

PROFIL SBD „MÍR“ TEPLICE

Firma:	Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice
Právní forma:	Družstvo
Adresa sídla:	Gagarinova 1558, Teplice, PSČ 415 01
IČO:	00035351
DIČ:	CZ00035351
Telefon:	417 941 711
Fax:	417 941 719
Web:	www.sbdmir.cz
Bankovní spojení:	1211299/0300
Úřední hodiny:	pondělí a středa 8.00 – 12.00 hod., 13.00 – 17.00 hod.

Zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soud v Ústí nad Labem v oddílu Dr. XXVI, vložka 297.

I. VŠEOBECNÁ ČÁST

I.1. Podklady

Výroční zpráva o vývoji a charakteristice Stavebního bytového družstva „Mír“ Teplice byla zpracována na základě podkladů z členské a bytové evidence družstva.

Výroční zpráva o činnosti Stavebního bytového družstva „Mír“ Teplice byla zpracována na základě evidence technického úseku družstva o provedených investičních akcích, opravách a údržbě bytových a nebytových objektů uskutečněných v roce 2011.

Výroční zpráva o stavu majetku a hospodaření Stavebního bytového družstva „Mír“ Teplice za rok 2011 byla zpracována na základě podkladů z ekonomického úseku, zejména hlavní knihy a účetních výkazů, tj. :

- Rozvaha v plném rozsahu k 31. 12. 2011
- Výkaz zisků a ztrát v plném rozsahu k 31. 12. 2011
- Příloha k účetní závěrce k 31. 12. 2011

I.2. Vývoj a charakteristika družstva

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

V roce 2011 spravovalo celkem 8058 bytů a 427 garáží, z toho v lokalitách města Teplice 7242 bytů a 427 garáží, v lokalitách města Krupka 822 bytů.

V majetku družstva z tohoto počtu bylo 7865 bytů (včetně 1 rodinného domku) a 425 garáží. Ve vlastnictví fyzických osob bylo v roce 2011 celkem 199 bytů a 2 garáže.

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Počet bytů ve správě	8067	8067	8069	8069	8069	8058
z toho ve vlastnictví družstva	7862	7862	7864	7864	7864	7865
z toho vklad města	2228	2228	2229	2229	2229	2230
Počet vlastních bytů v cizí správě	0	0	0	0	0	6
Počet garáží ve správě	415	415	419	419	428	427
z toho ve vlastnictví družstva	412	412	416	416	425	425
Počet vlastních garáží v cizí správě	0	0	0	0	0	1

I.3. Organizační struktura družstva

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

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

Kontrolní komise je nezávislý kontrolní orgán družstva, je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva, projednává a vyřizuje stížnosti členů družstva. Jednání kontrolní komise řídí její předseda.

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





Správa družstva

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

Tvoří ji zaměstnanci družstva v pracovním poměru. Správa družstva čítala v roce 2011 přes tři desítky zaměstnanců. Organizačně je rozdělena na 3 základní úseky. V čele úseků stojí vedoucí, kteří spolu s předsedou družstva tvoří vedení správy družstva.



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 2011 dodavatelským způsobem včetně realizace komplexních oprav objektů.

II.1 Činnost družstva v roce 2011

I v roce 2011 pokračovalo družstvo v realizacích tzv. komplexních oprav objektů, které byly zahájeny v roce 2010 a dokončeny v roce 2011. Jednalo se celkem o 52 bytů objektu Al. Jiráska 2320 - Jankovcova 2245,2246,2317-2319, Teplice.

Bytový dům, který byl kolaudován v letech 1950 až 1952 a převeden byl do majetku družstva v polovině roku 1998 Statutárním městem Teplice ve velmi špatném technickém stavu, tak dostal novou zateplenou fasádu, nová plastová okna, nové vstupní dveře. Byly zrekonstruovány balkóny, osazeno nové balkónové zábradlí (sedlová střecha vzhledem k neuspokojivému technickému stavu byla opravena a zateplena již v roce 2007). Takto provedenou komplexní opravou objektu se dům stal důstojným sídlem našich nájemníků s parametry odpovídajícími současným standardům.

Objekt byl opraven celkovým nákladem 16 041 986,- Kč. V rámci snížení finančních dopadů na jednotlivé nájemníky, podalo družstvo v roce 2010 prostřednictvím Státního fondu životního prostředí (SFŽP) žádost o finanční dotaci v rámci programu Zelená úsporám. Žádosti bylo vyhověno a družstvo získalo pro objekt dotaci na přípravu realizovaných opatření, tedy na projektovou dokumentaci, ve výši 53 790,- Kč a v listopadu 2011 byla družstvu zaslána i finanční dotace ve výši 3 095 136,- Kč na již zrealizovaná opatření.

Al. Jiráska 2320, Jankovcova 2245 - 2246, 2317 - 2319, Teplice





Prioritou v plánu oprav na rok 2011 bylo zahájit práce na komplexních opravách objektů, na které byla již v roce 2010 podána v rámci programu Zelená úsporám žádost o finanční dotaci, a které nemohly být zahájeny z důvodu doposud neúspěšné registrace žádosti ze strany SFŽP . Jednalo se o sedm objektů se 180 bytovými jednotkami. V Teplicích se to týkalo 68 bytů v ulici Rooseveltovo nám. 421-3, 442, 24 bytů v ulici Čsl.dobrovolců 2779, 12 bytů v ulici Potěminova 2243 – 2244 a 12 bytů v ulici Opavská 2657. V Krupce bylo plánováno zahájení tří objektů. 20 bytů v ulici Sídliště 567 – 568, 20 bytů v ulici Sídliště 569 – 570 a 24 bytů v ulici Kollárova 579. Celkem čekalo na opravu 116 bytů v Teplicích a 64 bytů v Krupce.

Z těchto sedmi objektů, byly po mnoha urgencích na SFŽP, práce zahájeny ve druhé polovině roku 2011. Ke konci roku se podařilo s maximálním nasazením realizačních firem, ve spolupráci s technickými dozory družstva, delegáty a v neposlední řadě nájemníky objektů dokončit práce na těchto čtyřech objektech. V Teplicích na domě Potěminova 2243 -2244 a Opavská 2657 a v Krupce na objektech Sídliště 567 -568 a Sídliště 569 – 570. Tyto domy byly opraveny celkovým nákladem 17 938 426,- Kč.

Na zbývajících třech objektech se intenzivně pracuje a budou dokončeny do konce měsíce března roku 2012.

Potěminova 2243 - 2244, Teplice



U objektů v ulici Rooseveltovo nám. 421-3, 442, Čsl.dobrovolců 2779, Opavská 2657, Sídliště 567 – 568, Sídliště 569 – 570 a Kollárova 579 byla také podána žádost o úrokovou dotaci v rámci programu Nový Panel. Žádosti byly úspěšně podány a se Státním fondem rozvoje bydlení (SFRB) podepsány smlouvy. Ovšem na dva objekty v Krupce a to Sídliště 567 – 568 a 569 – 570 úrokové dotace poskytnuty nebyly a to z důvodu překročení intenzity veřejné podpory (výše intenzity veřejné podpory je pro žadatele omezena).

Sídliště 567 - 568, 569 – 570, Krupka



V roce 2011 byly v souladu s plánem oprav zahájeny práce na dalších osmi objektech družstva. Jednalo se o objekty v Teplicích v ulicích V Závěťří 1653 – 1654 se 16 byty, Josefa Hory 2211 s 11 byty, Josefa Šafaříka 2519 a Josefa Šafaříka 2520 s celkem 34 byty, Škroupova 2380 – 2381 s 10 byty, Josefa Hory 2365 s 8 byty, Svojsíkova 2394 – 2395 s 21 byty a o objekt v Krupce, v ulici Masarykova 565 – 566 s 24 byty. Celkem se jednalo o opravu 124 bytů. Na tyto objekty již žádosti v rámci programu Zelená úsporám podány být nemohly a to z důvodu pozastavení programu Státním fondem životního prostředí. Na dva objekty v Teplicích a to v ulici Josefa Šafaříka byly podány alespoň žádosti v rámci programu Nový Panel, který v době podání, byl ještě Státním fondem rozvoje bydlení otevřen a žádosti byly po doložení a vyřízení všech požadovaných dokladů přijímány.

Z výše uvedených domů byly do konce roku 2011 dokončeny práce na těchto objektech. V Závěťří 1653 – 1654, Josefa Hory 2211, Josefa Šafaříka 2519 a 2520 a Svojsíkova 2394 – 2395. Tyto domy byly opraveny celkovým nákladem 22 236 433,- Kč. V rámci komplexních oprav objektů bylo provedeno zateplení obvodových plášťů, oprava balkonů a lodžii, výměna zábradlí, úprava vstupů do objektu a mnoho dalších úprav, které velmi výrazně ovlivnily kvalitu bydlení. U objektů Josefa Šafaříka 2519 a 2520 a Svojsíkova 2394 – 2395 byly v rámci oprav provedeny i rekonstrukce střech.

Na zbývajících objektech se pracuje a jejich dokončení je plánováno počátkem roku 2012.

Josefa Hory 2211, Teplice



Pokud tedy budeme rekapitulovat rok 2011 z hlediska provedení komplexních oprav objektů musíme konstatovat, že bylo zrekonstruováno a dokončeno deset objektů celkovým nákladem 56 216 845,- Kč.

Josefa Šafaříka 2519, Teplice



Vzhledem k tomu, že komplexní opravy jsou na většině objektů u konce, vrací se družstvo k objektům, které byly zatepleny pouze částečně. Dokončuje zateplení obvodových plášťů a opravy konstrukcí, které byly v předchozích letech vynechány a to buď z finančních důvodů, nebo proto, že v době opravy tyto konstrukce opravy nevyžadovaly. Jedná se o tzv. stavební úpravy objektů, které spočívají např. v zateplení chodbových částí, zazdění chodbových lodžii, zateplení štítů, úpravě vstupů do objektů, opravě vstupních ramp k objektům, úpravě vestibulů, odizolování suterénních místností atd.. Práce a opravy tohoto charakteru byly provedeny na celkem 17 objektech celkovým nákladem cca 12 224 407,- Kč.

V hojné míře jsou také prováděny úpravy vstupů do objektů, které spočívají ve většině případů ve výměně hlavních vstupních dveří, výměně schránek, úpravě schodišť, výměně schodišťových ramen a stupňů, výměně zábradlí hlavních a vedlejších vstupů a opravě nebo výměně dlažeb vstupů. Tyto práce byly provedeny na 29 objektech celkovým nákladem cca 8 705 953,- Kč.

Májová 1474 – 1476, 1477 Teplice



Mezi další akce, které družstvo v předchozích letech ve velké míře provádělo, patřily i rekonstrukce střešních pláštů. Většina střech byla v předchozích letech již opravena z důvodu špatné hydroizolační funkce. V roce 2011 byly provedeny rekonstrukce střech na celkem šesti objektech a to jako součást komplexních oprav objektů. Jednalo se o objekty v ulici Rooseveltovo nám. 421-3,442, Josefa Šafaříka 2519 a 2520, Škroupova 2380 – 2381, Josefa Hory 2365 a Svojsíkova 2394 -2395.

U domů v ulici Josefa Šafaříka byla provedena rekonstrukce plochých střech včetně dodatečného zateplení pomocí SBS modifikovaných pásů Elastec 50 Solo, u domu Rooseveltovo nám.421-3,442 byla použita fólie z PVC- P Dekplan 76 s výztužnou vložkou. U domu ve Svojsíkové ulici byla provedena rekonstrukce sedlové střechy pomocí střešní krytiny, pálené keramické tašky Tondach a střecha na objektu Josefa Hory byla provedena pomocí střešní krytiny značky Bramac.

Celková cena za rekonstrukci střešních pláštů, která byla součástí komplexních oprav jednotlivých objektů, činila částku 7 550 591,- Kč.

V současné době jsou na všech objektech v majetku družstva již střechy opraveny a družstvo se tak začíná vracet ke střechám, které byly realizovány v letech 1996 -1999, které již potřebují opravy. Některé střechy budou v budoucnu vyžadovat jak položení nové střešní krytiny, ale i dodatečné zateplení, které v letech předchozích, z důvodu mírnějších tepelně technických norem prováděno nebylo.

Škroupova 2380 – 2381, Teplice



V roce 2011 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

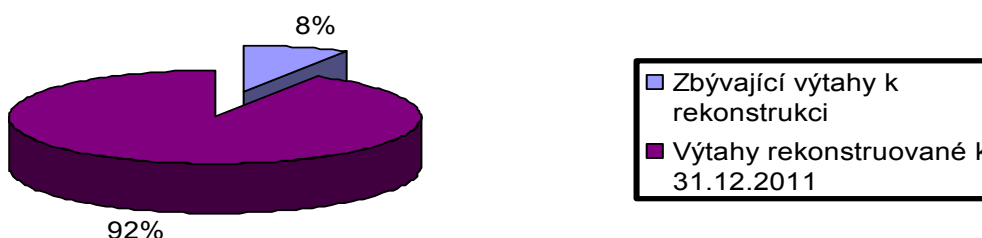
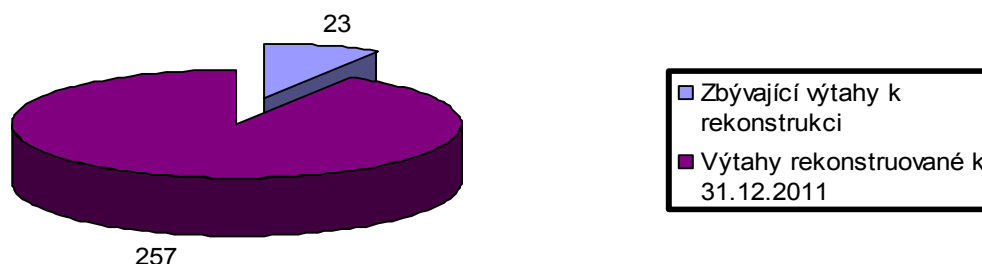
rizika tak, aby výtahy splňovaly parametry stanovené ČSN (zejména bezpečná doprava osob). Požadovaná kritéria nespĺňujú všetky výtahy uváděné do provozu v České republice před rokem 1999. Postupnou novelizací zákonů a ČSN se neustále zvyšovaly nároky na výrobce výtahů. Novelizací ČSN se od června 2004 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 2011 byla provedena výměna celkem 19 výtahů, přičemž výměny 18 výtahů byly řešeny individuálně a výměna 1 výtahu v Krupce, na objektu Kollárova 579, byla součástí komplexní opravy objektu. Celkový objem finančních prostředků na rekonstrukce výtahů byl ve výši 20 465 524,- Kč včetně DPH.

Scheinerova 1832, Teplice



Družstvo v současné době provozuje celkem 280 výtahů. Z tohoto počtu již bylo k 31.12.2011 zrekonstruováno 257 výtahů a rekonstrukci zbývá provést na 23 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 rekonstrukcích rozvodů elektro ve společných prostorách objektů a v úpravách osvětlení objektů, které spočívalo v rozdělení osvětlení po jednotlivých patrech s cílem úspory finančních prostředků za spotřebovanou el. energii. V roce 2011 byly provedeny rekonstrukce na objektech v Teplicích ulice Doubravická 1683 – 1684, Josefa Suka 2506 – 2507, Maršovská 1457, Duchcovská 2370 -2371, Potěminova 2243 – 2244, na pěti objektech v ulici Vančurova 2768, 2770, 2771, 2775 a 2776, na třech objektech v ulici Gagarinova 1431, 1433 a 1434 a na objektu Raisova 2573. Úprava osvětlení byla provedena celkem na šesti objektech a to v ulici Antala Staška 1718 – 1719, Trnovanská 1528 – 1535, Josefa Hory 2767 a na třech objektech v ulici Přítkovská 1650, 1498 – 1501 a 1609 – 1610. Na našich objektech již také dosluhují domovní zvonky a domácí telefony. V roce 2011 byly

provedeny rekonstrukce rozvodů domovních zvonků včetně domácích telefonů a to u dvou objektů v ulici Přítkovská 1650 a Doubravická 1664. Rekonstrukce elektro včetně úpravy osvětlení, výměny zvonků a domácích telefonů představovaly v roce 2011 částku 7 616 346,- Kč.

