

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



Výroční zpráva

*a souhrnná zpráva nezávislého auditora o auditu účetní závěrky
k 31.12.2012*



***SOUHRNNÁ ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
o auditu účetní závěrky k 31. 12. 2012, ověření zprávy o vztazích
a ověření souladu výroční zprávy s účetní závěrkou***

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

OBSAH

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

Přílohy

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

1. Smluvní pověření

Auditorská společnost

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

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

byla smluvně pověřena, aby provedla ověření řádné účetní závěrky družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice, která byla sestavena podle platných právních předpisů České republiky. Družstvo bylo za ověřované účetní období od 1. 1. – 31. 12. 2012 povinně auditováno dle § 20 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví. Dále aby provedla ověření zprávy o vztazích a ověření souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Tato auditorská zpráva informuje o výsledcích ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2012, ověření zprávy o vztazích a ověření souladu výroční zprávy s účetní závěrkou. Zpráva je určena členům družstva a představenstvu ověřovaného družstva.

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

2. Informace o družstvu

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

V roce 2012 došlo k zapsání prokuristy JUDr. Marka Andráška do obchodního rejstříku.

Předmětem činnosti družstva je zajišťování provozu bytových a nebytových objektů.

Účetním obdobím účetní jednotky je kalendářní rok.

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

Družstvo není součástí konsolidačního celku.

3. Předmět, rozsah a způsob ověření a vymezení odpovědnosti

3.1 Předmět ověření

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2012, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2012 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

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

Dále jsme provedli ověření zprávy o vztazích dle § 66a obchodního zákoníku a ověření souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

3.2 Rozsah a způsob ověření

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

Posouzení smluv provedené v rámci auditu nenahrazuje jejich právní posouzení.

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

Práce na ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2012 proběhly od listopadu 2012 do dubna 2013 v sídle výše uvedeného auditovaného družstva a byly dokončeny v sídle auditorské společnosti v Teplicích. Ověření zprávy o vztazích a ověření souladu výroční zprávy s účetní závěrkou proběhly v květnu 2013.

3.3 Vymezení odpovědnosti statutárního orgánu účetní jednotky a auditora

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán družstva Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

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

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

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

3.4 Zjištění

Zjištěné nesprávnosti nepřesáhly hranici významnosti.

4. Výrok auditora k účetní závěrce

Družstvu

Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice

vydáváme za účetní závěrku k 31. 12. 2012 tento výrok:

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice k 31.12.2012 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2012 v souladu s českými účetními předpisy.

5. Zpráva o zprávě o vztazích mezi propojenými osobami

Ověřili jsem věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice za rok končící 31.12.2012. Za sestavení této zprávy o vztazích je zodpovědný statutární orgán družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

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

Na základě našeho ověření jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích mezi propojenými osobami družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice za rok končící 31. 12. 2012 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

6. Zpráva o výroční zprávě

Ověřili jsme též soulad výroční zprávy družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice k 31. 12. 2012 s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě jako její součást. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v

účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice k 31.12.2012 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

EKONO-AUDIT, DANĚ, s. r. o.

J. z Poděbrad 47/3, 415 01 Teplice

číslo auditorského oprávnění auditorské společnosti 469

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

Datum vypracování zprávy auditora

13. 5. 2013

Ing. Vladislava Sahulová

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



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



Výroční zpráva

*O výsledku hospodaření a stavu majetku SBD "Mír" Teplice
k 31.12.2012*



OBSAH VÝROČNÍ ZPRÁVY

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

- II. ČINNOST DRUŽSTVA
 - II.1 Činnost družstva v roce 2012
 - II.2 Činnost družstva v roce 2013 a dalším období
 - II.3 Aktivity družstva v oblasti úspor paliv a energií a využití obnovitelných zdrojů tepelné energie
 - II.4 Aktivity družstva v oblasti životního prostředí, výzkumu a vývoje
 - II.5 Převody bytů do osobního vlastnictví
 - II.6 Činnost členské a bytové evidence
 - II.7 Nájemné a dluhy

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

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

- V. VH A NÁVRH NA JEHO ROZDĚLENÍ
 - V.1 Výsledek hospodaření za rok 2012
 - V.2 Návrh na rozdělení VH 2012

- VI. ÚČETNÍ VÝKAZY BĚŽNÉHO OBDOBÍ
 - VIII.1 Rozvaha k 31.12.2012
 - VIII.2 Výkaz zisků a ztrát k 31.12.2012
 - VIII.3 Cash flow k 31.12.2012
 - VIII.4 Příloha k účetní závěrce k 31.12.2012

- VII. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2012

Místo uložení výroční zprávy: Krajský soud v Ústí nad Labem

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, VI

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

M. Sláma
13.5.2013

Zpracováno v Teplicích dne 7.5.2013

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Ing. Václav Sláma
Ing. Václav Sláma

Jaroslava Tomsová

J. Tomsová

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 2012.

