	617 Štúrova	1261-4	5 646 840,00	HB	VPV+zatepl.	3.10.2017
	164 Přítkovská	1498-1501	10 491 320,00	ČSOB	VPV+zatepl.	30.11.2017
	165 Unčinská	1509-1511	3 271 670,00	ČSOB	VPV+zatepl.	30.11.2017
	522 Kosmonautů	1541-3	6 446 200,00	ČSOB	VPV+zatepl.	30.11.2017
	523 Kosmonautů	1544-5	4 723 612,00	ČSOB	VPV+zatepl.	30.11.2017
	111 Jugoslávská	2532-3	3 256 937,00	ČSOB	VPV+zatepl.	24.9.2018
	601 Antala Staška	1718-1719	11 408 464,00	ČSOB	VPV+zatepl.	23.12.2013
	602 Antala Staška	1720-1721	11 452 408,00	ČSOB	VPV+zatepl.	23.12.2013
	606 Javorová	3028-3029	13 633 932,00	ČSOB	VPV+zatepl.	24.9.2018
	129 Přítkovská	1652	9 705 926,00	ČSOB	VPV+zatepl.	24.9.2018
	130 Přítkovská	1651	9 765 228,00	ČSOB	VPV+zatepl.	24.9.2018
	135 Přítkovská	1650	9 687 728,00	ČSOB	VPV+zatepl.	24.9.2018
	526 Antala Staška	1714-1715	11 876 923,00	ČSOB	VPV+zatepl.	24.9.2018
	527 Antala Staška	1716-1717	11 222 902,00	ČSOB	VPV+zatepl.	24.9.2018
	116 Garáže - Anger		5 735 808,00	ČSOB	komunikace	23.2.2012
	196 Unčinská	1666	9 532 169,00	ČSOB	VPV+zatepl.	24.2.2020
	501 Unčinská	1553	10 037 066,00	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

Objekt	Ulice	Čp.	Hodnota majetku v Kč	Zástavní právo pro	Účel úvěru	Splatnost úvěru do
	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 Havlířská	1441-42	9 778 506,00	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 Závěťti	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 Jasminova, 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	2684-5	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 Přitkovská	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 Šefíková, Krupka	231-233	14 020 743,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
	422 Šefíková, 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	10 790 436,00	ČSOB	kompl.oprava	22.2.2023
	541 Třešňová, Krupka	206-207	8 786 537,00	ČSOB	kompl.oprava	22.2.2023
	542 Třešňová, Krupka	208-210	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	2671-2	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, Šefíková 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 Závětlí	1668 - 70	15 915 421,00	ČSOB	kompl.oprava	21.6.2023
	312 Teplice, V Závětlí	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 Teplice, Zrenjaninská	291-2	3 554 725,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
	124 Teplice, Fibichova	1825-6	15 090 462,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
	125 Teplice, Nedbalova	1827-8	14 922 403,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
	126 Tce, U Červeného koste	1829-1830	15 241 424,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
	128 Teplice, Scheinerova	1835	8 114 245,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
	520 Teplice, V Závětlí	1673-4	10 568 721,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
	521 Teplice, V Závětlí	1675-6	10 368 338,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
	626 Teplice, Opavská	2613	2 051 559,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
	334 Teplice, Habrová	3101-2	17 587 233,00	ČSOB	kompl.oprava	27.7.2025
	634 Teplice, U Divadla	2992	12 624 235,00	ČSOB	kompl.oprava	26.5.2025
	221 Krupka, Sídliště	567-8	2 205 041,00	ČSOB	kompl.oprava	23.12.2025
	222 Krupka, Sídliště	569-570	2 205 041,00	ČSOB	kompl.oprava	23.12.2025
	132 Teplice, Čs.Dobrovolců	2779	2 953 274,00	ČSOB	kompl.oprava	23.6.2026
	108 Teplice, Opavská	2657	1 868 976,00	ČSOB	kompl.oprava	22.9.2025
	406 Krupka, Kollárova	579	4 962 339,00	ČSOB	kompl.oprava	24.11.2025
	121 Tce, Roosevelt.nám.	421-3,442	8 047 913,00	ČSOB	kompl.oprava	24.10.2025