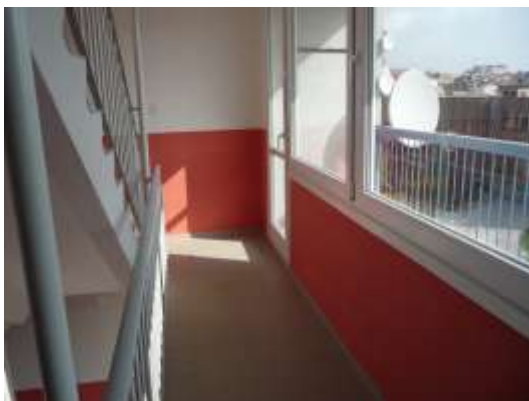
V roce 2011 ukončilo družstvo etapu výměny oken na objektech. Jednalo se celkem o osm objektů, na kterých byla provedena výměna bytových nebo chodbových oken. Po zkušenostech z předchozích let byly družstvem vytipovány plastové profily, které dle technických parametrů odpovídají platným tepelně technickým a hygienickým normám. Nejpoužívanějšími plastovými profily na objektech družstva byly 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. Výměny oken v bytových jednotkách a na chodbách, byly provedeny na těchto objektech. V ulici Přítkovská 1498 – 1501, A.Staška 1718 – 1719 a 1720 – 1721, Alejní 2783-86,2788 – 89, 2792 – 95, Alejní 2757, Zrenjaninská 345 – 347. Na objektu Zrenjaninská 351 – 353 byla vyměněna okna pouze v bytech, protože chodbová okna již byla vyměněna v rámci zateplení objektu.

Na objektech v ulici Přítkovská 1645- 1646, Vančurova 2768 a 2776, Unčínská 1509 – 1511, Edisonova 1641 – 1642, Josefa hory 2767, Josefa Suka 2506 – 2507, Doubravická 1663 a 1664, Skupova 1255 – 1257 a Svojsíkova 2342 – 2344 byla vyměněna již zcela nefunkční sklepní okna. Část oken byla vyzděna pomocí sklobetonových tvárnic, okna ve využívaných místnostech byla nahrazena plastovými vyklápěcími okny. Některé okenní otvory byly zrušeny a zazděny. Výměna oken ve výše uvedených objektech činila částku 19 041 322,- Kč.

V souvislosti s končícími opravami obvodových plášťů a výměnou oken se družstvo intenzivně věnuje úpravám interiérů. Tyto úpravy spočívají v provedení maleb chodeb a společných prostor objektů, ve výměně podlahových krytin na chodbách objektů, v pokládce nových dlažeb, výměně madel zábradlí, nátěrech elektroskříní atd.. V roce 2011 byly provedeny malby na celkem třiceti objektech celkovým nákladem 7 614 184,- Kč. Na dvacetipěti domech byly provedeny výměny krytin chodeb a společných prostor v celkové výši 6 647 569,- 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.

Alejní 2795 a 2789, Teplice





V průběhu roku 2011 byly provedeny veškeré větší opravy dle plánu. Jednalo se např. o výměnu rozvodů studené a teplé vody, výměnu stoupacího vedení kanalizace, výměnu ventilů na stoupacím vedení vody a výměnu tlakových hadiček v bytových jádrech. Tyto práce byly provedeny na celkem šestnácti objektech v celkové výši 6 720 989,- Kč.

V roce 2011 také na objektech pokračovala úprava odvětrání, která byla řešena montáží odvětrávacích hlavic Lomanco. Tyto odvětrávací hlavice byly osazeny na celkem jedenácti objektech celkovým nákladem 1 077 156,- Kč.

Další akcí, která pokračovala i v roce 2011 byla montáž stříšek nad hlavními a vedlejšími vstupy na sídlišti v Trnovanské ulici. 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. Tyto stříšky byly namontovány celkem na čtyřech objektech v ulici Trnovanská 1270 – 74, 1275 – 79, 1286 – 88 a 1289 – 91 celkovým nákladem 2 810 692,- Kč. V příštím roce bude družstvo dále pokračovat s montáží stříšek v ulici Antonína Sochora, kde je připravena montáž 9 ks stříšek k hlavním vchodům.

Trnovanská 1292 – 1301, Teplice



V souladu s plánem oprav družstvo v roce 2011 provádělo práce souvisejících s topením objektů, měřením a regulací objektů, výměnou poměrových rozdělovačů topných nákladů, čištěním a údržbu bojlerů, izolací rozvodů vody atd..

Objekty v majetku družstva jsou již ve většině případů po regulaci topné soustavy a po montáži termostatických hlav. U některých objektů zbývá provést pouze regulaci stoupačního vedení. Tyto práce byly v roce 2011 provedeny u třech objektů. U objektů v ulicích V Závětrí 1653 – 1654 a Svojsíkova 2342 – 2344 byla provedena zmíněná regulace stoupačního vedení a u objektu v Trnovanské ulici 1528 -1535 byla provedena montáž uzavíracích a vypouštěcích šroubení firmy Danfoss na jednotlivé radiátory v bytových jednotkách a vybraných místostech společných prostor v objektu. Současně s těmito pracemi bylo provedeno i vyregulování celé topné soustavy tak, aby vytápění objektu bylo optimální. Náklady za výše uvedené práce představovaly částku 859 488,- Kč.

Koncem roku 2011, současně s ročními odečty, byla na pěti objektech provedena výměna elektronických indikátorů topných nákladů. Jednalo se o tzv. generační obměnu, kdy tyto měřiče bylo po deseti letech třeba vyměnit z důvodu ukončení životnosti. I v roce 2011 byly použity elektronické indikátory topných nákladů českého výrobce, firmy Metra Šumperk

s typovým označením E – ITN 20. Náklady za výměnu těchto indikátorů činily částku 358 220,- Kč. V dalších letech bude tato obměna i nadále pokračovat.

V roce 2011 také družstvo pokračovalo v čištění topných systémů objektů včetně radiátorových těles. Čištění bylo provedeno na těchto třech objektech v ulicích Trnovanská 1289 -91, V Závětrí 1668 – 1670 a Svojsíkova 2342 – 2344. Celkové náklady za vyčištění topných systémů činily částku 343 850,- Kč. Vyčištěním topného systému došlo k jeho celkové optimalizaci, dále družstvo zaznamenalo větší účinnost radiátorových těles a snížení spotřeby tepla. Na základě těchto zkušeností bude družstvo čištění topných systémů i nadále zahrnovat do plánovaných oprav.

V průběhu celého roku 2011 byly prováděny opravy okapových chodníků objektů, zateplení stropů sklepních prostor, vyklizení společných a sklepních prostor objektů a další. Dle harmonogramu bylo zajišťováno provádění pravidelných revizí domovních plynovodů, elektroinstalací, hromosvodových soustav a komínových těles, byly prováděny pravidelné preventivní požární prohlídky objektů. V průběhu roku 2011 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 8 058 bytových jednotek a 427 garáží. Většina našich objektů je již dnes po náročné komplexní opravě a tím výrazně stoupla jejich cena. Jako vlastník musí družstvo myslet i na ochranu tohoto majetku, která spočívá zejména v pojištění nemovitostí před živlem /jako je požár, vichřice, krupobití, povodeň, záplava/, krádeží hydrantů, hasících přístrojů a pojištění odpovědnosti za technický stav objektů. Součástí pojištění majetku družstva je i pojištění správní budovy včetně jeho movitého majetku.

Pojištění všech nemovitostí je sjednáno u pojišťovny Kooperativy a.s. se sídlem v Praze pojišťovacím makléřem I.P.trust a.s. Most. Jen v roce 2011 vyplatila pojišťovna družstvu částku 553 735,- Kč za poškozené nemovitosti vichřicí, požárem a za poškození vodovodními haváriemi. Dále bylo vyplaceno 131 029,- Kč za krádeže hydrantů, hasících přístrojů a klempířských prvků. Z pojištění odpovědnosti byli odškodněni nájemníci bytů v částce 186 528,- Kč (jednalo se o 22 škodních událostí na majetku družstevníků).V neposlední řadě byla pojišťovnou vyplacena družstvu částka ve výši 214 348,- Kč za poškození dveřních rámců, skleněných výplní dveří, a dalších stavebních součástí. Za poškození elektroniky, zejména na výtazích, byla družstvu vyplacena částka ve výši 118 724,- Kč. Celková výše pojistného plnění v roce 2011 činila 1 204 364,- 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 1 466 644,- Kč.

Další aktivitou družstva byla v roce 2011 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 2011 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 2011 byly na údržbu pozemků včetně oprav a materiálu potřebného k jejich údržbě vynaloženy náklady ve výši 2 908 655,- Kč. Záměrem družstva je tyto pozemky dále kultivovat a ve vybraných lokalitách rozšířit možnost jejich využití.

V roce 2011 bylo pokračováno v nezbytných zabezpečovacích pracích, bouracích pracích a opravách budovy č.p. 853 v ul. Lipová v Teplících, která bude v budoucnu využívána jako správní budova družstva. V tomto roce byla na objektu dokončena rekonstrukce střechy a dokončena vyzdívka výtahové šachty, v zahradě objektu byly dle dendrologického návrhu vysazeny nové lípy. Dále bylo provedeno zateplení nadstřešní části výtahové šachty, oprava omítek tzv. věžičky a do střechy byl osazen nový světlík a nový hromosvod, tzv. střešní jímač zn. PULSAR. Dále pokračovaly bourací práce, statické zajištění vnitřních konstrukcí, lokální opravy stropů, zazdění některých okenních otvorů na fasádě objektu 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 2011 částku 3 085 248,- Kč.

Lipová 853/11, Teplice



II.2 Činnost družstva v roce 2012 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 2011 pokračováno v technické a ekonomické přípravě těchto vybraných objektů pro zahájení v roce 2012.

Vše nasvědčuje tomu, že v roce 2012 budou zahájeny opravy sedmi objektů s celkem 476 byty. V Teplicích, 276 b.j. v ul. Trnovanská 1280 – 1281, 1282 – 1285, 1332 – 1334 a 1335 – 1337, 104 b.j. v ulici Alejní 2758 a 96 b.j. v ulici Přítkovská 1611 – 1612 a 1613 - 1614.

Prioritou roku 2012 bude dokončení komplexních oprav objektů, které nebyly v roce 2011 dokončeny z důvodu pozastavení dotačního titulu Zelená úsporám. Jedná se o objekty v Teplicích, 68 b.j. v ul. Rooseveltovo náměstí 442,421 – 3, 24 b.j. v ul. Čsl. dobrovolců 2779 a v Krupce o 24 b.j. v ul. Kollárova 579, na kterých se intenzivně pracuje a budou dokončeny počátkem roku 2012.

V průběhu roku 2011 byla připravena výměna dalších cca 20 ks výtahů z převážné části na objektech v Teplicích, zejména v lokalitě Teplice – Nová Ves v ulici, Javorová 3028- 3029, Javorová 3036- 3037, Habrová 3096-3097, Habrová 3101-3102, Habrová 3098-3100, Habrová 3103-3104, Novoveská 3090-3093 a v lokalitě Teplice – Trnovany v ulici Scheinerova 1835 a Nedbalova 1827 – 1828. V dalších letech tak družstvu zbývá zrekonstruovat jen několik výtahů ve věžových domech v Alejní a Maršovské ulici, dále v ulici U Divadla a bude se vracet k výtahům, které byly měněny v obdobích let 2000 až 2001, kdy např. na těchto výtazích nebyly osazovány frekvenční měniče, nebo obousměrné zachycovače a další prvky, které v době výměny výtahů nebyly nutné, ale doba provozu prokázala jejich potřebnost.

Rekonstrukce elektroinstalace bude v roce 2012 pokračovat na objektech v Teplicích, v ulici Kosmonautů 1541 – 1543 a 1544 – 1545, Palackého 2886 – 2887, Vančurova 2769, Přítkovská 1502 – 1503 a v ulici Gagarinova 1424, 1425 a 1432.

Dále budou prováděny výměny odpadních stoupaček u objektů v Teplicích v ulici Opavská 2653, Skupova 1255 – 1257, Slovenská 2650, Kosmonautů 1544 – 1545 a v ulici Alejní 2758.

V roce 2012 je plánována i výměna rozvodů teplé a studené vody u objektů v ulici Opavská 2653, Habrová 3096 – 3097, Jasmínova 238, Kosmonautů 1544 – 1545 a u objektu Al. Jiráskova 2320 - Jankovcova 2245,2246,2317-2319 bude provedena pouze výměna ležatého rozvodu studené vody.

Poměrně novou záležitostí je i mytí již zateplených fasád objektů, jejich čištění od mechu a plísní a provádění znovu obnovujících nátěrů s fungicidními přísadami. Na rok 2012 je v plánu omytí a nátěr fasád u objektů ve Štúrově ulici v Teplicích a v dalších letech v ulici Skupova, Přítkovská atd..

V roce 2012 bude dále družstvo pokračovat v úpravách interiérů panelových domů jako je malování společných prostor, výměna podlahových krytin, výměna madel na zábradlí atd..

Koncem roku 2012, současně s ročními odečty, budou prováděny výměny elektronických indikátorů topných nákladů, kterým končí životnost po deseti letech provozu.

Tyto výměny jsou plánovány celkem na patnácti objektech s 520 b.j. a to v ulici Gagarinova 1432, V Závětrí 1677-80, 1653-4, 1668-1670, 1671-2, 1673-4, 1675-6 a v ulici Doubravická 1681-2, 1685-7, 1663, 1664, 1655, 1660-2, 1656-7, 1658-9, 1683-4. V roce 2012 bude tedy vyměněno 1824 ks indikátorů od firmy Metra, typ E-ITN 20.

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

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

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 objektech v ulicích Maršovská 1520 Přítkovská 1650, 1651, 1652 a Unčínská 1553, 1554, 1555, které jsou s kladnými výsledky v provozu déle než rok, družstvo zamýšlí v budoucnu pokračovat v budování obdobných systémů zdrojů tepla na dalších domech. Cílem družstva je maximální využití obnovitelných zdrojů energie, ke snížení nákladů na ohřev vody, které jsou každým rokem díky rostoucí ceně tepla od teplárny výrazně vyšší. Systém aplikovaný na výše uvedených domech, 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.

Další aktivitou v oblasti využití obnovitelných zdrojů energie, kterou družstvo aplikovalo na objektech v Krupce, a ve které by v budoucnu dále pokračovalo, je i změna technologie ohřevu vody a vytápění. Projekt, který družstvo realizovalo v předchozích letech právě na objektech v Krupce byl rozšířen o jedinečné řešení, a to je odpojení od CZT (centrálního zásobování teplem) a vybudování vlastního zdroje tepla. Tato varianta byla použita na objektech v Teplicích v ulici Kosmonautů. 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 bojler. Díky této přestavbě byl vyřešen problém s koncem životnosti původních akumulčních nádob a také dosažena nemalá úspora u ohřevu TV.

V roce 2011 družstvo dokončilo vybudování 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 střeš pomocí tzv. chemických kotev a prostupy nosné podpůrné konstrukce byly vodotěsně ošetřeny. Elektrické rozvody byly vedeny ze střeš společnými prostory domů a dále technickým podlažím a kolektory až k hlavní trafostanici TS 4 v ulici Javorová. V této trafostanici provedla ČEZ Distribuce a.s. připojení do elektrické sítě a osazení 4Q elektroměru. Tímto úkonem byla v říjnu 2011 fotovoltaická elektrárna připojena k distribuční síti. Výkon fotovoltaické elektrárny je 0,6 MW čisté ekologické elektrické energie.

FVE Nová Ves, Teplice



II.4 Aktivity družstva v oblasti životního prostředí

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

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

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

II.5. Převody bytů do osobního vlastnictví

K 31. 12. 2011 bylo dosud v souladu se zákonem 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů uskutečněno celkem 234 převodů bytových jednotek a 13 převodů nebytových jednotek (garáží) do vlastnictví. Z toho vlastníci z pěti objektů s celkem 29 bytovými jednotkami a 10 nebytovými jednotkami se rozhodli pro vlastní správu. Dále pak v minulých letech vložili vlastníci zpět do družstva jako nepeněžitý vklad do základního kapitálu družstva 6 bytových jednotek a 1 nebytovou jednotku. Tím se počet jednotek ve vlastnictví spravovaných družstvem snížil na 199 bytových jednotek a 2 nebytové jednotky (garáže).

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

II.6. Činnost členské a bytové evidence

V roce 2011 byly v rámci činnosti vymáhání dlužného nájemného uzavřeny s dlužníky 2 dohody o splátkách, a dále osobním vymáháním a vzájemnou domluvou dořešeno 186 případů. Bylo podáno 8 žalob na vyklizení bytu, dáno 5 žalob o zaplacení částky a mimosoudní dohodou bylo vyklizeno 10 bytových jednotek, všechny pro neplacení nájemného. Z titulu vydaných exekučních příkazů na členská práva bylo řešeno 16 případů a ve 3 případech došlo až na vyklizení nájemce s následným vyplacením vypořádacího podílu.

Za rok 2011 bylo zrealizováno 391 převodů členských práv a povinností, dále bylo vydáno 1667 souhlasů s uzavřením dohody o podnájmu. U obou těchto činností došlo opětovně k značnému nárůstu agendy, stejně jako v letech předchozích.

Úsek řešil 59 úmrtí individuálních členů (jednoho za manželů) a přinejmenším stejný počet úmrtí jednoho ze členů společných.

Za účelem udržení platební kázně bylo uděleno 39 výstrah a 8 členů bylo z družstva vyloučeno. Z počtu 9 členů v insolvenční, přihlásilo družstvo v jednom případě své pohledávky za dlužníkem do insolvenčního řízení.