Výroční zpráva o stavu majetku a hospodaření Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice za rok 2012 byla zpracována na základě podkladů z ekonomického úseku, zejména hlavní knihy a účetních výkazů, tj. :

- Rozvaha v plném rozsahu k 31. 12. 2012
- Výkaz zisků a ztrát v plném rozsahu k 31. 12. 2012
- Příloha k účetní závěrce k 31. 12. 2012

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 2012 spravovalo celkem 8058 bytů a 427 garáží, z toho v lokalitách města Teplice 7236 bytů a 427 garáží, v lokalitách města Krupka 822 bytů.

V majetku družstva z tohoto počtu bylo 7859 bytů (včetně 1 rodinného domku) a 425 garáží. V soukromém vlastnictví jiných osob bylo v roce 2012 celkem 199 bytů a 2 garáže. V majetku družstva je také 6 bytů, které jsou v cizí správě. Celkový počet bytů vlastněných družstvem je 7865.

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

I.3. Organizační struktura družstva

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

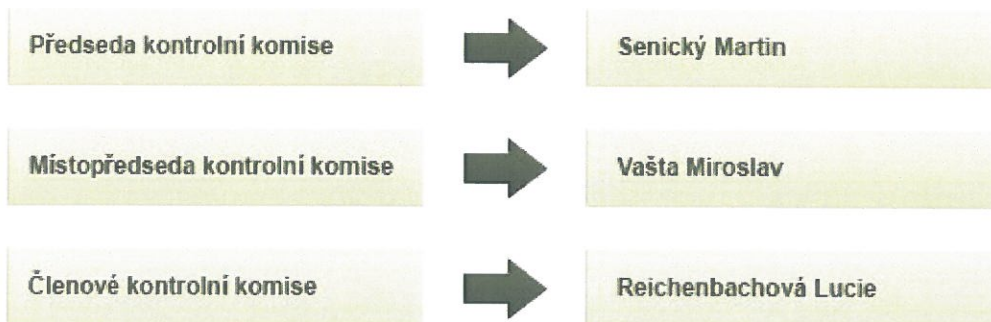
Výkonným a statutárním orgánem družstva je představenstvo, které zároveň řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu. Jménem představenstva jedná navenek jeho předseda.

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

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



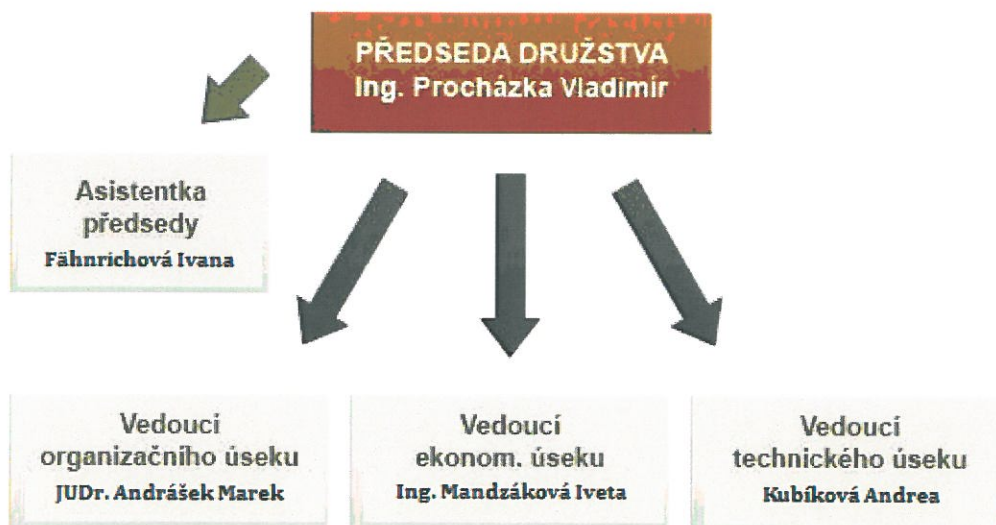
ČLENOVÉ KONTROLNÍ KOMISE



Správa družstva

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

Tvoří ji zaměstnanci družstva v pracovním poměru. Správa družstva čítala v roce 2012 přes tři desítky zaměstnanců. Organizačně je rozdělena na 3 odborné úseky. V čele úseků stojí vedoucí, kteří spolu s předsedou družstva tvoří vedení správy družstva.