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch MF ČR činí : 891 250 385,00

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch ČSOB činí: 1 012 758 200,00

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch KB činí: 79 909 677,00

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch HB (dříve ČMHB) činí: 244 145 586,00

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:		2 043 690	1 979 903	63 787
<i>Základní kapitál celkem</i>		<i>886 536</i>	<i>860 034</i>	<i>26 502</i>
Snížení základního kapitál		-761		
Zvýšení základního kapitál		27 263		
Z toho:				
nepeněžitý vklad SMMT b.j.+pozemky		1 508		
nové základní čl. vklady		3		
vrácené ZČV družstevníkům		-3		
ČP - zaplacené anuity		5 412		
ČP - zaplacené TZ		19 582		
Celkem pohyb:		26 502		
<i>Ostatní kapital.fondy - ú.413</i>		<i>1 049 111</i>	<i>1 015 789</i>	<i>33 322</i>
<i>Snížení:</i>				
Vyrovnaní invest.okruhu (snížení předpisu TZ)		-19 450		
Oprava účtování min.let		0	-19 450	
<i>Zvýšení:</i>				
Tvorba FDI		40 640		
Dar - pozemky od státu		0		
Předpis podílu na TZ (vyrov.invest.okruhu)		12 132		
Celkem pohyb:		33 322		
<i>Nedělitelný fond</i>		<i>55 784</i>	<i>55 780</i>	<i>4</i>
Tvorba kapitálových fondů ze zisku		0		
Přiděl do jiných fondů (FDI)		0		
Ostatní přiděl do fondu		4		
Celkem pohyb:		4		
<i>Statutární fond</i>		<i>237</i>	<i>237</i>	<i>0</i>
Snížení úhrada ztráty		0		
Zvýšení rozdělení zisku		0		
Celkem pohyb:		0		
<i>Ostatní fondy</i>		<i>48 063</i>	<i>40 479</i>	<i>7 584</i>
Snížení - čerpání fondu		0		
Zvýšení - tvorba fondu (ze zisku)		7 584		
Celkem pohyb:		7 584		
<i>HV běžného účetního období</i>		<i>3 959</i>	<i>7 584</i>	
<i>HV minulého období</i>		<i>-7 584</i>		
Celkem pohyb na vlastním kapitálu:		63 787		

4.2. Rozdělení zisku předcházejícího období

	v tis. Kč
Hospodářský výsledek předcházejícího období:	7 584
Za družstvo celk z toho	0
bytová střediska	
nebytová střediska	7 584
Rozdělení zisku předcházejícího období:	
HV bytových stře na účet 422 - nedělitelný fond	0
HV u nabytových na účet 422 - nedělitelný fond	0
na účet 427 - fond družstevních pozemků	7 584

4.3. Základní kapitál	běžné období	v tis. Kč
Základní kapitál celkem:	886 536	
z toho :		
zapisovaný základní kapitál	50	
nezapisovaný základní kapitál	886 486	
výše členského vkladu v peněžité formě	570 557	
výše členského vkladu v nepeněžité formě celkem	315 929	
počet členů družstva	7 608	

5. Pohledávky a závazky (IV.5)

Pohledávky po lhůtě splatnosti celkem:	5 939
z toho	
nájemné bytů a garáží	2 671
poplatky z prodlení	1 743
ostatní pohledávky (např. pronájem nebytových prostor, neuhrazený dobropis- Walter, pohledávky za ř.o.)	1 525

Pohledávky po lhůtě splatnosti více jak 180 dní:	běžné období	v tis. Kč
Truhlářství - Benda	272	
Walter - dobropis	658	
Pronájem NP - AZIT	2	
Exekuce (Kalstrupová)	30	
Pronájem NP - Agroploidy	92	
Různé fyz. osoby	51	
Mistr a.s. (konkurz)	418	
Celkem	1 523	

Závazky po lhůtě splatnosti celkem:	0
-------------------------------------	---

6. Rezervy (IV.6)

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

Zákonné rezervy:	běžné období	v tis. Kč
Počáteční stav k 1.1.2010:	5 286	
Tvorba:	1 104	
Čerpání:	-3 077	
Konečný stav k 31.12.2010:	3 313	