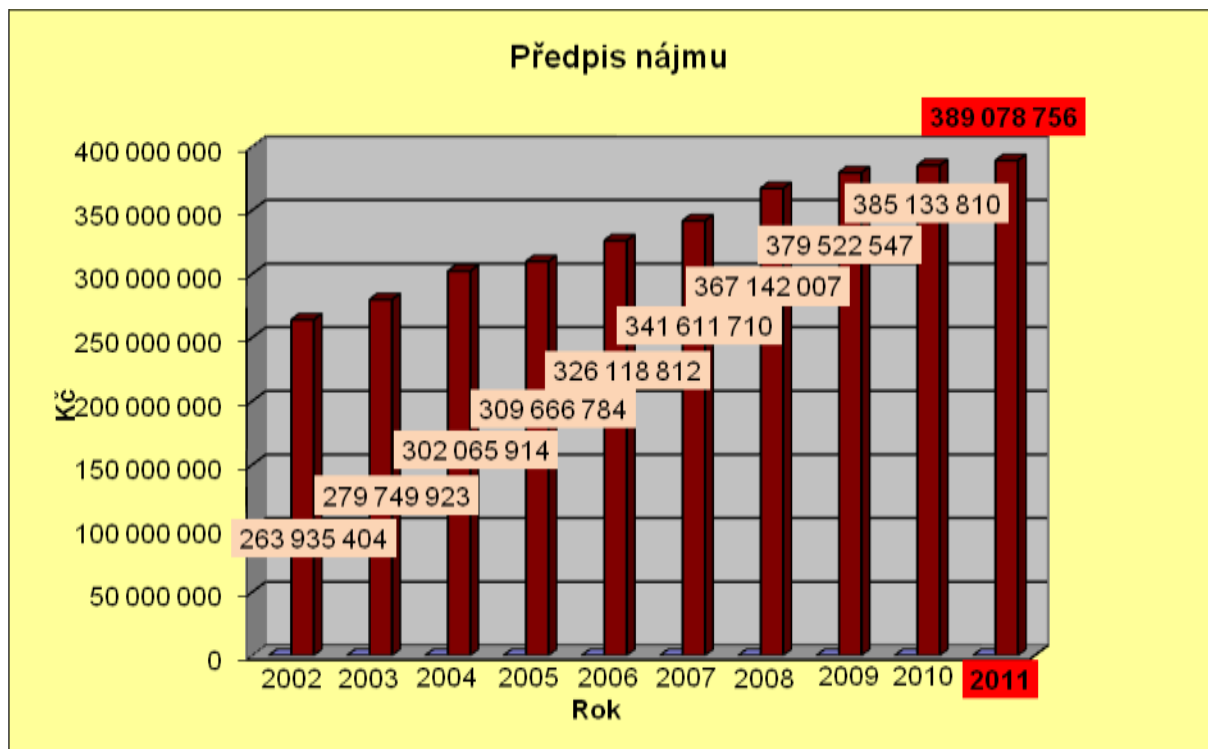
V neposlední řadě úsek zajišťuje využití a pronájem 15ti nebytových prostor. V průběhu roku 2011 ukončili výpovědi nájem nebytového prostoru 4 nájemci, v blízké časové návaznosti se však podařilo zajistit nové a tím plně využívat nebytové prostory, pouze jeden je aktuálně neobsazen.

Družstvo dále vybuďovalo dvě veřejná parkoviště pro své klienty s celkovým počtem 98 parkovacích míst, jejichž nájem úsek zajišťuje.

Neopomenutelnou činností organizačního úseku je také zajištění spolupráce se 196 samosprávami. V loňském roce aktivně vykonávalo činnost 190 delegátů, přičemž v průběhu roku jich z funkce odstoupilo 31, ale podařilo se nově zvolit 33 delegátů. V 7 objektech je volba zatím neúspěšná.

II.7. Nájemné a dluhy

Družstvo již po mnoho let účinně pracuje na snižování dlužného nájemného. Opatření přijatá již v roce 1996, tj. uzavírání dohod o uznání dluhu a splácení dlužné částky, pomoc při výměnách bytů u dlužníků s velkými byty za menší, pomoc při zájmu dlužníka o převod členských práv na toho zájemce, který je ochoten vyrovnat dluh, vylučování velkých dlužníků z družstva, čímž jsou postižena jejich práva při převodu členských práv na jinou osobu, předávání případů k soudnímu vymáhání u dlužníků, kteří nejsou ochotni přistoupit k dohodě atd. se ukázala jako účinná a družstvo v nich bude i nadále pokračovat.



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

V níže uvedené tabulce je uveden meziroční nárůst předpisu nájemného:

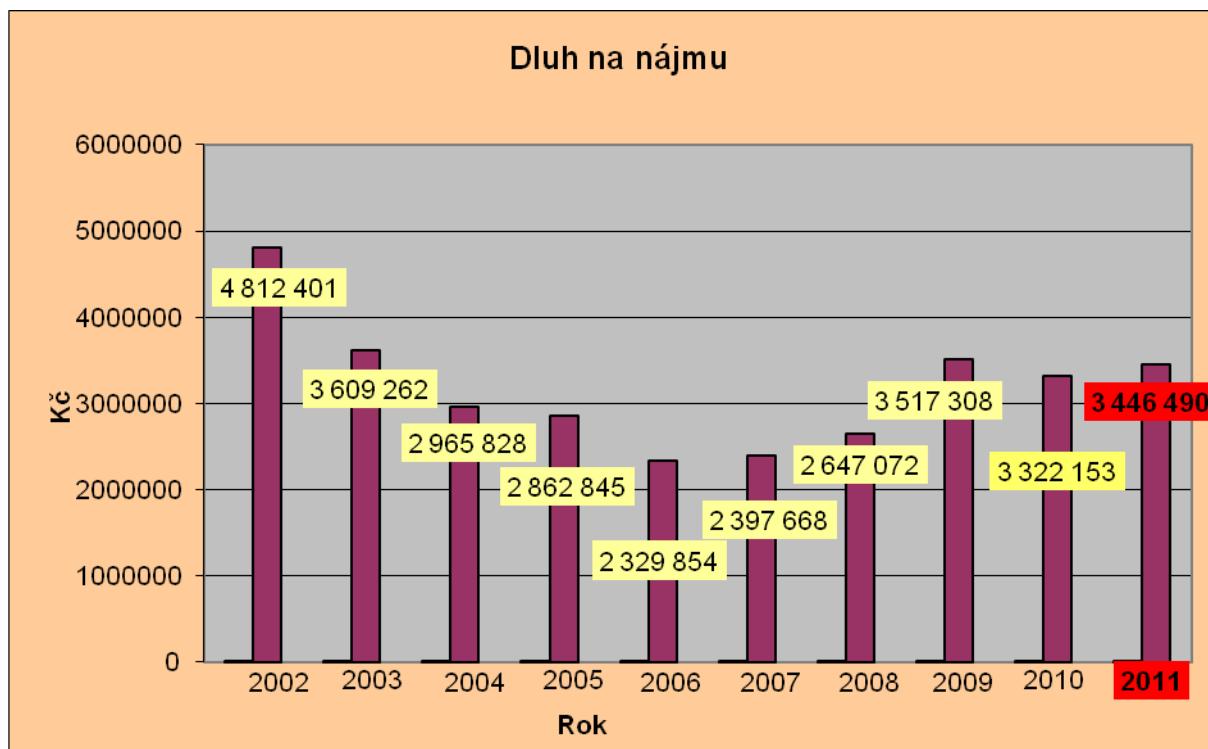
rok	2002-2003	2003-2004	2004-2005	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011
nárůst v %	5,99	7,98	2,52	5,31	4,75	7,47	3,37	1,48	1,02

Podíl dlužného nájemného na ročním předpisu nájemného

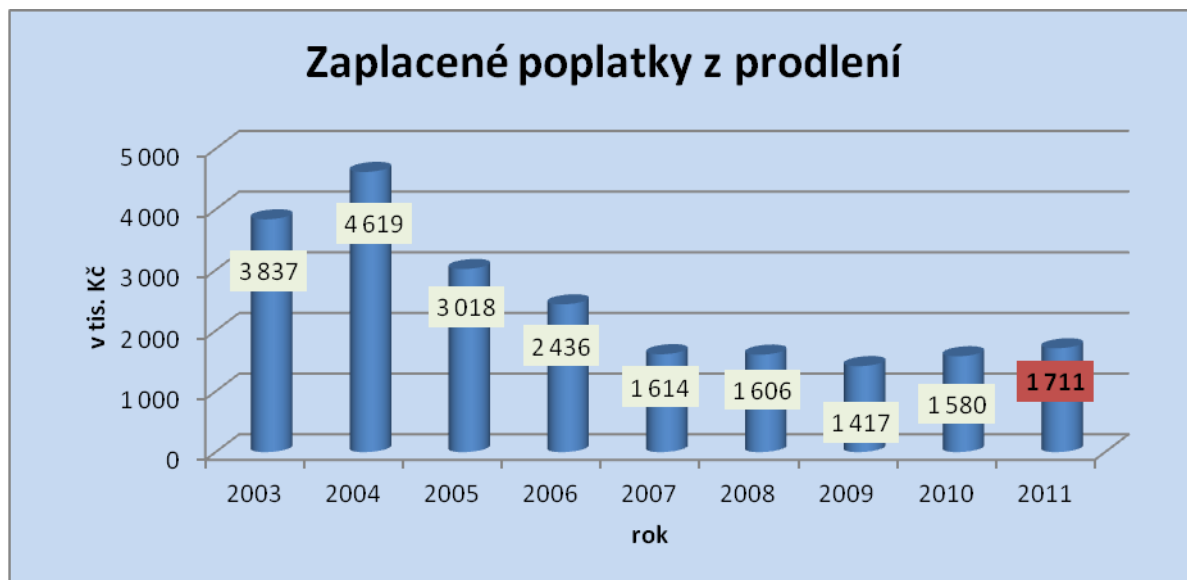
rok	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
podíl v %	1,82	1,29	0,98	0,92	0,71	0,70	0,72	0,93	0,86	0,89

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 to bylo 0,93 %, v r. 2010 činil tento dluh jen 0,86 % a v r. 2011 byl tento dluh 0,89 % z předpisu nájemného.

Na dlužném nájemném se v r. 2011 významně podílely dluhy z titulu úmrtí nájemníků, kde probíhaly a dosud nebyly ukončeny dědická řízení. Stav dlužného nájemného u těchto případů byl k 31.12.2011 ve výši 529 tis. Kč.



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



III. ROZBOR HOSPODAŘENÍ

Celkové výnosy družstva dosáhly v roce 2011 výše 232.306.999,37 Kč

Celkové náklady družstva dosáhly v roce 2011 výše 227.351.567,13 Kč

Daň z příjmu právnických osob za rok 2011 0,00 Kč

Celkový hospodářský výsledek po zdanění činí 4.955.432,24 Kč

z toho:

střediska bytového hospodářství 0 Kč
 střediska nebytová 4.955.432,24 Kč

Součástí celkových výnosů a nákladů družstva jsou i vnitropodnikové výnosy a náklady ve výši 15.949.949,96 Kč. Vnitropodnikové výnosy a náklady pouze převádí příjmy a výdaje uvnitř střediskového hospodaření.

Daň z příjmů za rok 2011 je nulová, neboť družstvo skončilo v „daňové ztrátě“, a to ve výši -2.505.000 Kč. Tato skutečnost nastala především z důvodu legislativní změny, tj.

zrušením vyhlášky č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě, čímž družstva již neklíčují své náklady podle výnosů na osvobozené a zdaňované příjmy.



III.1 Rozbor výnosů

Družstvo dosáhlo v roce 2011 celkových výnosů 232.307 tis. Kč, z toho výnosy nebytových středisek činily 36.855 tis. Kč a výnosy bytových středisek 195.452 tis. Kč. Výnosy bytových středisek s domy, které nebyly postaveny v družstevní bytové výstavbě, dosáhly výše 62.096 tis. Kč. Výnosy bytových středisek s domy a byty postavenými v družstevní bytové výstavbě dosáhly v r. 2011 výše 133.356 tis. Kč.

Tržby za pronájem nebytových prostor činily za rok 2011 6.021 tis. Kč, což je o 640 tis. Kč více než v r. 2010.

Výnosy z pronájmu nebytových prostor v objektu v Teplicích, v Alejní ulici č. 2784-6, 2788-9, 2792-5 činily 2.228 tis. Kč, což je o 44 tis. více než v loňském roce. K nárůstu došlo také v případě pronájmu nebytových prostor v objektu v Teplicích, v ulici U Divadla č. 2992, a to o 405 tis. Kč Tržby z ostatních pronájmů, tj. z pronájmu reklamních ploch, střech (antény mobilních operátorů), komor, parkovacích ploch a haly v areálu družstva v Gagarinově ulici vzrostly o 124 tis. Kč a představují finanční přínos ve výši 2.946 tis. Kč.

Zaplacené smluvní pokuty, úroky a poplatky z prodlení představovaly v r. 2011 příjem pro družstvo ve výši 1.776 tis. Kč, což je o 196 tis. Kč více než v roce minulém. Jednalo se o uhrazené poplatky z prodlení, které byly z pohledávek z nájemného, a to ve výši 1.711 tis. Kč a smluvní pokuty ve výši 65 tis. Kč. Neuhrazené poplatky z prodlení za období počínaje od r. 2001 se zvýšily, a to z 1.923 tis. Kč na 2.147 tis. Kč. Vzhledem k reálnému obrazu výsledku hospodaření družstva byla vytvořena opravná položka ve výši předepsaných, avšak neuhrazených poplatků z prodlení, tj. ve výši 2.147 tis. Kč.

Celková výše provozních výnosů činila 67.462 tis. Kč, což je o 14.005 tis. Kč méně než v r. 2010. Z toho manipulační poplatky za převody členských práv a povinností a za povolení podnájmů představují částku ve výši 7.703 tis. Kč, což je o 387 tis. Kč více než v loňském roce. Výnosy ze zápisného činily 126 tis. Kč. Další poplatky za úkony pro družstevníky (např. vyhotovení duplikátů nájemních smluv, stavební povolení, poplatky za kontaktní adresy atd.) představují ve výnosech částku 203 tis. Kč.

V provozních výnosech družstva se v r. 2011 promítly dotace od Ministerstva životního prostředí (MŽP), v rámci programu „Zelená úsporám“, a to ve výši 4.350 tis. Kč. Jednalo se o dotace poskytnuté na výměnu oken objektu 110 – Opavská 2625, Teplice, dotace poskytnuté na dotované náklady u komplexní opravy objektu 635 – Jiráskova 2320, Jankovcova 2317-2319, 2245-6, Teplice a objektu 716 – Zrenjaninská 291-2, Teplice a doplatek dotace pro objekt 334 – Habrová 3101-2, Teplice.

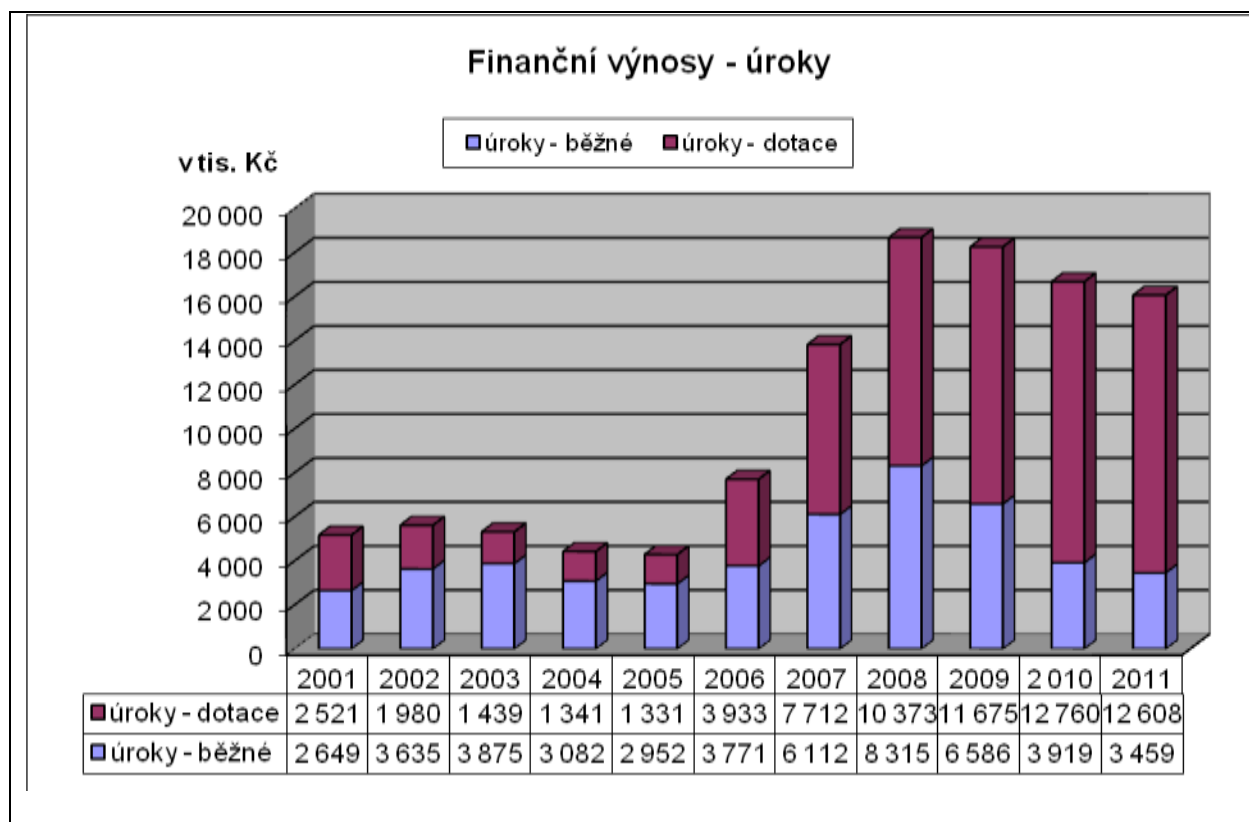
Z převážné části jsou provozní výnosy ovlivněny zúčtováním dlouhodobé zálohy na opravy, což představuje částku 53.789 tis. Kč, která je o 15.472 tis. Kč nižší než v r. 2010.