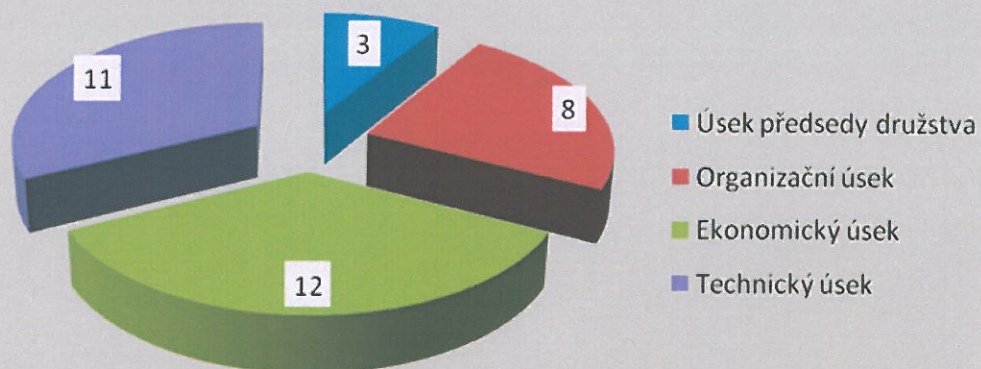
I.4. Aktivity v oblasti pracovně právních vztahů

Ve správě družstva bylo k 31.12.2012 zaměstnáno celkem 34 pracovníků, z toho bylo 28 žen a 6 mužů.

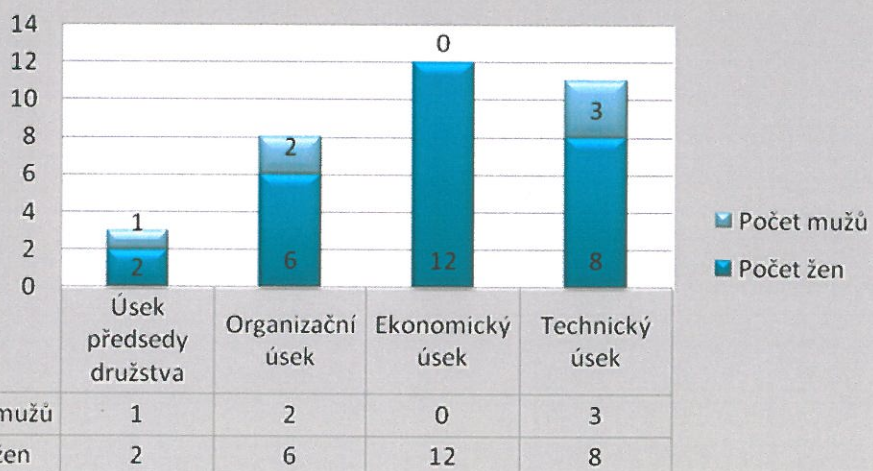
Složení jednotlivých odborných úseků družstva :

| Úsek | Počet zaměstnanců | Počet žen – řada 1 | Počet mužů – řada 2 |
|------------------------|-------------------|--------------------|---------------------|
| Úsek předsedy družstva | 3 | 2 | 1 |
| Organizační úsek | 8 | 6 | 2 |
| Ekonomický úsek | 12 | 12 | 0 |
| Technický úsek | 11 | 8 | 3 |

Úseky dle počtu zaměstnanců



Počet žen a mužů dle úseků



V průběhu roku 2012 nastaly tyto změny:

K 1.4.2012 byl přijat zaměstnanec na pozici vedoucí úseku organizace a řízení z důvodu dlouhodobé nemoci zaměstnankyně, která tuto pracovní pozici zastávala. Její dlouhodobá nemoc vedla k ukončení jejího pracovního poměru.

V roce 2012 se podařilo zefektivnit práci zrušením outsourcingu právních služeb, které družstvo nyní zajišťuje samo při nezvýšeném stavu zaměstnanců.

K datu 31.5.2012 odešla do starobního důchodu 1 zaměstnankyně z pozice investičního technika. Tato pracovní pozice nebyla již obsazena z důvodu nepotřebnosti.

V příštím roce, tj. 2013 se očekávají tyto změny:

V roce 2013 nepředpokládá vedení družstva velké změny jak v nárůstu tak i úbytku zaměstnanců. Zatím je předpoklad zrušení 1 pracovní pozice v ekonomickém úseku. Dále se předpokládá návrat 1 zaměstnankyně z rodičovské dovolené do technického úseku (čerpání této dovolené bylo řešeno přijetím zaměstnance na dobu určitou, a to po dobu čerpání mateřské a rodičovské dovolené). V roce 2013 nedosáhne žádný za zaměstnanců důchodového věku.