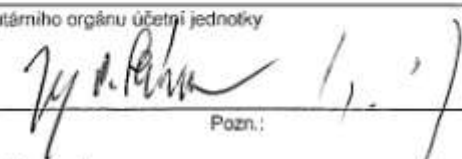
Ostatní rezervy:	běžné období	v tis. Kč
Počáteční stav k 1.1.2010:	37 050	
Tvorba z nájemného:	41 311	
Mimořádná tvorba(např.plnění od pojišťovny):	1 962	
Čerpání na opravy a údržbu:	-36 169	
Čerpání na investice (FDI):	-1 427	
Mimořádné čerpání (např. vyplacení družstevníkům za provedené opravy)	-523	
Předpis půjček		
Splacené půjčky:	842	
Konečný stav k 31.12.2010:	43 046	

7. Výnosy z běžné činnosti (IV.7)

	běžné období	v tis. Kč
<i>Výnosy z bytových středisek:</i>	209 395	
a) bytová střediska- byty postavené v družstevní bytové výstavbě	148 219	
b) bytová střediska SMMT (vklad)- byty nebyly postaveny v družstevní bytové výstavbě	61 176	
<i>Výnosy nebytových středisek včetně vnitrodružstevních výkonů:</i>	35 748	<i>z toho vnitř. výnosy 15 190</i>
Celkem výnosy včetně vnitrodružstevních výnosů	245 143	15 190
Celkem výnosy bez vnitrodružstevních výnosů	229 953	

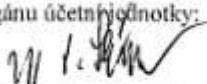
8. Celkové náklady na odměny auditorovi

	Běžné období
Náklady na odměny auditora za auditorskou činnost - účetnictví	122 000 Kč
z toho za auditorskou činnost	96 000 Kč
za poradenskou činnost	24 000 Kč

Sestaveno dne: 26.4.2011	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky 
Právní forma účetní jednotky: družstvo	Předmět podnikání: správa a údržba bytového fondu Pozn.:



Přehled o peněžních tocích (CASH FLOW) k 31.12.2010 v tis. Kč

		Stav v běžném obd.	Stav v minul.obd.
P	Stav peněžních prostředků a peněž.ekvivalentů na začátku účet.období	239 138	251 07
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)			
Z	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním (účtů 591-596)	3 970	7 63
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace (A.1.1 až A.1.5)	26 507	19 26
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	1 716	1 34
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	4 023	- 55
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-) , Zisk = minus		- 3 03
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)		
A.1.5.	Vyúčtov. náklad.úroky (+) s výjimkou kapitaliz.úroků a vyúčt. výnos.úroky (-)	20 768	21 51
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)	30 477	26 90
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	37 047	- 55 70
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	25 472	37 85
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	11 570	- 93 56
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	5	
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)	67 524	- 28 80
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	- 24 687	- 28 09
A.4.	Přijaté úroky (+)	3 919	6 58
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou čin. a za doměrky daně za minulá období (-)	- 52	- 7
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)	46 704	- 50 38
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	- 136 137	- 101 15
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv		5 01
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám		
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1 až B.3)	- 136 137	- 96 13
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	- 4 868	76 48
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 (+)	5 538	58 10
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)	670	134 59
F	Čistě zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A.*** + B.*** + C.***)	- 88 763	- 11 93
R	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P +/- F)	150 375	239 138
Sestaveno dne: 20.4.2011		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: 	



- 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 2010**
 - 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 2010**
 - V.2 Návrh na rozdělení VH 2010**

- VI. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2010**

- VII. VÝROK AUDITORA**

- VIII. ÚČETNÍ VÝKAZY BĚŽNÉHO OBDOBÍ**
 - VIII.1 Rozvaha k 31.12.2010**
 - VIII.2 Výkaz zisků a ztrát k 31.12.2010**
 - VIII.3 Příloha k účetní závěrce k 31.12.2010**
 - VIII.4 Cash flow k 31.12.2010**

Místo uložení výroční zprávy: Krajský soud v Ústí nad Labem

Zpracováno v Teplicích dne 2.5.2011

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
	.	