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

Na nižším čerpání dlouhodobé zálohy na opravy se podílí i zdržení konečného vyúčtování komplexních oprav domů, kde družstvo žádalo o dotace v rámci programu „Zelená úsporám“. Neukončené akce se pohybují v nákladech 41 mil. Kč.

Úhrady od pojišťovny za pojistné události se ve výnosech družstva promítly částkou 1.130 tis. Kč což je o 560 tis. Kč více než v r. 2010. Z toho úhrady za škody způsobené živly (vichřice, požár, voda, blesk) činily ve výnosech 814 tis. Kč. Přičemž v r. 2011 došlo k požáru u 3 bytových domů, kde vyčíslená škoda činila 361 tis. Kč a náhrada škody od pojišťovny byla ve výši 359 tis. Kč. V důsledku úderu blesku bylo poškozeno zařízení ve 12-ti bytových domech a vyčíslená škoda činila 372 tis. Kč, úhrada od pojišťovny byla ve výši 362 tis. Kč.

Finanční výnosy v roce 2011 klesly o 612 tis. Kč a představují částku ve výši 16.067 tis. Kč. Z toho činí úroky z běžného účtu, spořicího účtu a termínovaných vkladů 3.459 tis. Kč, což je o 460 tis. méně než v r. 2010. Ke snížení výnosů z úroků došlo především z důvodu poklesu úrokové sazby na běžném a spořicího účtu družstva.



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

Od roku 2004 do konce roku 2011 družstvo podalo 102 žádostí o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů. Z toho bylo do konce r. 2011 uzavřeno se Státním fondem rozvoje bydlení (zastoupeným ČMZRB a.s. Praha) celkem 100 smluv o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů.

V roce 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. 2011 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. 2011 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. 2011 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. 2011 tato dotace představovala ve výnosech částku 2.593 tis. Kč.

V roce 2008 podalo družstvo celkem 17 žádostí o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů. Z toho bylo v témže roce uzavřeno 6 smluv s výplatou dotace započatou již v r. 2008 a dalších 11 smluv bylo uzavřeno v r. 2009. Tato dotace představovala ve výnosech r. 2011 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 témže 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. 2011 částku 1.599 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 témže roce smluvně uzavřeny. Tato dotace představovala ve výnosech r. 2011 částku 92 tis. Kč.

V r. 2011 podalo družstvo v rámci dotačního programu NOVÝ PANEL celkem 8 žádosti o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů. Dvě žádosti o dotace byly zamítnuty z důvodu překročení platného omezení daného intenzitou veřejné podpory a 6 žádostí bylo přijato a v témže roce byly smluvně uzavřeny. Tato dotace představovala ve výnosech r. 2011 částku 71 tis. Kč.

Vnitropodnikové výnosy v r. 2011 byly ve výši 15.950 tis. Kč, což je o 760 tis. Kč více než v r. 2010. Ve výši vnitropodnikových výnosů jsou promítnuty příspěvky na správu družstva, a to v částce 13.108 tis. Kč, což je o 727 tis. Kč více než v minulém období a náhrada ztráty na úrocích u vnitrodružstevních „půjček“ ve výši 2.842 tis. Kč.

III.2 Rozbor nákladů

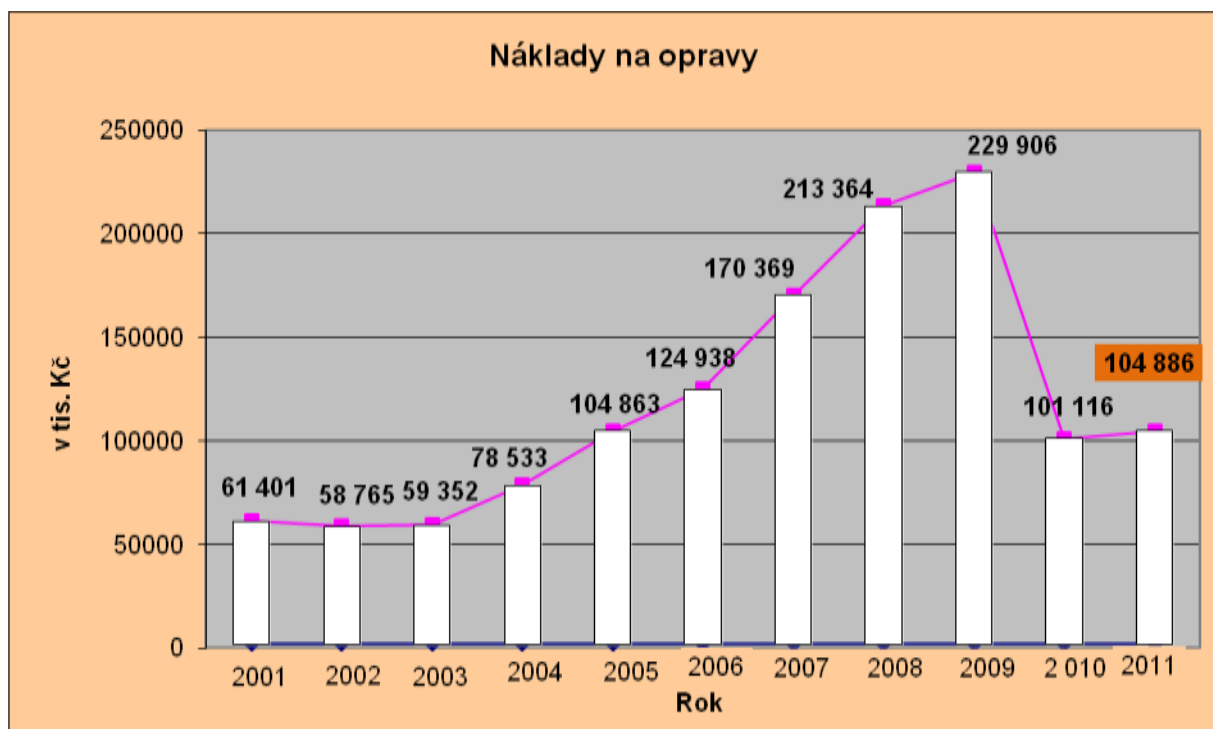
V roce 2011 vynaložilo družstvo celkové náklady ve výši 227.352 tis. Kč. Celková spotřeba materiálu se v porovnání s r. 2010 snížila o 165 tis. Kč a činila 730 tis. Kč. Z toho spotřeba režijního materiálu (např. kancelářské potřeby, posypová sůl, klíče, žárovky) činila 324 tis. Kč, což je o 45 tis. Kč méně než v r. 2010. Nákupy drobného dlouhodobého hmotného majetku představovaly v r. 2011 částku 167 tis. Kč, což je o 14 tis. Kč méně než v uplynulém roce.

Náklady na elektrickou energii (správní budova) činily 199 tis. Kč. Na výši těchto nákladů se příznivě podílí provoz fotovoltaické elektrárny, kterou družstvo vybuodovalo na střeše správní budovy a která byla zprovozněna v r. 2010. Družstvo zde využívá takzv. „zelený bonus“. Náklady na vytápění (správní budova) byly ve výši 93 tis. Kč, což je o 34 tis. Kč méně než vlani.

V r. 2011 představovaly náklady vynaložené na opravy a udržování objektů v majetku družstva prováděnými dodavatelským způsobem částku 104.886 tis. Kč, což je o 3.770 tis. Kč více než v minulém období. Z toho náklady na opravy a údržbu domů a bytů postavených v družstevní bytové výstavbě činily 51.834 tis. Kč a u domů, které nebyly postaveny v družstevní bytové výstavbě byly ve výši 52.631 tis. Kč.

V nákladech na opravy a údržbu se v r. 2011 podílely zejména dokončované komplexní opravy domů a stavební úpravy, výměny oken, rekonstrukce elektrorozvodů ve společných

prostorách, malování společných prostor, výměny lina ve společných prostorách, úpravy vstupů do objektů a výměny odpadního potrubí a vody.



Cestovné činilo v roce 2011 322 tis. Kč, což je o 64 tis. Kč méně než v roce 2010. Náklady na reprezentaci (tj. občerstvení) představují částku 54 tis. Kč.

Za ostatní služby družstvo uhradilo částku 12.465 tis. Kč, což je o 798 tis. Kč více než v roce 2010. 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.. Nejvíce se na nárůstu těchto nákladů podílí výdaje za údržbu vlastních pozemků, kde se tyto náklady v porovnání s rokem 2010 zvýšily o 458 tis. Kč a byly ve výši 2.996 tis. Kč. Vyšší náklady než v loňském roce byly také u revizí a oprav po revizích, a to u hromosvodů a komínů, tyto náklady byly ve výši 847 tis. Kč což je o 280 tis. Kč více než v minulém roce.

Mzdové náklady vzrostly v r. 2011 o 0,8 % v porovnání s loňským obdobím a družstvo tak vynaložilo na mzdových nákladech částku 13.156 tis. Kč. Odměny členům orgánů družstva dosáhly výše 3.564 tis. Kč, z toho odměny delegátů samospráv 2.291 tis. Kč. Náklady na sociální a zdravotní pojištění činily celkem 4.962 tis. Kč.

Zákonné sociální náklady, což jsou náklady z hlediska daně z příjmů uznatelné a tvoří je úrazové pojištění, příspěvek na stravování, příspěvek pro zaměstnance na penzijní připojištění a odvod za nesplnění podmínky zaměstnání příslušného počtu zdravotně tělesně postižených lidí, klesly o 13 tis. Kč a byly v celkové výši 842 tis. Kč, z toho příspěvky na stravování ve výši 363 tis. Kč. Ostatní sociální náklady byly ve výši 275 tis. Kč.

Daň z nemovitosti představuje v nákladech družstva částku 2.992 tis. Kč, což je o 249 tis. Kč více než v r. 2010. Do příštího roku lze očekávat další nárůst této daně, a to mimo jiné i v souvislosti s novelou zákona o dani z nemovitosti, kdy již s platností od 1.1.2010 došlo ke zrušení některých osvobození od daně ze staveb, a to i osvobození, které se týkalo řady našich domů, kde se prováděly stavební úpravy vedoucí ke snížení energetické náročnosti budov, na které bylo vydáno stavební povolení. Toto osvobození trvalo po dobu pěti let následujících po provedení těchto úprav. Na základě novely zákona o dani z nemovitosti se toto osvobození může naposledy uplatnit ve zdaňovacím období roku 2012, a to pouze u domů, které již měly přiznaný nárok na osvobození v r. 2008 a 5-ti letá lhůta jim skončí rokem 2012.

Daň silniční byla v r. 2011 ve výši 35 tis. Kč, vloni to bylo 32 tis. Kč.

Ostatní provozní náklady družstva vzrostly o 3,3 % a dosáhly za rok 2011 výše 54.974 tis. Kč. Významnou položkou byly splátky investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu ve výši 4.838 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 2.459 tis. Kč v porovnání s minulým rokem a v r. 2011 činily 47.255 tis. Kč. Za pojištění majetku zaplatilo družstvo 1.659 tis. Kč. Členský příspěvek SČMBD Praha činil 295 tis. Kč.

Do nákladů družstva se promítly odpisy dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku částkou 2.249 tis. Kč, což je o 533 tis. Kč více než za rok 2010, což bylo ovlivněno zahájením odpisování „Fotovoltaické elektrárny Nová Ves“. Neuplatněný odpočet DPH představuje v nákladech družstva částku 914 tis. Kč.

Zákonnou rezervu na opravy může družstvo vytvářet za dodržení zákonem daných podmínek u domů, kde nájemné není osvobozeno od daně z příjmů. Od roku 2011 jsou to všechny objekty v majetku družstva, neboť bylo zrušeno osvobození od daně z příjmu u domů a bytů postavených v družstevní bytové výstavbě, a to v důsledku zrušení vyhlášky č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě. V roce 2011 družstvo nevytvářelo zákonnou rezervu na opravy, v tomto roce naopak družstvo dočerpalo zákonnou rezervu, která souvisela s dříve plánovanou výměnou oken u objektu v ulici Alejní 2757, Teplice. Tento dům nebyl postaven v družstevní bytové výstavbě a nájemné podléhalo dani z příjmu již dříve. S tvorbou zákonné rezervy na opravy bylo započato v r. 2008 s termínem realizace v r. 2011. Finanční prostředky do zákonné rezervy na opravy byly převáděny z ostatní rezervy na opravy a údržbu příslušného objektu. V r. 2011 tak byla ve prospěch nákladů rozpuštěna zákonná rezerva na opravy ve výši 3.313 tis. Kč.

Na vrub nákladů byla v roce 2011 vytvořena ostatní rezerva na opravy a údržbu objektů vložených do majetku družstva od města Teplice, a to ve výši 43.378 tis. Kč, což je o 381 tis. Kč více než v roce 2010. Stejně jako v minulém roce se i v r. 2011 v nákladech promítla vyšší tvorba ostatní rezervy na opravy v důsledku rozpuštění zákonné rezervy na opravy v souvislosti s realizovanou výměnou oken, bez tohoto kroku by byla tvorba ostatní rezervy na opravy a údržbu nižší než v r. 2010. Čerpání ostatní rezervy bylo ve prospěch nákladů proúčtováno ve výši 52.949 tis. Kč, což je o 16.780 tis. Kč více než v r. 2010. V čerpání této rezervy v r. 2011 se významně projevilo dokončení akcí komplexních oprav, a to v částce 18.333 tis. Kč, výměny oken v částce 12.943 tis. Kč, rekonstrukce elektrorozvodů v částce 2.745 tis. Kč, malování společných prostor v částce 1.927 tis. Kč, výměna rozvodů kanalizace a vody v částce 2.551 tis. Kč a opravy interiérů v částce 2.744 tis. Kč.

V roce 2011 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 1.923 tis. Kč. Nová opravná položka byla na vrub nákladů vytvořena k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku z prodlení dle stavu k 31.12.2011, a to v částce 2.147 tis. Kč.

Nákladové úroky klesly o 3.305 tis. Kč a dosáhly výše 21.382 tis. Kč. Z toho úroky z poskytnutých investičních úvěrů na bytovou výstavbu činily 438 tis. Kč.

Úroky z hypotečních a účelových úvěrů poskytnutých na komplexní opravy domů zaznamenaly v r. 2011 pokles o 3.253 tis. Kč a byly ve výši 20.944 tis. Kč. Snížení nákladů na úroky souvisí s postupným snižováním úvěrového zatížení družstva, v r. 2010 bylo doplaceno 10 úvěrů na družstevní bytovou výstavbu (DBV), v r. 2011 pak dalších 8 úvěrů. V r. 2011 byly také doplaceno 4 úvěry poskytnuté na zateplení a odstraňování vad panelové výstavby a 1 úvěr poskytnutý na rekonstrukci výtahů. Do konce r. 2011 naopak přibylo 10 nových úvěrů na komplexní opravy domů, které družstvo získalo za příznivých úrokových podmínek.

Ostatní finanční náklady, což jsou poplatky peněžním ústavům za vedení účtů a úvěrů představovaly v nákladech částku 557 tis. Kč, což je o 3,5% více než v loňském roce.

IV. STAV MAJETKU DRUŽSTVA

IV.1 Rozbor aktiv

V r. 2011 narostla **celková hodnota majetku** družstva o 140.982 tis. Kč a dosáhla k 31.12.2011 celkové výše 3.241.631 tis. Kč.