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

I.5. Informace o zahraniční složce účetní jednotky

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

II. ČINNOST DRUŽSTVA

Hlavní činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví bytových domů, bytů, rodinných domků, garáží, objektů s nebytovými prostorami a jejich správě i provozu. Opravy a údržbu zajišťovalo družstvo v roce 2012 dodavatelským způsobem včetně realizace komplexních oprav objektů.

II.1 Činnost družstva v roce 2012

Prioritou roku 2012 bylo dokončení komplexních oprav objektů, které byly připraveny na realizaci již v roce 2010 a 2011, ale vzhledem k průtahům s dotacemi v rámci programu Zelená úsporám nemohly být práce zahájeny. Mezi tyto objekty patřil objekt v Krupce, v ulici Kollárova 579. Zahájení prací na tomto objektu s 24 bytovými jednotkami, bylo dle uzavřené smlouvy o dílo, plánováno na druhou polovinu roku 2010, ale ve skutečnosti byly práce zahájeny až v srpnu roku 2011, po kladném posouzení žádosti v rámci programu Zelená úsporám. Objekt byl dokončen v 1Q roku 2012 s celkovými náklady 6 412 569,- Kč. V rámci komplexní opravy byly na objektu provedeny tyto práce: výměna stávajících dřevěných lodžiových stěn za nové stěny Leone, výměna stávajících dřevěných oken za okna plastová,

oprava podlah lodžii, provedení hydroizolace a nové keramické dlažby na lodžích, výměna lodžiových zábradlí, výměna vstupních dveří do objektu, výměna výtahu atd.

Kollárova 579 , Krupka



Dalšími domy, jejichž oprava přecházela z roku 2011, a které byly dokončeny v roce 2012 byly čtyři objekty v Teplicích s celkem 110 byty a jeden objekt v Krupce, v ulici Masarykova 565 – 566 s 24 byty. V Teplicích se jednalo o objekt v ulici Rooseveltovo náměstí 421-423,442, objekt v ulici Čsl. dobrovolců 2779, objekt v ulici Škroupova 2380 – 2381 a objekt Josefa Hory 2365. I na těchto objektech byla vyměněna stávající dřevěná okna za okna plastová, byly opraveny lodžie a balkóny, byla vyměněna zábradlí. Na objektech v ulici Škroupova 2380 – 2381 a Josefa Hory 2365 byla zrekonstruována sedlová střecha. Na objektu Rooseveltovo náměstí 421-423,442 byla původní plochá střecha dodatečně zateplena a byla provedena nová hydroizolační vrstva. Na objektu v Krupce, v ulici Masarykova 565 – 566, byla dokončena poslední etapa opravy objektu. Práce spočívaly v dokončení výměny oken, výměně parapetních plechů, výměně lodžiových zábradlí, opravě podlah lodžii, zardění chodbových lodžii a celoplošném nátěru fasády. Tyto objekty byly opraveny celkovým nákladem ve výši 31 273 328,- Kč.

Josefa Hory 2365, Teplice



V roce 2012 byly v souladu s plánem oprav zahájeny práce na dalších sedmi objektech družstva. Jednalo se o objekty v Teplicích v ulicích Trnovanská 1332 – 1334, 1335 – 1337, 1280 – 1281 a 1282 – 1285, celkem se 276 byty , v ulici Přítkovská 1611 – 1612 a 1613 – 1614 s 96 byty a v ulici Alejní 2758 se 104 byty. Celkem se jednalo o opravu 476 bytů.

Z výše uvedených domů byly do konce roku 2012 dokončeny práce na těchto šesti objektech. Trnovanská 1332 – 1334, 1335 – 1337, 1280 – 1281 a 1282 – 1285, Přítkovská 1611 – 1612 a 1613 – 1614. Domy byly opraveny celkovým nákladem 32 014 511,- Kč. V rámci oprav objektů byla v ulici Trnovanská provedena rekonstrukce lodžii. Na některých objektech bylo provedeno kompletní odbourání celého podlahového souvrství, bylo provedeno vybetonování podlah lodžii, přespádování a byla provedena hydroizolace včetně pokládky nové keramické dlažby. U některých objektů byla provedena oprava pouze krajní řady dlažby a byla provedena kontrola spár v ploše lodžie. Na všech objektech v ulici Trnovanská byla provedena oprava lodžiových zábradlí, která spočívala v opískování stávající ocelové konstrukce a provedení nové povrchové úpravy žárovým zinkováním. Po takto provedené opravě byla zábradlí namontována zpět. Součástí oprav byl i nátěr průčelí s lodžii.

Přítkovská 1613 - 1614 , Teplice



Na objektu v ulici Alejní se koncem roku 2012 intenzivně pracovalo a dokončení je plánováno na počátek roku 2013. Součástí opravy objektu je komplexní rekonstrukce lodžii na obou průčelích objektu, jejichž stav byl již havarijní. Dále byla provedena výměna stávajících lodžiových zábradlí za nové s povrchovou úpravou žárovým zinkováním. Nová zábradlí byla doplněna o clonící desky. Součástí opravy byla dále výměna parapetních plechů na lodžích, bylo provedeno dodatečné zateplení ostění, nadpraží a podparapetní části oken, byl proveden celoplošný nátěr obou průčelí. Významnou opravou prošly i átria, které jsou umístěny v 1.NP objektu. Zde byla provedena oprava zídek a jejich zhlaví, byla provedena nová vyzdívka v čele átrií a byly osazeny nové plotové dílce. Na stropní lodžiový dílec lodžie ve 2.NP byla osazena nová stříška, která slouží jako ochrana nájemníků pohybujících se v prostoru átrií proti padajícím předmětům.

Pokud tedy budeme rekapitulovat rok 2012 z hlediska provedení komplexních oprav objektů musíme konstatovat, že bylo zrekonstruováno a dokončeno dvanáct objektů celkovým nákladem 69 700 408,- Kč.

Dalším druhem oprav objektů, které jsou každým rokem více aktuální jsou i celoplošné nátěry fasád objektů, které byly zatepleny v letech 1999 – 2002. Příkladem jsou objekty v Teplicích v ulici Štúrova 1246 – 1248, 1249 - 1251, 1252 – 1254 a 1261 – 1264. Součástí obnovujícího nátěru fasády bylo provedení kontroly ostění a nadpraží oken, byla provedena kontrola parapetních plechů a v případě poškození byly tyto plechy vyměněny. Byla provedena prohlídka podlah balkónů, kontrola, případně oprava spárování dlažeb a přetmelení oplechování balkónových desek. Fasáda byla důkladně omyta a mechanicky očištěna a poté byl proveden celoplošný nátěr v sytých barevných odstínech. Celkové náklady na výše uvedených objektech činily částku 3 523 112,- Kč.

Štúrova 1252 - 1254, Teplice



Štúrova 1249 - 1251, Teplice



Vzhledem k tomu, že komplexní opravy jsou na většině objektů provedeny, vrací se družstvo k těmto objektům a dokončuje zateplení obvodových plášťů – chodeb a štítů, provádí úpravy vstupů do objektů, výměny vstupních dveří, výměny poštovních schránek, opravy nebo výměny schodišť, opravy okapových chodníků, vstupních ramp a dalších navazujících konstrukcí, které byly v předchozích letech vynechány a to buď z finančních důvodů, nebo proto, že v době opravy tyto konstrukce opravy nevyžadovaly. Práce a opravy tohoto charakteru byly provedeny v celkovém objemu cca 8 200 tis.Kč.

Příklad úpravy vstupů do objektu v Teplicích, v ulici Trnovanská 1528 – 1535 a výměny schránek 3028 - 3029



V hojně míře jsou také prováděny úpravy interiérů, které spočívají ve většině případů ve výmalbě objektů, výměně původních podlahových krytin - PVC a dlažeb, v osazení nových madel na zábradlí, výměně protipožárních dveří atd. Malby v objektech byly provedeny u třiceti pěti objektů, podlahové krytiny byly vyměněny v celkem dvaceti šesti objektech, na osmi objektech byla osazena nová plastová nebo dřevěná madla, na jednom výškovém objektu byla provedena výměna protipožárních dveří na únikovém schodišti. Tyto práce byly provedeny celkovým nákladem cca 17 760 tis. Kč.

Příklad úpravy interiéru v bytovém objektu v Teplicích, v ulici Javorová 3028 - 3029



Dalšími opravami, které družstvo v příštích letech čekají jsou opravy střešních pláštěů. V současné době se družstvo začíná vracet ke střechám, které byly realizovány v letech 1997 - 1999, a které již vyžadují opravy. V roce 2012 byly provedeny rekonstrukce střech na dvou objektech a to z důvodu již degradované hydroizolační vrstvy, která musela být ze střešního pláště odstraněna a nahrazena novou. Jednalo se o objekty v ulici Doubravická 1663 a Alejní 2754.

U domu v ulici Doubravická 1663 byl na střeše objektu použit tzv. kačírek, který tvořil finální vrstvu skladby střešního pláště. Fólie, která byla pod tímto kamenivem však již neplnila hydroizolační funkci a do objektu na mnoha místech zatékalo. Kamenivo muselo být v ploše střechy přesunuto a na původní tepelně izolační vrstvu byla položena nová fólie z mPVC. Střecha byla lokálně přespádována a po obvodu bylo doplněno nové oplechování ze systémového plechu. U objektu v ulici Alejní 2754 tvořila vrchní vrstvu fólie, která byla již vlivem slunečního záření značně poškozena. Tato fólie byla na střeše ponechána, byla provedena kontrola kotvení tepelné izolace a na celou plochu byla položena nová fólie z mPVC, bylo provedeno nové oplechování. Celková cena za rekonstrukci střešních pláštěů činila částku 1 007 866,- Kč.