Hodnota dlouhodobého majetku ke stejnému období činila 2.164.903 tis. Kč a vzrostla tak ve srovnání s rokem 2010 o 49.910 tis. Kč. Z toho hodnota dlouhodobého hmotného majetku byla o 99.667 tis. Kč vyšší než v loňském roce. 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 36.285 tis. Kč. Dále zprovoznění fotovoltaické elektrárny Nová Ves, a to v hodnotě 56.897 tis. Kč a dále dokončení revitalizace Gagarinova ulice - I.etapa v hodnotě 3.986 tis. Kč. Probíhající rekonstrukce secesního domu v ulici Lipová, v lázeňské oblasti města Teplice, který bude po dokončení rekonstrukce sloužit jako nové sídlo správy družstva, rovněž významně ovlivnil stav dlouhodobého majetku, a to v celkové hodnotě 7.551 tis. Kč, přičemž 3.716 tis. Kč je ve stavu nedokončených investic a 3.835 tis. Kč bylo zahrnuto do majetku družstva ve formě technické zhodnocení budovy, neboť se jednalo o dokončenou rekonstrukci střechy včetně hromosvodu.

V roce 2011 se na výši stavu dlouhodobého majetku významně podílely i nedokončené investice, a to v celkové výši 83.340 tis. Kč, což je v porovnání s r. 2010 o 54.520 tis. Kč méně. Stav nedokončených investic byl významně ovlivněn především nedokončenými komplexními opravami bytových domů a komplexními výměnami výtahů, dále pak probíhající rekonstrukcí objektu v ulici Lipová, Teplice.

Samostatné movité věci vykazují k 31.12.2011 zůstatek ve výši 1.198 tis. Kč, což je o 407 tis. Kč méně než v roce minulém.

Oběžná aktiva dosáhla celkové hodnoty 1.032.440 tis. Kč a zvýšila se tak o 69.288 tis. Kč v porovnání se stavem k 31.12.2010.

Ke zvýšení došlo především u krátkodobých pohledávek, a to v souhrnu o 97.679 tis. Kč, zvláště pak u krátkodobých poskytnutých záloh, kde navýšení činilo 105.612 Kč. Toto navýšení bylo z důvodu nezúčtované zálohy na teplo a teplou vodu dodavateli, neboť dodavatel zaslal fakturu až v období r. 2012 (náklady byly časově rozlišeny).

U krátkodobých pohledávek z obchodního styku došlo ke snížení o 4.880 tis. Kč v porovnání s r. 2010 na částku 189.435 tis. Kč. Ke zvýšení došlo u krátkodobého finančního majetku, a to o 10.315 tis. Kč, a to především na bankovních účtech, kde je stav k 31.12.2011 160.291 Kč, což je o 10.235 tis. Kč více než v minulém roce. Dlouhodobé pohledávky družstva tvoří půjčky a úvěry na opravy a technické zhodnocení bytových objektů a ke konci r. 2011 byly ve výši 568.029 tis. Kč, což je o 38.706 tis. Kč méně než ke konci r. 2010.

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 2011.

Celková hodnota časového rozlišení činila k 31.12.2011 44.288 tis. Kč, což představuje nárůst o 21.784 tis. Kč. Na zvýšení hodnoty časového rozlišení v porovnání s r. 2010 se především podílí zvýšení objemu nedokončených komplexních oprav družstevních objektů ke konci r. 2011.

IV.2 Rozbor pasiv

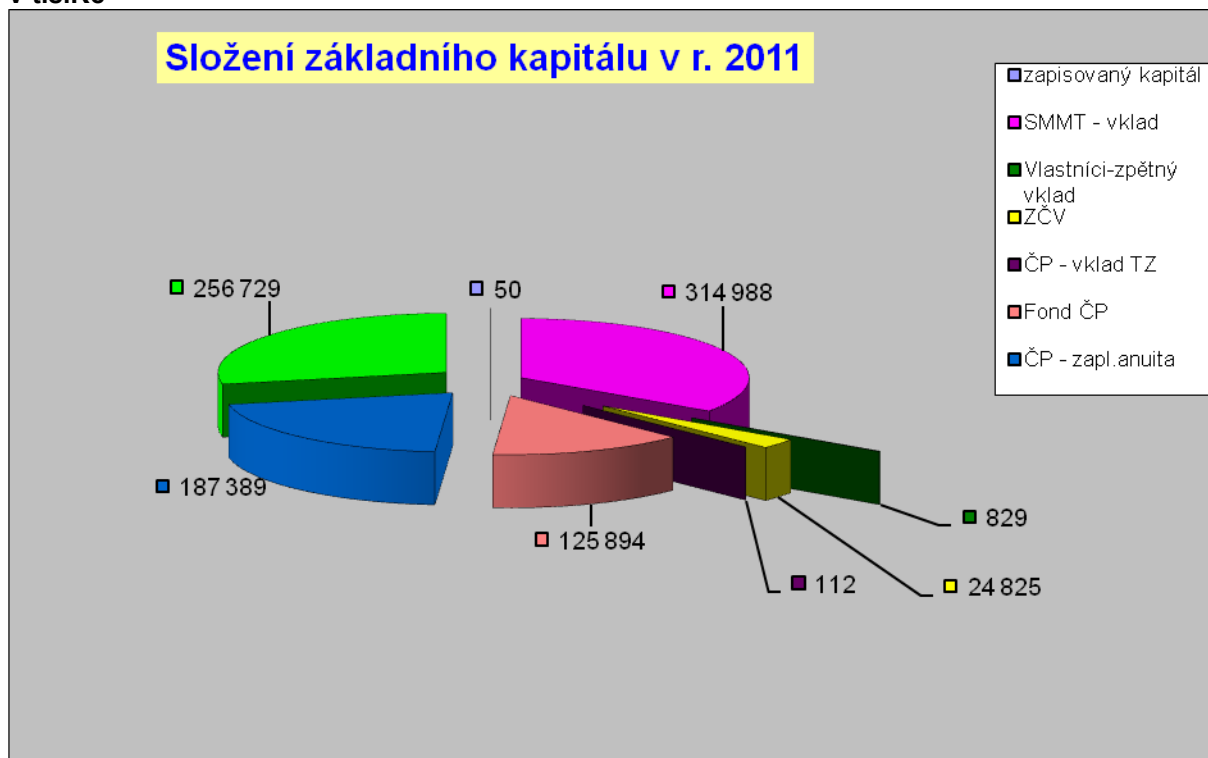
Vlastní kapitál k 31.12.2011 dosáhl hodnoty 2.100.382 tis. Kč a navýšil se tak o 56.692 tis. Kč v porovnání s rokem 2010.

Základní kapitál družstva činil 910.816 tis. Kč a oproti roku předchozímu se zvýšil o 24.280 tis. Kč. Na zvýšení základního kapitálu měla vliv především aktivace členských podílů o zaplacenou část úvěru na družstevní bytovou výstavbu v částce 4.838 tis. Kč, dále zaplacené podíly na technické zhodnocení domů v celkové hodnotě 19.430 tis. Kč.

V tis. Kč

zapisovaný kapitál	50
SMMT – nepeněžitý vklad	314 989
Vlastníci - nepeněžitý vklad	829
ZČV	24 825
Členské podíly - vklad TZ	112
Fond členských podílů	125 894
Členské podíly – zaplacená anuita (DBV)	187 389
ČP- zaplacené TZ	256 728

V tis.Kč



Kapitálové fondy se zvýšily o 27.458 tis. Kč na 1.076.569 tis. Kč. Na zvýšení kapitálových fondů se podílí technické zhodnocení budov, a to v celkové výši 46.898 tis. Kč. Ke snížení těchto fondů o 19.440 tis. Kč dochází v důsledku uhrazeného technického zhodnocení ve výši 19.421 tis. Kč a dále z důvodu převodu spoluvlastnického podílu na pozemku v souvislosti s bytem převedeným do vlastnictví dle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům ve znění pozdějších předpisů, a to v hodnotě 19 tis. Kč.

Fondy tvořené ze zisku narostly o 3.958 tis. Kč a dosáhly částky 108.042 tis. Kč. Přičemž nedělitelný fond představuje částku 59.742 tis. Kč, statutární fond 237 tis. Kč a fond družstevních pozemků, garáží a komunikací 48.063 tis. Kč.

Cizí zdroje klesly o 7.851 tis. Kč a činily v roce 2011 1.041.558 tis. Kč. K poklesu o 9.843 tis. Kč došlo u celkové rezervy na opravy a údržbu bytového fondu u domů, které nebyly postaveny v družstevní bytové výstavbě a stav této rezervy k 31.12.2011 byl 36.516 tis. Kč. Snížení stavu této rezervy souvisí s uskutečněním plánovaných akcí dokončování komplexních oprav, výměny oken, rekonstrukce elektrických rozvodů a dalších oprav. V r. 2011 došlo také k rozpuštění zákonné rezervy na opravy ve výši 3.313 tis. Kč. Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu bytových domů postavených v družstevní bytové výstavbě vykazuje stav ke konci účetního období ve výši 154.034 tis. Kč, což je o 1.910 tis. Kč více než v r. 2010.

Jiné dlouhodobé závazky, ve kterých jsou promítnuty splátky za nové výtahy firmě Výtahy Vaněrka s.r.o. a vypořádací podíly vlastníků, se snížily o 973 tis. Kč a jsou ve výši 9.293 tis. Kč. Ke snížení došlo u splátek za výtahy firmě Výtahy Vaněrka s.r.o..

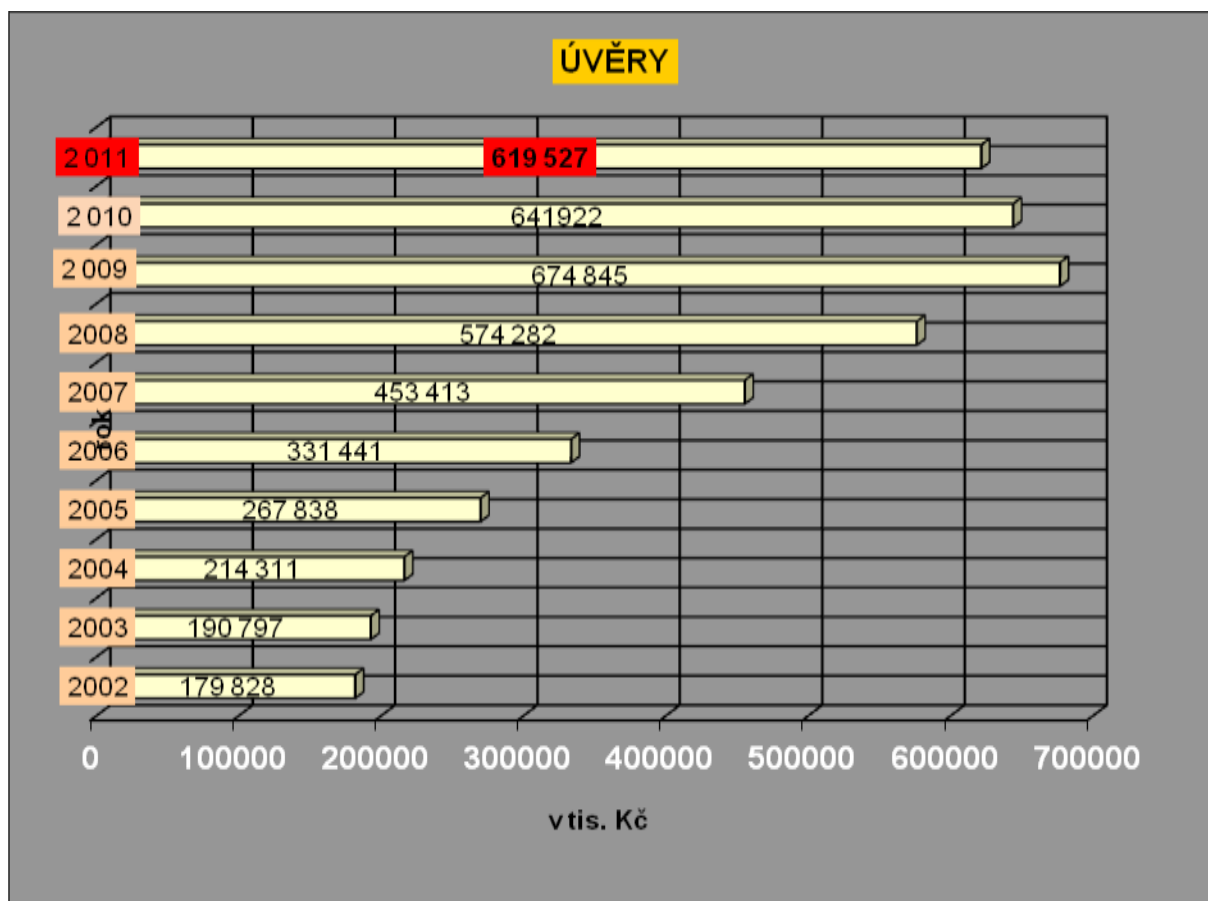
Krátkodobé závazky se zvýšily o 23.450 tis. Kč na částku 222.187 tis. Kč. Zvýšení krátkodobých závazků souvisí se zvýšením přijatých záloh na služby spojené s užíváním bytu (teplo, voda, úklidová služba) a dále s došlými fakturami od dodavatelů v rámci velkých oprav bytových domů před koncem roku.

Bankovní úvěry tvoří významnou součást financování velkých komplexních oprav.

U bankovních úvěrů, které vykazovaly k 31.12.2011 stav ve výši 619.527 tis. Kč byl zaznamenán pokles, a to o 22.395 tis. Kč v porovnání se stavem k 31.12.2010. Z toho úvěry na družstevní bytovou výstavbu představují nesplacený zůstatek k 31.12.2011 ve výši 40.143 tis. Kč a splátky těchto úvěrů za rok 2011 činily 4.838 tis. Kč. Úvěry na komplexní opravy představují zůstatek k 31.12.2011 ve výši 579.384 tis. Kč a splátky těchto úvěrů v r. 2011 činily 47.254 tis. Kč.

V r. 2011 družstvo uzavřelo šest smluv s ČSOB a.s. – pobočkou Teplice na nové účelové úvěry, které souvisí s komplexními opravami bytových domů, a to v celkové výši 22.012 tis. Kč. V r. 2011 z těchto úvěrů družstvo vyčerpalo částku 13.755 tis. Kč.

Z důvodu komplikované situace kolem dotací (program SFŽP „Zelená úsporám“, program SFRB „Nový panel“) došlo k posunu termínů realizace staveb původně plánovaných v r. 2010 a družstvo tak ještě v r. 2011 čerpalo z úvěrů na komplexní opravy bytových domů uzavřených v r. 2010 s ČSOB a.s. – pobočkou Teplice, částku 16.006 tis. Kč. Z úvěrů uzavřených v minulém roce, tj. v r. 2010 byl pouze jeden dočerpán v témže období. Sedm úvěrů mělo prodlouženo čerpání do r. 2011 a v tomto roce jsme museli požádat o další prodloužení čerpání u čtyř z těchto úvěrů, a to do následujícího roku.



V. VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ A NÁVRH NA JEHO ROZDĚLENÍ

V.1 Výsledek hospodaření za rok 2011

Účetnictví SBD „Mír“ Teplice vykázalo za rok 2011 celkový čistý zisk

4.955.432,24 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

4.955.432,24 Kč

Jednotlivá nebytová střediska vytvořila tento VH:

stř.	název	rok 2011
901	Pronájem garáží (Skupova)	34 830,84

902	Pronájem garáží (Souběžná)	8 274,24
903	Garáže - Škroupova	-2 215,20
950	Pronájem nebyt.prostor (Alejní)	2 180 397,98
951	Pronájem nebyt.prostor (ostatní)	2 928 417,57
952	Pronájem nebyt.prostor (U Divadla)	594 012,00
960	Pronájem garáží (Alšova)	43 896,20
970	Správa	2 662 854,44
971	Pozemky družstva	-2 660 539,48
973	Fotovoltaická el. (budova správy)	165 808,70
974	Fotovoltaická el. (Nová Ves)	-594 469,70
980	Vila v Lipové ul.	-405 835,35
	CELKEM	4 955 432,24

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.