Mezi dalšími objekty, na kterých byla prováděna oprava střechy, byly i objekty v ulici Stará Duchcovská 401 – 403 a 404 – 406. Na těchto objektech byla v roce 2001 zbudována sedlová střecha. V době realizace bylo řešeno pouze zatékání do objektu, nikoli tepelně technické parametry. Důvodem byl nedostatek finančních prostředků a skutečnost, že tepelně technické normy toto zateplení v době realizace nevyžadovaly. Vzhledem ke stále se zvyšujícím cenám tepelné energie se proto družstvo k těmto střechám vrací a provádí jejich dodatečné zateplení. V případě objektů v ulici Stará Duchcovská bylo provedeno zateplení celé plochy střechy foukanou celulóзовou izolací Climatizer Plus tl. 200 mm. Celkové náklady na zateplení střech činily částku 435 270,- Kč.

Oprava střešního pláště v Teplicích, v ulici Alejní 2754



Dalšími pracemi souvisejícími s úpravou a opravami střech je i montáž odvětrávacích turbín Lomanco. Tento typ odvětrání družstvo realizuje v případech, kdy již na domě dosloužilo centrální odsávání na elektřinu, nebo kde se vyskytují problémy se vznikem plísní. Na objektech v ulici Trnovanská a Antonína Sochora, byly z důvodu vzniku plísní osazeny odvětrávací turbíny na střechy výtahových strojoven. Celkem se jednalo o třináct objektů, které byly takto upraveny. Další odvětrávací turbíny byly osazeny na objektu Alejní 2754, jako úprava společně s rekonstrukcí střešního pláště a v ulici Opavská 2624, kde byly turbíny osazeny právě z důvodu již nefunkčního el. odsávání. V obou případech byla provedena i úprava v jednotlivých bytových jednotkách. Náklady za osazení odvětrávacích turbín Lomanco včetně úprav v bytových jednotkách představovaly částku 1 026 975,- Kč.

Osazení odvětrávacích turbín na střeše bytového objektu v Teplicích, v ulici Alejní 2754

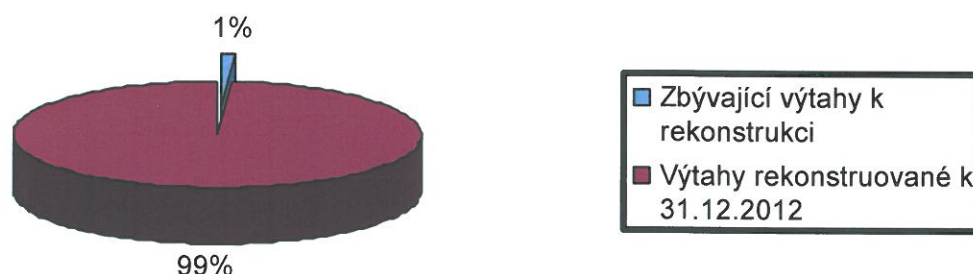
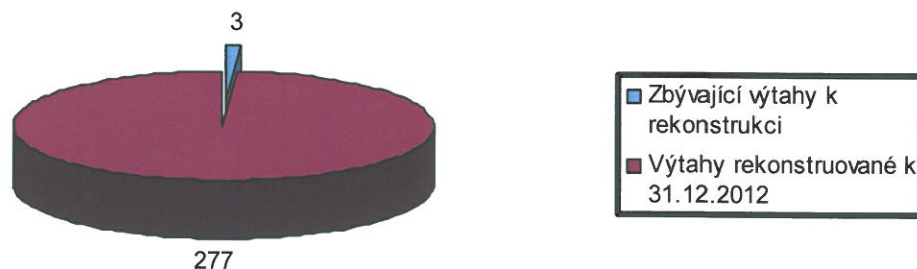


V roce 2012 družstvo pokračovalo v rekonstrukcích výtahů, na kterých byla v předchozích letech provedena Inspektorátem technické inspekce Ústí nad Labem inspekční prohlídka, neboť u těchto výtahů je třeba v rozmezí 5 až 10 let odstranit tzv. bezpečnostní rizika tak, aby výtahy splňovaly parametry stanovené ČSN (zejména bezpečná doprava osob). Požadovaná kritéria nespĺňují všechny výtahy uváděné do provozu v České republice před rokem 1999. Postupnou novelizací zákonů a ČSN se neustále zvyšovaly nároky na výrobce výtahů. Novelizací ČSN se od června 2004 zvýšil požadavek i na provozovatele stávajících výtahů, aby za pomoci odborných firem analyzovali a odstraňovali bezpečnostní rizika spojená s provozem původních výtahů. Vzhledem k rozsahu bezpečnostních rizik se představenstvo družstva rozhodlo přistoupit k odstranění těchto rizik úplnou výměnou výtahového zařízení.

V roce 2012 se rekonstrukce výtahů v majetku družstva chýlila téměř ke konci. V roce 2012 byla provedena výměna celkem 20 výtahů a celkový objem finančních prostředků na rekonstrukce výtahů byl ve výši 21 677 037,- Kč včetně DPH.

Družstvo v současné době provozuje celkem 280 výtahů. Z tohoto počtu již bylo k 31.12.2012 zrekonstruováno 277 výtahů a rekonstrukci zbývá provést na 3 výtazích ve

věžových domech v ulici Alejní. 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 2012 byly provedeny rekonstrukce na sedmi objektech v Teplicích v ulici Vančurova 2769, Palackého 2886 – 2887, Gagarinova 1424,1425 a 1432, v ulici Kosmonautů 1541,1544 a 1545. Na těchto objektech byly vyměněny rozvodné skříně a na objektech v ulici Vančurova, Palackého a Kosmonautů byla součástí akce i rekonstrukce osvětlení po jednotlivých patrech. Úprava osvětlení byla provedena i na objektech v ulici Trnovanská 1528 – 1535, Edisonova 1643 – 1644 a Javorová 3028 - 3029. Na objektu Trnovanská 1528 – 1535 byla provedena výměna rozvaděčů ve sklepních prostorách.

Na našich objektech již také dosluhují domovní zvonky a domácí telefony. V roce 2012 byly provedeny rekonstrukce rozvodů domovních zvonků včetně domácích telefonů a to u dvou objektů v ulici Májová 1474 – 1476 a 1477. Rekonstrukce elektro včetně úpravy osvětlení, výměny zvonků a domácích telefonů představovaly v roce 2012 částku 2 843 030,-Kč.

V roce 2011 ukončilo družstvo etapu výměny bytových oken a oken ve společných prostorách a chodbách objektů. V roce 2012 bylo pokračováno ve výměnách oken ve sklepních prostorách objektů, ve výtahových šachtách a ve výměnách dveří ve vedlejších a zadních vstupech objektů. Na některá okna, byly z důvodu bezpečnosti, osazeny mříže. Jednalo se celkem o dvacet osm objektů, ve kterých byly tyto výměny provedeny s celkovým nákladem ve výši 1 767 472,- Kč.

Další akcí, která pokračovala i v roce 2012 byla montáž stříšek nad hlavními a vedlejšími vstupy objektů. Na sídlišti v ulici Antonína Sochora 1303 – 1305, 1306 – 1308 a 1309 – 1311 byly stříšky u hlavních vstupů do objektů navrženy jako lehké, vzhled nenarušující konstrukce plně korespondující s funkcí panelových domů. Hlavním materiálem, který zde byl použit byla hliníková konstrukce doplněná nerezovými prvky korespondující se skleněnou výplní. Obdobný styl stříšek byl instalován i u zadních vstupů objektu v ulici Slovenská 2641 – 2643. Celkové náklady za instalaci stříšek u výše uvedených objektů činily částku 1 069 842,- Kč.

Stříšky hlavních vstupů na objektu v ulici Antonína Sochora 1303 – 1311 v Teplicích



V průběhu roku 2012 byly provedeny veškeré větší opravy dle plánu. Jednalo se např. o výměnu rozvodů studené a teplé vody, výměnu stoupačích a ležatého vedení kanalizace, výměnu ventilů na stoupačím vedení vody, výměnu tlakových hadiček v bytových jádrech, provedení zaústění dešťových svodů do kanalizace atd. Tyto práce byly provedeny na celkem čtrnácti objektech v celkové výši 4 030 403 ,- Kč.

V souladu s plánem oprav družstvo v roce 2012 provádělo práce související s topením objektů, měřením a regulací objektů, výměnou poměrových rozdělovačů topných nákladů, čištěním a údržbou bojlerů, izolací rozvodů vody atd.

Objekty v majetku družstva jsou již po regulaci topné soustavy a po montáži termostatických hlavíc. Jedním z posledních objektů, na kterém byla v roce 2012 provedena výměna původních ventilů zn.Myjava byl objekt v ulici Jana Koziny 1376. Na objektu byla provedena montáž termostatických ventilů a stoupačkových regulátorů firmy Danfoss. Dále byly osazeny regulátory u paty objektu a bylo provedeno celkové vyregulování otopné soustavy. Celkové náklady akce představovaly částku 435 780,- Kč .