V.2 Návrh na rozdělení VH za rok 2011

VH U NEBYTOVÝCH STŘEDISEK:

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

4.955.432,24 Kč

**VI. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
za rok 2011**

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 2011 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 4.5.2012


.....
statutární zástupce družstva





Zpráva nezávislého auditora

o ověření řádné účetní závěrky k 31. prosinci 2011 v účetní jednotce

Stavební bytové družstvo „Mir“ 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 „Mir“ Teplice

Provedla jsem audit přiložené účetní závěrky Stavebního bytového družstva „Mir“ Teplice, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2011, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2011 a přehledu o peněžních tocích za rok 2011 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Statutární orgán Stavebního bytového družstva „Mir“ 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 „Mir“ Teplice k 31. prosinci 2011 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2011 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 15. 5. 2012



ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2011

(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			Mimulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02+03+31+63)=ř.67	001	3.255,939	-14,308	3.241,631	3.100,649
A.	Pobledávky za upsaný vlastní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04+13+23)	003	2.175,648	-10,745	2.164,903	2.114,993
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 12)	004	1,419	-1,274	145	286
1.1.	Zřizovací výdaje	005				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
3.	Software	007	1,419	-1,274	145	286
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	2.174,229	-9,471	2.164,758	2.114,707
B. II.1.	Pozemky	014	95,859		95,859	95,878
2.	Stavby	015	1.983,650	-5,764	1.977,886	1.878,219
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	4,905	-3,707	1,198	1,605
4.	Pěstičské celky trvalých porostů	017				
5.	Základní stádo a tažná zvířata	018				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019	3		3	3
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	83,340		83,340	137,861
8.	Poskyté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	6,472		6,472	1,141
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.	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				

Označ. a	A K T I V A b	řád. c	Běžné účetní období			Mimulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva (ř. 32+39+48+58)	031	1.036.003	-3.563	1.032.440	963.152
C. I.	Zásoby (ř. 33 až 38)	032	3		3	3
C. I. 1.	Materiál	033	3		3	3
2.	Ne dokončená výroba a polotovary	034				
3.	Výrobky	035				
4.	Zvřetata	036				
5.	Zboží	037				
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 40 až 47)	039	568.029		568.029	606.735
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040				
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	041				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043				
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044				
6.	Dobadné úty aktivní	045				
7.	Jiné pohledávky	046	568.029		568.029	606.735
8.	Odložená daňová pohledávka	047				
C. III.	Krátkodobé pohledávky (ř. 49 až 57)	048	307.281	-3.563	303.718	206.039
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	192.998	-3.563	189.435	194.315
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	050				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	052				
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				
6.	Stát - daňové pohledávky	054	77		77	205
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	114.206		114.206	8.594
8.	Dobadné úty aktivní	056				2.925
9.	Jiné pohledávky	057				
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 59 až 62)	058	160.690		160.690	150.375
C. IV. 1.	Peníze	059	399		399	319
2.	Úty v bankách	060	160.291		160.291	150.056
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061				
4.	Půjčovný krátkodobý finanční majetek	062				
D. I.	Časové rozlišení (ř. 64 až 66)	063	44.288		44.288	22.504
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	41.365		41.365	18.896
2.	Komplexní náklady příštích období	065				
3.	Příjmy příštích období	066	2.923		2.923	3.608

Označ. a	P A S I V A b	říd. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (f. 68+85+118)+f. 01	067	3.241.631	3.100.649
A.	Vlastní kapitál (f. 69+73+78+81+84)	068	2.100.382	2.043.690
A. I.	Základní kapitál (f. 70 až 72)	069	910.816	886.536
A. I. 1.	Základní kapitál	070	910.816	886.536
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		
3.	Změny základního kapitálu (+/-)	072		
A. II.	Kapitálové fondy (f. 74 až 77)	073	1.076.569	1.049.111
A. II. 1.	Emisní ážio	074		
2.	Ostatní kapitálové fondy	075	1.076.569	1.049.111
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 (f. 79 + 80)	078	108.042	104.084
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	079	59.742	55.784
2.	Statutární a ostatní fondy	080	48.300	48.300
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (f. 82+83)	081		
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	082		
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	083		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného uč. období (+/-) f. 01-(+69+73+78+81+85+118)-f. 60	084	4.955	3.959
B.	Cizí zdroje (f. 86+91+102+114)	085	1.041.558	1.049.409
B. I.	Rezervy (f. 87 až 90)	086	36.516	46.359
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	087		3.313
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	088		
3.	Rezerva na daň z příjmu	089		
4.	Ostatní rezervy	090	36.516	43.046
B. II.	Dlouhodobé závazky (f. 92 až 101)	091	163.328	162.391
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	092		
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	093		
3.	Závazky - podstatný vliv	094		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	095		
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	096	154.034	152.124
6.	Vydané dluhopisy	097		
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	098		
8.	Dobažné účty pasivní	099		
9.	Jiné závazky	100	9.294	10.267
10.	Odložený daňový závazek	101		

Ormač. a	PASIVA b	říd. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
B.III.	Krátkodobé závazky (ř. 103 až 113)	102	222.187	198.737
1.	Závazky z obchodních vztahů	103	25.107	13.825
2.	Závazky - ovládací a řídicí osoba	104		
3.	Závazky - podstatný vliv	105		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	106	873	938
5.	Závazky k zaměstnancům	107	1.396	1.102
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	745	468
7.	Stát - daňové závazky a dotace	109	283	148
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110	193.733	182.188
9.	Vydané dluhopisy	111		
10.	Dohadové účty pasivní	112		
11.	Jiné závazky	113	50	68
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř. 115 až 117)	114	619.527	641.922
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115	619.527	641.922
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	116		
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	117		
C.1.	Časové rozlišení (ř. 119 až 120)	118	99.691	7.550
C.1.1.	Výdaje příštích období	119	99.459	7.456
2.	Výnosy příštích období	120	232	94

Sestaveno dne: 26.04.2012

Právní forma účetní jednotky: Družstvo

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

Podpisový záznam:

1. 7






VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2011

(v celých tisících Kč)

IČ
00035351

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo
jiný název účetní jednotky

OR vedený u Krapského 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	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	1		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	2		
+	Obchodní marže (ř. 01 - 02)	3		
II.	Výkony (ř. 05 + 06 + 07)	4	130.827	129.696
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	5	130.827	129.696
II.2.	Změny stavu zásob vlastní činnosti	6		
II.3.	Aktivace	7		
B.	Výkonová spotřeba (ř. 09 + 10)	8	118.749	114.384
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	9	1.023	1.170
B.2.	Služby	10	117.726	113.214
*	Přidaná hodnota (ř. 03 + 04 - 08)	11	12.078	15.312
C.	Osobní náklady (ř. 13 až 16)	12	22.799	23.060
C.1.	Mzdové náklady	13	13.156	13.047
C.2.	Odměny členům orgánu společnosti a družstva	14	3.564	3.579
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	4.962	5.081
C.4.	Sociální náklady	16	1.117	1.353
D.	Daně a poplatky	17	3.047	2.977
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	2.250	1.716
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a (ř. 20+21)	19		70
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20		69
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	21		1
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého (ř. 23+24)	22		1
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23		
F.2.	Prodaný materiál	24		1
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	-12.419	5.593
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	69.463	83.509
H.	Ostatní provozní náklady	27	54.999	53.223
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodaření (ř. 11-12-17-18+19-22+(-25))	30	10.865	12.321

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 (f. 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	3.459	3.919
N.	Nákladové úroky	43	21.382	24.687
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	12.608	12.760
O.	Ostatní finanční náklady	45	557	539
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		
*	Finanční výsledek hospodaření (f. 31-32+33+37-38+39-40+41+42-43+44-45+(-46)-(-47))	48	-5.872	-8.547
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (f. 50 + 51)	49		11
Q. 1.	- splatná	50		11
Q. 2.	- odložená	51		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (f. 30 + 48 - 49)	52	4.993	3.763
XIII.	Mimořádné výnosy	53		196
R.	Mimořádné náklady	54	38	
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (f. 56 + 57)	55		
S. 1.	- splatná	56		
S. 2.	- odložená	57		
*	Mimořádný hospodářský výsledek (f. 53 - 54 - 55)	58	-38	196
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (f. 52 + 58 - 59)	60	4.955	3.959
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (f. 30+48+53-54)	61	4.955	3.970

Sestaveno dne: 26.04.2012

Právní forma účetní jednotky: Družstvo

Předmět podnikání: správa a údržba bytového a nebytového fondu

Podpisový záznam:





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,

tvůřící součást účetní závěrky pro podnikatele

k 31.12.2011

OBECE ŮDAJE (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	314 989	35,53

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

V roce 2011 došlo k těmto změnám v zápisu do obchodního rejstříku:

1. Volba členů představenstva na funkční období 2011-2016. Členy představenstva zvolilo shromáždění delegátů 31.3.2011 a tentýž den na ustavující schůzi představenstva byli zvoleni předseda a místopředsedové představenstva:

Ing. Vladimír Procházka - předseda představenstva
Ing. Václav Sláma - místopředseda představenstva
Jarooslava Tomsová - místopředsedkyně představenstva
Ing. Svatava Hakrová - členka představenstva
Ing. Miroslav Kubů - člen představenstva
Libuše Navrátilová - členka představenstva
Zdeněk Neudert - člen představenstva
Roman Schlöser - člen představenstva
Mgr. Petr Štych - člen představenstva

2. Změna Stanov Stavebního bytového družstva „Mir“ Teplice. Změna spočívala v drobných úpravách čl. 41 odst. 1 a 2 a tuto odsouhlasilo shromáždění delegátů konané 17.5.2011.

1.4 Statutární orgán - představenstvo družstva:

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

1.5 Kontrolní komise:

Shromáždění delegátů 31.3.2011 dále zvolilo členy kontrolní komise pro funkční období 2011-2016 a na schůzi kontrolní komise 26.4.2011 byli zvoleni předseda a místopředseda kontrolní komise:
(údaje o členech kontrolní komise se nazapisují do OR)

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

1.6 Organizační struktura družstva

<p>Volené orgány družstva:</p> <p>Shromáždění delegátů družstva Představenstvo družstva Kontrolní komise</p>
<p>Správa družstva:</p> <p>Úsek předsedy Úsek organizační Úsek ekonomický Úsek technický</p>

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

není

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

	v tis. Kč	Středově období	Mínulé období
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců		33,57	35,9
z toho: řídících pracovníků		4	4
Osobní náklady celkem (ú. 521, z 524, z 527)		18 711	18 865
z toho: řídících pracovníků		6 755	6 822
Odměny členům orgánů družstva (ú. 523)		3 564	3 579
z toho: členům představenstva		971	942
členům kontrolní komise		302	316
Ostatní pořítky řídících pracovníků a funkcionářů: PHM k soukromým účelům		107	158
Kapitálové pojištění (z ú. 528), soc. a zdr. poj. (z ú. 524) představenstva, kontrolní komise a managementu		268	618
z toho: členům představenstva		154	393
členům kontrolní komise		49	67

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

Účetnictví družstva je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

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)

V průběhu účetního období nebyl pořizován majetek oceňovaný reprodukční pořizovací cenou.

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 - zákonné (§6, §8a)	neuhrazené nájemné za nebyt. prostory	účetnictví družstva
K pohledávkám - ostatní	předepsané, ale neuhrazené poplatky z prodlení	účetnictví družstva
K investičnímu majetku	nebyl	
K finančnímu majetku	nebyl	

6. Odpisování (III.2.6)

Odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku sestavilo družstvo v interní směrnici, kde vycházelo z předpokládaného opotřebení zařazovaného majetku.
U dlouhodobého hmotného majetku se účetní a daňové odpisy nerovnají.
U dlouhodobého nehmotného majetku se účetní a daňové odpisy rovnají.
Evidovaný dlouhodobý nehmotný majetek byl pořízen během let 2002 - 2003, kdy se vycházelo z jiných daňových předpisů a to, že účetní a daňové odpisy se rovnají.
Družstvo neodpisuje podle vyhl. 500/2002 Sb., § 56, odst. 5 bytové domy.

Daňové odpisy - použita metoda: rovnoměrné odpisování

7. Přepočty 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 31.12.2011	Stav k 31.12.2010		
Investiční úvěry na DBV:		40 142 790,28	44 980 714,57		
účetlové úvěry na KO:					
164 Přítkovská	1498-1501	2 142 180,00	2 502 180,00	6Mpríbor+2,0	2017
165 Unčínská	1508-1511	756 800,00	884 900,00	6Mpríbor+2,0	2017
522 Kosmonautů	1541-3	1 351 902,00	1 577 902,00	6Mpríbor+2,0	2017
523 Kosmonautů	1544-5	1 149 120,00	1 341 120,00	6Mpríbor+2,0	2017
111 Jugoslávská	2532-3	1 297 539,52	1 463 043,33	12M príbor+2,0	2018
601 Antala Staška	1718-1719	630 161,16	927 757,68	12M príbor+2,0	2013
602 Antala Staška	1720-1721	640 419,63	942 860,76	12M príbor+2,0	2013
606 Javorová	3028-3029	2 619 456,24	2 953 573,20	12M príbor+2,0	2018
129 Přítkovská	1652	3 340 145,79	3 766 443,11	12M príbor+2,0	2018
130 Přítkovská	1651	3 293 281,48	3 713 597,64	12M príbor+2,0	2018
135 Přítkovská	1650	3 239 316,50	3 652 745,20	12M príbor+2,0	2018
526 Antala Staška	1714-1715	3 906 054,56	4 406 833,20	12M príbor+2,0	2018
527 Antala Staška	1716-1717	3 730 072,77	4 206 135,91	12M príbor+2,0	2018
116 Garáže - Anger		61 059,04	419 329,34	12M príbor+2,0	2012
196 Unčínská	1666	4 533 157,32	4 996 892,36	12M príbor+2,0	2020
901 Unčínská	1553	3 828 431,19	4 199 337,02	12M príbor+2,0	2020
902 Unčínská	1554	3 758 748,06	4 122 902,82	12M príbor+2,0	2020
903 Unčínská	1555	3 940 350,06	4 322 098,82	12M príbor+2,0	2020
904 Antala Staška	1706-7	5 358 803,60	5 879 071,80	12M príbor+2,0	2020
905 Antala Staška	1708-9	5 040 136,74	5 528 435,00	12M príbor+2,0	2020
906 Antala Staška	1710-11	5 115 853,52	5 611 487,34	12M príbor+2,0	2020
907 Antala Staška	1712-13	5 133 599,74	5 630 952,86	12M príbor+2,0	2020
607 Javorová	3038-39	5 615 784,63	6 153 530,54	12M príbor+2,0	2020
308 Doubravická	1656-57	2 624 827,01	2 869 049,17	12M príbor+1,9	2020
162 Havířská	1441-42	3 952 800,54	4 320 581,47	12M príbor+1,9	2020
603 Březová	3088-89	3 802 103,42	4 155 863,00	12M príbor+1,9	2020
418 Jablonoňová , Krupka	216-9	5 562 336,56	6 067 365,32	12M príbor+1,9	2020
628 Opavská	2617-9	3 821 784,40	4 168 780,90	12M príbor+1,9	2020
627 Opavská	2614-6	3 474 169,28	3 789 604,28	12M príbor+1,9	2020
329 Habrová	3081-2	3 836 356,43	4 180 823,14	12M príbor+1,9	2020
103 Slovenská	2641-3	3 976 278,34	4 326 197,82	12M príbor+1,9	2020
410 Komenského, Krupka	589-595	9 814 686,23	10 645 302,94	12M príbor+1,9	2021
323 Javorová	3030-1	6 197 208,76	6 716 379,86	12M príbor+1,9	2021
157 Arbesova	1578-9	5 824 175,40	6 300 952,07	12M príbor+1,75	2021
302 V Závětří	1677-1680	9 299 310,45	10 060 567,44	12M príbor+1,75	2021
102 Slovenská	2644-6	3 592 979,37	3 887 106,67	12M príbor+1,75	2021
155 Arbesova	1582-3	5 763 190,91	6 234 975,28	12M príbor+1,75	2021
415 Jasminova	238	4 120 250,13	4 453 750,17	12M príbor+1,75	2022
419 Jablonoňová	220-223	6 273 417,43	6 781 198,52	12M príbor+1,75	2022
321 Javorová	3025-3027	9 018 302,84	9 748 259,75	12M príbor+1,75	2022
411 Kollárova , Krupka	598-602	10 241 649,73	11 070 626,38	12M príbor+1,75	2022
161 J.Koziny	1376	10 340 052,07	11 150 868,24	12M príbor+1,75	2022
405 Kollárova	575-578	8 232 028,44	8 873 173,73	12M príbor+1,75	2022
422 Šeříková ,Krupka	234-236	7 445 897,88	7 992 541,40	12M príbor+1,50	2023
524 Přítkovská	1609-1610	5 617 257,56	6 029 650,69	12M príbor+1,50	2023
612 Novoveská	3090-3093	9 389 019,15	10 076 489,00	12M príbor+1,50	2023
421 Šeříková ,Krupka	231-233	7 116 625,95	7 639 095,84	12M príbor+1,50	2023
332 Habrová	3096-3097	6 896 641,32	7 402 960,90	12M príbor+1,50	2023

účelové úvěry na KO:		v Kč		Úroková sazba	Rok splatnosti
		Stav k 31.12.2011	Stav k 31.12.2010		
326 Javorová	3036-3037	6 957 223,30	7 467 990,53	12M pribar+1,50	2023
189 Gagarinova	1424	2 959 043,79	3 172 057,83	12M pribar+1,50	2023
650 Gagarinova	1429	2 728 283,14	2 924 685,12	12M pribar+1,50	2023
648 Gagarinova	1427	2 697 638,43	2 892 048,73	12M pribar+1,50	2023
168 Maršovská	1520	5 922 806,55	6 353 298,85	12M pribar+1,50	2023
542 Třešňová, Krupka	208-210	6 789 908,87	7 261 071,86	12M pribar+1,50	2023
156 Arbesova	1580-1581	6 490 231,47	6 982 930,77	12M pribar+1,75	2022
519 Palackého	2886-2887	1 836 263,73	1 975 681,80	12M pribar+1,75	2022
518 Palackého	2884-2885	2 127 047,82	2 298 520,53	12M pribar+1,75	2022
604 Doubravická	1683-1684	3 936 430,10	4 235 260,14	12M pribar+1,75	2022
712 Buzulucká	303-304	3 238 473,51	3 484 318,96	12M pribar+1,75	2022
892 F. Šrámka	2583-2584	2 727 534,24	2 934 507,11	12M pribar+1,75	2022
181 Gagarinova	1436	3 082 074,68	3 283 035,33	12M pribar+1,50	2023
182 Gagarinova	1438	2 755 476,60	2 954 312,99	12M pribar+1,50	2023
183 Gagarinova	1430	2 974 839,54	3 189 612,50	12M pribar+1,50	2023
541 Třešňová, Krupka	206-207	4 611 980,86	4 946 583,60	12M pribar+1,50	2023
101 Slovanská	2647-2649	4 506 836,83	4 840 541,79	12M pribar+1,20	2023
172 Jankovcova	2871-2	3 456 828,79	3 713 787,32	12M pribar+1,20	2023
106 Opavská	2653	2 117 152,55	2 273 458,30	12M pribar+1,20	2023
638 J. Suka	2504-5	2 521 495,65	2 706 345,34	12M pribar+1,20	2023
303 Doubravická	1681-2	5 000 329,00	5 369 180,73	12M pribar+1,20	2023
331 Habrová	3085-6	4 340 019,66	4 658 184,57	12M pribar+1,20	2023
407 Kollárova, Krupka	580	5 034 164,40	5 379 494,55	12M pribar+1,0	2023
717 Zrenjaninská	293-4	3 532 591,49	3 779 191,02	12M pribar+1,0	2023
184 Gagarinova	1431	2 829 664,48	3 023 771,93	12M pribar+1,0	2024
304 Doubravická	1688-7	7 655 010,06	8 180 123,33	12M pribar+1,0	2024
325 Javorová	3034-5	9 141 568,16	9 766 837,06	12M pribar+1,0	2024
330 Habrová	3083-4	4 959 917,72	5 293 155,19	12M pribar+1,0	2024
333 Habrová	3098-3100	10 831 742,79	11 678 216,08	12M pribar+1,0	2024
403 Kollárova, Krupka	567-570	9 958 425,07	10 641 546,39	12M pribar+1,0	2024
408 Kollárova, Krupka	581	4 831 234,55	5 162 644,36	12M pribar+1,0	2024
420 Šefíková, Krupka	228-230	6 287 686,09	6 856 198,15	12M pribar+1,0	2024
197 Krušnohorská	1665	2 634 330,89	2 824 973,60	12M pribar+1,0	2023
311 V Závětlí	1688-1670	8 634 148,34	9 259 989,13	12M pribar+1,0	2023
324 Javorová	3032-3033	8 969 832,23	9 621 295,15	12M pribar+1,0	2023
312 V Závětlí	1671-2	7 215 181,45	7 737 333,66	12M pribar+1,0	2023
309 Doubravická	1658-9	3 347 531,39	3 589 787,37	12M pribar+1,0	2023
185 Gagarinova	1432	3 761 926,91	3 986 988,27	12M pribar+1,8	2024
188 Gagarinova	1433	2 761 320,29	2 925 889,63	12M pribar+1,8	2024
187 Gagarinova	1434	3 396 381,87	3 599 574,03	12M pribar+1,8	2024
188 Gagarinova	1423	3 388 424,91	3 608 670,18	12M pribar+1,8	2024
646 Gagarinova	1425	3 519 951,75	3 737 715,39	12M pribar+1,8	2024
647 Gagarinova	1426	3 315 174,18	3 520 269,12	12M pribar+1,8	2024
649 Gagarinova	1428	3 752 733,15	3 964 674,81	12M pribar+1,8	2024
127 Scheinerova	1831-3	14 380 369,23	15 234 057,91	12M pribar+1,8	2024
328 Habrová	3103-4	8 840 601,52	9 364 610,96	12M pribar+1,8	2024
412 Jablonoňová, Krupka	211-215	13 539 247,21	14 341 759,74	12M pribar+1,8	2024
716 Zrenjaninská	291-2	2 968 685,39	3 188 679,45	5,5 %	2024
124 Fibichova	1825-6	9 549 331,03	10 077 891,80	5,5 %	2024
125 Nedbalova	1827-8	9 057 288,50	9 588 255,28	5,5 %	2024
126 U Červeného kostela	1829-1830	8 838 884,87	9 205 536,61	5,5 %	2024
128 Scheinerova	1835	5 275 043,54	5 567 158,53	5,5 %	2024
520 V Závětlí	1673-4	3 485 629,68	3 657 379,64	5,5 %	2024
521 V Závětlí	1675-6	3 484 433,75	3 656 343,13	5,5 %	2024
626 Opavská	2613	2 484 594,58	2 622 021,75	5,5 %	2024
334 Habrová	3101-2	6 664 547,29	6 988 898,80	12M pribar + 1,4	2026
634 U Divadla	2992	7 011 075,27	5 702 074,60	12M pribar + 1,4	2025
221 Sídliště, Krupka	567-8	2 955 113,90	0,00	12M pribar + 1,4	2025
222 Sídliště, Krupka	569-570	2 889 602,70	0,00	12M pribar + 1,4	2025
132 Čs. Dobrovolců	2779	646 264,00	0,00	12M pribar + 1,4	2026
108 Opavská	2657	1 486 172,00	0,00	12M pribar + 1,4	2025
406 Kollárova, Krupka	579	1 897 350,00	0,00	12M pribar + 1,4	2025
121 Roosevelti nám.	421-3,442	4 478 141,90	0,00	12M pribar + 1,4	2025
640 Šafaříkova	2519	3 950 844,00	0,00	12M pribar + 1,4	2026
641 Šafaříkova	2520	4 043 934,00	0,00	12M pribar + 1,4	2026
644 Potěmínova	2243-4	2 487 057,00	0,00	12M pribar + 1,4	2026
636 Josefa Hory	2211	3 257 430,98	0,00	12M pribar + 1,4	2026

		v Kč		Úroková sazba	Rok splatnosti
hypoteční úvěry na TZ:		Stav k 31.12.2011	Stav k 31.12.2010		
621-623	Sochorova 1303-11	3 226 747,72	3 017 233,12	6,24%	2018
	624 Duchcovská 2370-1	860 573,28	940 279,68	8,44%	2020
	625 Duchcovská 2378-9	878 532,36	959 901,36	8,44%	2020
	741 Zrenjaninská 345-7	380 508,44	415 287,44	8,44%	2020
	618 Svojsíkova 2342-4	370 332,22	404 835,82	5,52%	2020
	619 Svojsíkova 2345-7	474 799,86	519 038,86	5,52%	2020
	605,721 Duchcovská 2362-3	1 108 046,92	1 212 589,72	5,52%	2020
	606 Libušina 2348-9	638 703,71	695 168,51	5,82%	2020
	610 Libušina 2355-6	814 973,16	883 560,16	5,82%	2020
	611 Libušina 2357-8	804 610,84	875 742,94	5,82%	2020
	751 Zrenjaninská 351-3	0,00	12 643,05	5,52%	2011
	151 K.Čapka 2525-7	0,00	14 588,46	5,52%	2011
	630 Trnovanská 1528-35	0,00	934 697,59	4,38%	2011
	121 Rooseveltovo nám. 421-3, 442	0,00	217 954,86	12M přibor+ 1,31	2011
771-2	St. Duchcovská 401-6	0,00	253 432,97	4,44%	2011
	633 Alejní 2783-5,2785,2788-9,2792-5	3 798 883,37	4 460 064,17	12M přibor+ 1,4	2017
	632 Alejní 2757	1 763 083,43	2 076 500,83	12M přibor+ 1,4	2017
	629 Opavská 2624	1 344 894,90	1 557 174,10	12M přibor+ 1,51	2017
	613 Škupova 1255-7	1 490 581,55	1 729 684,25	12M přibor+ 1,51	2017
	817 Jaselská 416-8	854 794,80	989 716,60	12M přibor+ 1,51	2017
	631 Alejní 2754	695 113,70	1 429 786,80	12M přibor+ 1,51	2012
	651,891 Raisova 2573-4	712 483,90	823 662,30	12M přibor+ 1,86	2017
	614 Štúrova 1246-8	181 792,30	485 400,00	12M přibor+ 1,51	2012
	615 Štúrova 1248-51	170 000,30	453 915,80	12M přibor+ 1,51	2012
	616 Štúrova 1252-4	1 351 715,70	1 568 564,00	12M přibor+ 1,51	2017
	617 Štúrova 1261-4	1 739 343,80	2 009 519,60	12M přibor+ 1,51	2017
Celkem		619 526 825,99	641 922 379,37		

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)	12 533 838	12 686 145
Realizace energeticky úsporného projektu	ČSOB a.s. (Program energetických úspor sjednaný mezi bankou a MPO)	74 248	74 248
Snížení energet.náročnosti budov Změna způsobu ohřevu TUV	Státní fond životního prostředí (MŽP) - program Zelená úsporám	16 995 465	1 158 567
Vytvoření pracovního místa	Úřad práce (příspěvek se poskytuje ze st.rozpočtu ČR a Evropského sociálního fondu)	0	72 000
CELKEM		29 603 551	13 990 960

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

Po datu účetní závěrky se nevyskytly žádné významné události.

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

	v tis. Kč			
	Běžné období		Minulé období	
	pořiz.cena	oprávky	pořiz.cena	oprávky
Budovy pro bydlení	1 888 547	0	1 852 262	0
Ostatní budovy a stavby	95 103	5 764	30 385	4 548
Stroje, přístroje a zařízení	1 258	900	1 000	925
Dopravní prostředky	3 647	2 807	3 647	1 996
Pozemky	95 859		95 878	
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	83 340		137 861	

Nejdůležitější přírůstky během roku:

	v tis. Kč
Technické zhodnocení bytových domů (KO,výtahy,vstupy, solární panely)	36 285
Technické zhodnocení ostatní budov, staveb (vila v Lipové ul - sířeřcha, puls)	3 835
Pořizení nových budov, staveb (fotovoltaická elektrárna Nová Ves, revitalizace Gagarinova ul. I. Etapa)	60 883
Nákup strojů a zařízení (server, zálohová mechanika k serveru)	363
Nedokonč.investice - rekonstrukce vily v ul. Lipová	3 716
Celkem přírůstky:	105 062

Nejdůležitější úbytky během roku:

Převod pozemků do vlastnictví (v souvislosti s bytem)	-19
Výřazení strojů, přístrojů a zařízení	-105
Celkem úbytky:	-124

3.1.1. Dlouhodobý hmotný majetek pořízený vlastní činností

Ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů a dle výkladů MF ČR je s platností od 1.4.2011 považován za dlouhodobý majetek vytvořený vlastní činností i majetek vytvořený na základě dílčích subdodávek, vykazují-li předměty těchto subdodávek jiné podstatné charakteristické znaky než výsledný dlouhodobý majetek.

V případě našeho družstva se jedná o rekonstrukci vily v Teplicích, Lipová č.853. Vila je rekonstruována pro účely využití jako nové sídlo správy družstva. Rekonstrukci neprovádí jeden generální dodavatel, ale družstvo zadává práce jednotlivým firmám, čímž naplňuje definici dlouhodobého majetku vytvořeného vlastní činností ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů a dle výkladů MF ČR.

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

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

	v tis. Kč			
	Běžné období		Minulé období	
	pořiz.cena	oprávky	pořiz.cena	oprávky
Software	1 419	1 274	1 419	1 133

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	v tis. Kč
drobný dlouhodobý hmotný majetek v podrozvahové evidenci :	3 398	3 352	
drobný dlouhodobý nehmotný majetek v podrozvahové evidenci:	97	190	
	3 495	3 542	

Drobný dlouhodobý majetek vedený pouze v operativní evidenci.

	Běžné období	Min.období	v tis. Kč
drobný dlouhodobý hmotný majetek v operativní evidenci :	139	136	
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	Splacnost úvěru do
100	Slovenská	2650	1 702 476,00	MF ČR	DBV	30.6.2013
101	Slovenská	2647-9	7 987 906,00	MF ČR	DBV	30.6.2013
102	Slovenská	2644-6	6 477 687,00	MF ČR	DBV	30.6.2013
103	Slovenská	2641-3	5 567 053,00	MF ČR	DBV	31.12.2012
104	Slovenská	2638-2640	7 226 464,00	MF ČR	DBV	31.12.2013
106	Opavská	2653	2 864 269,00	MF ČR	DBV	30.6.2023
107	Opavská	2654	873 807,00	MF ČR	DBV	30.6.2023
108	Opavská	2657	1 866 976,00	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	Nedbašova	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	11 629 508,00	MF ČR	DBV	30.6.2014
130	Přítkovská	1651	11 898 910,00	MF ČR	DBV	30.6.2014
135	Přítkovská	1650	11 611 310,00	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
196	Uncínská	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 zástěfi	1677-80	20 673 301,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
303	Doubravická	1681-2	10 061 886,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
304	Doubravická	1685-7	14 802 449,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
305	Doubravická	1683	3 808 309,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
306	Doubravická	1684	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 zástěfi	1653-4	6 170 847,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
311	V zástěfi	1668-70	15 915 421,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
312	V zástěfi	1671-2	12 971 207,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
321	Javorová	3025-7	19 239 552,00	MF ČR	DBV	30.6.2021
323	Javorová	3030-1	14 312 667,00	MF ČR	DBV	30.6.2021
324	Javorová	3032-3	14 699 716,00	MF ČR	DBV	30.6.2021
325	Javorová	3034-5	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	9 349 985,00	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	17 627 686,00	MF ČR	DBV	31.12.2031
504	Ant. Staška	1706-7	9 686 682,00	MF ČR	DBV	30.6.2018
505	Ant. Staška	1708-9	9 015 097,00	MF ČR	DBV	30.6.2018
506	Ant. Staška	1710-11	9 492 058,00	MF ČR	DBV	30.6.2018
507	Ant. Staška	1712-13	9 109 671,00	MF ČR	DBV	30.6.2018
516	Kpt. Jaroše	1616-17	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 zástěfi	1673-4	10 568 721,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
521	V zástěfi	1675-6	10 366 338,00	MF ČR	DBV	31.12.2014
524	Přítkovská	1609-10	14 583 190,00	MF ČR	DBV	30.6.2013
525	Přítkovská	1611-12	13 315 880,00	MF ČR	DBV	30.6.2013
526	Ant. Staška	1715-14	11 876 823,00	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

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

Objekt	Ulice	Čp.	Hodnota majetku v Kč	Zástavní právo pro	Účel úvěru	Splatnost úvěru do	
	621	Sochorova	1303-5	12 619 738,00	HB	VPV+zatep.	3.11.2018
	622	Sochorova	1306-8	12 619 738,00	HB	VPV+zatep.	3.11.2018
	623	Sochorova	1309-11	12 619 740,00	HB	VPV+zatep.	3.11.2018
	624	Duchcovská	2370-1	9 442 974,00	HB	VPV+zatep.	20.1.2020
	625	Duchcovská	2378-9	6 564 908,00	HB	VPV+zatep.	20.1.2020
	741	Zrenjaninská	345-7	7 303 043,00	HB	VPV+zatep.	20.2.2020
	618	Svojskova	2342-4	4 712 653,00	HB	VPV+zatep.	20.4.2020
	619	Svojskova	2345-7	4 794 307,00	HB	VPV+zatep.	20.4.2020
	605,721	Duchcovská	2382-3	9 562 657,00	HB	VPV+zatep.	20.3.2020
	608	Libušina	2348-9	3 909 670,00	HB	VPV+zatep.	20.7.2020
	610	Libušina	2355-6	4 655 604,00	HB	VPV+zatep.	20.11.2020
	611	Libušina	2357-6	4 400 200,00	HB	VPV+zatep.	20.7.2020
	633	Alejní 2783-5,2786,2788-9,2792-5		55 137 406,00	HB	VPV+zatep.	30.1.2017
	632	Alejní	2757	18 306 786,00	HB	VPV+zatep.	30.1.2017
	629	Opavská	2624	7 277 496,00	HB	VPV+zatep.	20.9.2017
	613	Skupova	1255-7	4 618 562,00	HB	VPV+zatep.	31.7.2017
	817	Jaselská	416-8	3 920 192,00	HB	VPV+zatep.	20.9.2017
	631	Alejní	2754	12 697 902,00	HB	VPV+zatep.	20.12.2012
	651,891	Raisova	2573-4	4 025 880,00	HB	VPV+zatep.	20.9.2017
	614	Štúrova	1246-6	4 259 368,00	HB	VPV+zatep.	5.8.2012
	615	Štúrova	1248-61	4 264 444,00	HB	VPV+zatep.	5.8.2012
	616	Štúrova	1262-4	4 633 869,00	HB	VPV+zatep.	5.8.2017
	617	Štúrova	1261-4	5 646 840,00	HB	VPV+zatep.	3.10.2017
	164	Přítkovská	1498-1601	10 491 320,00	ČSOB	VPV+zatep.	30.11.2017
	165	Unčinská	1509-1511	3 271 670,00	ČSOB	VPV+zatep.	30.11.2017
	522	Kosmonautů	1541-3	6 446 200,00	ČSOB	VPV+zatep.	30.11.2017
	523	Kosmonautů	1544-5	4 723 612,00	ČSOB	VPV+zatep.	30.11.2017
	111	Jugoslávská	2532-3	3 694 407,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.9.2018
	601	Antala Staška	1718-1719	11 408 464,00	ČSOB	VPV+zatep.	23.12.2013
	602	Antala Staška	1720-1721	11 452 408,00	ČSOB	VPV+zatep.	23.12.2013
	606	Javorová	3028-3029	13 633 932,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.9.2018
	129	Přítkovská	1652	11 629 508,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.9.2018
	130	Přítkovská	1651	11 688 810,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.9.2018
	135	Přítkovská	1650	11 611 310,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.9.2018
	526	Antala Staška	1714-1715	11 876 923,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.9.2018
	527	Antala Staška	1716-1717	11 222 902,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.9.2018
	116	Garáže - Anger		5 735 808,00	ČSOB	komunikace	23.2.2012
	196	Unčinská	1666	9 532 169,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.2.2020
	501	Unčinská	1553	11 960 648,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
	502	Unčinská	1554	11 730 700,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
	503	Unčinská	1555	12 014 814,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
	504	Antala Staška	1706-7	9 686 682,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
	505	Antala Staška	1706-9	9 015 097,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
	506	Antala Staška	1710-11	9 492 058,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
	507	Antala Staška	1712-13	9 109 671,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
	607	Javorová	3038-39	15 317 803,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.8.2020
	308	Doubravická	1656-57	6 585 656,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.11.2020
	162	Havlířská	1441-42	9 778 506,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.11.2020
	603	Březová	3088-89	19 286 652,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.11.2020
	103	Slovenská	2641-43	5 567 053,00	ČSOB	okna +zatepl.	21.4.2021
	323	Javorová	3030-31	14 312 667,00	ČSOB	okna +zatepl.	22.9.2021
	329	Habrová	3081-82	8 499 424,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.2.2021
	410	Komenského, Krupka	589-595	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	6 969 376,00	ČSOB	okna +zatepl.	20.1.2021
	628	Opavská	2617-19	6 486 983,00	ČSOB	okna +zatepl.	20.1.2021
	161	J.Kozlín	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	12 114 826,00	ČSOB	kompl.oprava	22.12.2021
	156	Arbesova	1580-1	11 074 517,00	ČSOB	kompl.oprava	24.8.2022
	157	Arbesova	1578-8	12 549 847,00	ČSOB	kompl.oprava	22.12.2021
	302	V Závěthí	1677-1680	20 673 301,00	ČSOB	kompl.oprava	22.12.2021
	321	Javorová	3025-7	19 239 552,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2022
	405	Kollárova, Krupka	575-8	18 824 167,00	ČSOB	kompl.oprava	24.5.2022
	411	Kollárova, Krupka	596-602	21 466 451,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2022
	415	Jasminová, Krupka	236	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

Objekt	Ulice	Čp.	Hodnota majetku v Kč	Základní právo pro	Účel úvěru	Splatnost úvěru do
518	Palackého	2884-5	5 554 035,00	ČSOB	kompl.oprava	24.8.2022
519	Palackého	2886-7	4 605 447,00	ČSOB	kompl.oprava	24.8.2022
604	Doubravická	1683-4	10 368 682,00	ČSOB	kompl.oprava	24.8.2022
712	Buzulucká	303-304	3 229 086,00	ČSOB	kompl.oprava	24.8.2022
892	F.Šrámka	2583-4	4 072 178,00	ČSOB	kompl.oprava	24.8.2022
524	Přítkovská	1609-1610	14 583 190,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
332	Habrová	3096-3097	16 082 925,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
421	Šeříková, Krupka	231-233	14 020 743,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
422	Šeříková, Krupka	234-236	14 506 013,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
326	Javorová	3036-3037	13 033 737,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
612	Novoveská	3090-3093	30 848 150,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
168	Maňšová	1520	10 790 436,00	ČSOB	kompl.oprava	22.2.2023
541	Třešňová, Krupka	208-207	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
161	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	10 081 896,00	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
406	Krupka, Kollárova 581		6 933 461,00	ČSOB	kompl.oprava	23.1.2024
420	Krupka, Šeříková 228 - 30		14 042 860,00	ČSOB	kompl.oprava	23.1.2024
717	Teplice, Zrenjaninská 293-4		3 952 583,00	ČSOB	kompl.oprava	21.11.2023
333	Teplice, Habrová 3098 - 3100		23 225 945,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2024
325	Teplice, Javorová 3034-5		13 636 822,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2024
304	Teplice, Doubravická 1685-7		14 802 449,00	ČSOB	kompl.oprava	23.1.2024
184	Teplice, Gagarinova 1431		3 692 823,00	ČSOB	kompl.oprava	23.1.2024
330	Teplice, Habrová 3063-4		8 245 138,00	ČSOB	kompl.oprava	25.3.2024
309	Teplice, Doubravická 1658-9		6 444 195,00	ČSOB	kompl.oprava	21.6.2023
311	Teplice, V Závěti 1668 - 70		15 915 421,00	ČSOB	kompl.oprava	21.6.2023
312	Teplice, V Závěti 1671-72		12 971 207,00	ČSOB	kompl.oprava	21.6.2023
324	Teplice, Javorová 3032-33		14 699 716,00	ČSOB	kompl.oprava	20.6.2023
197	Teplice, Krušnohorská 1665		5 241 648,00	ČSOB	kompl.oprava	21.6.2023
185	Teplice, Gagarinova 1432		3 994 345,00	ČSOB	kompl.oprava	20.11.2024
186	Teplice, Gagarinova 1433		3 539 025,00	ČSOB	kompl.oprava	20.11.2024
187	Teplice, Gagarinova 1434		3 786 541,00	ČSOB	kompl.oprava	20.11.2024
188	Teplice, Gagarinova 1423		3 642 442,00	ČSOB	kompl.oprava	22.7.2024
646	Teplice, Gagarinova 1425		4 280 894,00	ČSOB	kompl.oprava	22.7.2024
647	Teplice, Gagarinova 1426		4 110 684,00	ČSOB	kompl.oprava	22.7.2024
649	Teplice, Gagarinova 1428		4 316 244,00	ČSOB	kompl.oprava	22.7.2024
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, Jablonořská 211-215		23 212 381,00	ČSOB	kompl.oprava	18.12.2024
716	Teplice, Zrenjaninská 291-2		2 947 138,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
124	Teplice, Fibichova 1825-6		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	Tos, U Červeného kostel 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 Závěti 1673-4		10 588 721,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
521	Teplice, V Závěti 1675-6		10 366 338,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
626	Teplice, Opavská 2613		2 051 559,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
334	Teplice, Habrová 3101-2		17 627 686,00	ČSOB	kompl.oprava	27.7.2026
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. Dobrovoiců 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	Tos, Roosevelť.nám. 421-3,442		8 047 913,00	ČSOB	kompl.oprava	24.10.2025
644	Potěminova 2243-4		2 343 765,00	ČSOB	kompl.oprava	21.4.2026
641	Šafaříkova 2520		3 191 553,00	ČSOB	kompl.oprava	21.4.2026

Objekt	Ulice	Čp.	Hodnota majetku v Kč	Zástavní právo pro	Účel úvěru	Splatnost úvěru do
	640 Šafaříkova	2519	3 077 000,00	ČSOB	kompl.oprava	21.4.2026
	636 Josefa Hory	2211	2 744 252,00	ČSOB	kompl.oprava	23.6.2026
	645 Škroupova	2380-1	1 011 221,00	ČSOB	kompl.oprava	23.9.2026
	731 Svojsíkova	2395	1 949 414,00	ČSOB	kompl.oprava	23.10.2026

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch MF ČR činí :	711 021 586,00
Hodnota majetku zastaveného ve prospěch ČSOB činí:	1 048 009 990,00
Hodnota majetku zastaveného ve prospěch KB činí:	79 302 290,00
Hodnota majetku zastaveného ve prospěch HB (dříve ČMHB) činí:	218 196 179,00

4. Vlastní kapitál (IV.4)

4.1. Zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu

v tis. Kč	běžné období		Snížení - Zvýšení +
	běžné období	minulé období	
Vlastní kapitál celkem:	2 100 382	2 043 690	56 692
Základní kapitál celkem	910 816	886 536	24 280
Snížení základního kapitál	-1 581		
Zvýšení základního kapitál	25 861		
nepeněžitý vklad SMMT b.j.+pozemky	0		
nové základní čl. vklady	15		
ČP - vklad - TZ b.j.	0		
opravy minulých let			
ČP - zaplacené anuity	4 838		
ČP - zaplacené TZ	19 430		
Celkem pohyb:	24 280		
Snížení:			
Snížení - převod bytů do vlastnictví (zák.72/94 Sb.)	0		
Vyrovnaní invest.okruhu (snížení předpisu TZ)	-19 421		
Oprava účtování min.let	0	-19 421	
Zvýšení:			
Tvorba FDI	34 456		
Dar - pozemky od státu	-19		
Předpis podílu na TZ (vyrov.invest.okruhu)	12 442		
Celkem pohyb:	27 458		
Nedělitelný fond	59 742	55 784	3 958
Tvorba kapitálových fondů ze zisku	0		
Příděl do jiných fondů (FDI)	0		
Ostatní příděl do fondu	3 959		
Celkem pohyb:	3 959		
Statutární fond	237	237	0
Snížení úhrada ztráty	0		
Zvýšení rozdělení zisku	0		
Celkem pohyb:	0		
Ostatní fondy	48 063	48 063	0
Snížení - čerpání fondu	0		
Zvýšení - tvorba fondu (ze zisku)	0		
Nerozdělený zisk	0	0	0
Celkem pohyb:	0		
HV běžného účetního období	4 955	3 959	
HV minulého období	-3 959		
Celkem pohyb na vlastním kapitálu:	56 692		

4.2. Rozdělení zisku předcházejícího období

Hospodářský výsledek předcházejícího období:	v tis. Kč	
Za družstvo celkem:		3 959
z toho bytová střediska		0
nebytová střediska		3 959

Rozdělení zisku předcházejícího období:

HV bytových středisek:		
na účet 422 - nedělitelný fond		0

HV u nebytových středisek:

na účet 422 - nedělitelný fond	3 959
na účet 427 - fond družstevních pozemků	0

4.3. Základní kapitál

Základní kapitál celkem:	běžné období	v tis. Kč
z toho :	910 816	
zapisovaný základní kapitál	50	
nezapisovaný základní kapitál	910 766	
výše členského vkladu v peněžité formě	584 837	
výše členského vkladu v nepeněžité formě celkem	315 929	
počet členů družstva	7 608	

5. Pohledávky a závazky (IV.5)

Běžné období	v tis. Kč
Pohledávky po lhůtě splatnosti celkem:	6 221
z toho	
nájemné bytů a garáží	2 816
poplatky z prodlení	1 873
ostatní pohledávky (např. pronájem nebytových prostor, neuhrazený dobropis- Walter, pohledávky za f.o.)	1 532

	v tis. Kč
Pohledávky po lhůtě splatnosti více jak 180 dní:	3 423
Nájem vč. poplatků z prodlení	1 934
z toho nájem (jedná se dluhy vzniklé po úmrtí individ.člena - navyřazená dědičství)	572
Truhlářství - Benda	272
Dr.WALTER KONSTRUKCE spol. s r.o.- dobropis	658
Exekuce (Kalstrupová)	30
Pronájem NP - Agroploidy s.r.o.	93
Různé fyz.osoby	18
Mistr a.s. (konkurz)	418

Z toho nedobytné pohledávky:	v tis. Kč
Dr.WALTER KONSTRUKCE spol. s r.o. v likvidaci, výmaz z OR bez práv.nástupce	658
Pronájem NP - Agroploidy s.r.o. v likvidaci, výmaz z OR bez práv.nástupce	93
Mistr a.s. (konkurz) v likvidaci, konkurz zrušen pro nedostatek majetku	418
Celkem	1 169

Závazky po lhůtě splatnosti celkem: 0

6. Rezervy (IV.6)

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

Zákonné rezervy:	běžné období	v tis. Kč
Počáteční stav k 1.1.2011:	3 313	
Tvorba:	0	
Čerpání:	-3 313	
Konečný stav k 31.12.2011:	0	


Ostatní rezervy:	běžné období	v tis. Kč
Počáteční stav k 1.1.2011:	43 046	
Tvorba z nájemného:	43 377	
Mimořádná tvorba (např. plnění od pojistovny):	242	
Mimořádná tvorba - úvěry a půjčky:	6 957	
Čerpání na opravy a údržbu:	-52 949	
Čerpání na investice (FDI):	-3 956	
Mimořádné čerpání (např. vyplacení družstevníkům za provedené opravy):	-810	
Splacené půjčky:	609	
Konečný stav k 31.12.2011:	36 516	

7. Výnosy z běžné činnosti (IV.7)

	běžné období	v tis. Kč
Výnosy z bytových středisek:	195 452	
a) bytová střediska- byty postavené v družstevní bytové výstavbě	133 356	
b) bytová střediska SMMT (vklad)- byty nebyly postaveny v družstevní bytové výstavbě	62 096	
Výnosy nebytových středisek včetně vnitrodružstevních výkonů:	36 855	z toho vnitr. výnosy 15 950
Celkem výnosy včetně vnitrodružstevních výnosů	232 307	15 950
Celkem výnosy bez vnitrodružstevních výnosů	216 357	

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: 2.5.2012.	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky 
Právní forma účetní jednotky: družstvo	Předmět podnikání: správa a údržba bytového fondu Pozn.





SBD "Mir" Teplice

Přehled o peněžních tocích (CASH FLOW) k 31.12.2011 v tis. Kč

P	Stav peněžních prostředků a peněž.ekvivalentů na začátku účet.období	Stav k	
		31.12.11	31.12.10
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním (účtů 591-596)	4 955	3 970
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace (A.1.1 až A.1.5)	10 554	26 507
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	2 250	1 716
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	- 9 619	4 023
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-) , Zisk = mínus	0	0
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0	0
A.1.5.	Vyúčtov. náklad.úroky (+) s výjimkou kapitaliz.úroků a vyúčt. výnos.úroky (-)	17 923	20 768
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)	15 509	30 477
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	27 631	37 047
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	- 87 960	25 472
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	115 591	11 570
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)	43 140	67 524
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	- 21 382	- 24 687
A.4.	Přijaté úroky (+)	3 459	3 919
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou čin. a za doměrky daně za minulá období (-)		- 52
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)	25 217	46 704
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	- 52 160	- 136 137
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv		
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám		
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1 až B.3)	- 52 160	- 136 137
	Peněžní toky z finančních činností		
C.1.	Dopady změn dlouhodob.závazků, popř.takových krátkod.závazk., které spadají do oblasti finanč.čin.(např.některé prov.úvěry)na peněž.prostř.a ekvivalenty	- 21 458	- 4 868
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	58 716	5 538
C.2.1.	Zvýš.peněž.prostř.z titulu zvýšení základního kapitálu, ev.rezerv.fondu(+)		
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)	58 716	5 538
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	0	
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1 + C.2)	37 258	670
F	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A.*** + B.*** + C.***)	10 315	- 88 763
R	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P +/- F)	160 690	150 375
Sestaveno dne: 26.4.2012		Pospíškový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	



OBSAH

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

- II. ČINNOST DRUŽSTVA**
 - II.1 Činnost družstva v roce 2011**
 - II.2 Činnost družstva v roce 2012 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 2011**
 - V.2 Návrh na rozdělení VH 2011**

- VI. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2011**

- VII. VÝROK AUDITORA**

- VIII. ÚČETNÍ VÝKAZY BĚŽNÉHO OBDOBÍ**
 - VIII.1 Rozvaha k 31.12.2011**
 - VIII.2 Výkaz zisků a ztrát k 31.12.2011**
 - VIII.3 Příloha k účetní závěrce k 31.12.2011**
 - VIII.4 Cash flow k 31.12.2011**

Místo uložení výroční zprávy: Krajský soud v Ústí nad Labem

Zpracováno v Teplicích dne 9.5.2012

Zpracovali :

JUDr. Marek Andrášek	-	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
	.	