Koncem roku 2012, současně s ročními odečty, byla na čtrnácti 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 2012 byly použity elektronické indikátory topných nákladů českého výrobce, firmy Metra Šumperk s typovým označením E – ITN 20, celkem bylo vyměněno 1761 indikátorů. Náklady za výměnu těchto indikátorů činily částku 804 300,- Kč. V dalších letech bude tato obměna i nadále pokračovat.

V průběhu celého roku 2012 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 2012 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, hasicích 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 2012 vyplatila pojišťovna družstvu částku 736 724,- Kč za poškozené nemovitosti vichřicí, požárem a za poškození vodovodními haváriemi. Dále bylo vyplaceno 66 156,- Kč za krádeže hydrantů, hasicích přístrojů a klempířských prvků, 76 418,- Kč za poškození nemovitostí způsobených vandalismem. Z pojištění odpovědnosti byli odškodněni nájemníci bytů v částce 151 182,- Kč (jednalo se o 23 škodních událostí na majetku družstevníků).V neposlední řadě byla pojišťovnou vyplacena družstvu částka ve výši 40 778,- Kč za poškození dveřních rámu, skleněných výplní dveří, a dalších stavebních součástí. Za poškození elektroniky, zejména na výtazích, byla družstvu vyplacena částka ve výši 30 715,- Kč. Celková výše pojistného plnění v roce 2012 činila 966 987 ,- Kč a celková pojistná částka, týkající se pojištění všech nemovitostí na živel, pojištění krádeže hydrantů, hasicích přístrojů, klempířských prvků, poškození elektroniky u výtahů a pojištění z odpovědnosti a movitého majetku, činila za rok 1 469 605,- Kč.

Další aktivitou družstva byla v roce 2012 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 2012 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, která na základě smlouvy o dílo a dle pokynů družstva tyto práce provádí. V roce 2012 byly na údržbu pozemků včetně oprav a materiálu potřebného k jejich údržbě vynaloženy celkové náklady ve výši 3 416 565,- Kč, přičemž z dlouhodobých záloh a rezerv na opravy objektů byly uhrazeny náklady ve výši 940 465 a z prostředků družstva náklady ve výši 2 476 100,- Kč.. Záměrem družstva je tyto pozemky dále kultivovat a ve vybraných lokalitách rozšířit možnost jejich využití.

Takovýmto příkladem bylo i oplocení pozemků kolem bytového objektu v Teplicích, v ulici Rooseveltovo nám. 421- 423,442. Dům byl v roce 2012 zateplen, byly upraveny zadní vstupy do objektů. Podél zadní části objektu vede chodník, který používali občané k průchodu směrem do ulice Duchcovská. Denně zde procházela spousta lidí a to v těsné blízkosti objektu. Zadní vstupy a schodiště do objektu byly využívány jako místo pro sezení. Na žádost nájemníků bylo provedeno oplocení pozemků v celé délce zadní části objektu včetně částí štítů. Došlo tak k odklonění chodců z těsné blízkosti objektu a vytvoření soukromé zóny, která je nyní využívána pouze nájemníky domu. Oplocení bylo provedeno z plotových panelů NYLOFOR 3D. Konstrukce je žárově zinkovaná a opatřena nátěrem v zeleném odstínu. Ke vstupu, u vchodu 442 byla osazena branka a u vstupu 421 byla osazena vjezdová branka, která bude mimo jiné sloužit pro vjezd zahradní techniky, k údržbě zeleně. Celkové náklady za oplocení činily částku 175 805,- Kč.

Foto oplocení Rooseveltovo nám. 421-3, 442



Dále byla v roce 2012 zahájena akce „úprava vnitrobloku ulic Fibichova, Nedbalova, Scheinerova a U Červeného kostela“. Tento vnitroblok bude uzavřen a v rozích objektů Fibichova a U Červeného Kostela, Nedbalova a Scheinerova budou opravena a nově zbudována parkovací stání. Celkem bude našim nájemníkům k dispozici 30 parkovacích míst, které budou pod uzamčením. Ukončení akce je plánováno do konce měsíce dubna 2013.

V roce 2012 byly také prováděny opravy chodníků, zadních přístupů a zpevněných ploch objektů. Tyto úpravy byly provedeny u objektů v ulici Unčínská 1553,1554,1555, Unčínská 1509 – 1511 a Tylova 2755. Ve většině případů byla k opravě použita zámková dlažba, kterou je možné v případě potřebných oprav vyjmout a uložit bez poškození zpět. Tyto práce představovaly částku 536 303,- Kč.

Úprava komunikace a přístupu k objektu J.K.Tyla 2755, Teplice



II.2 Činnost družstva v roce 2013 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 2012 pokračováno v technické a ekonomické přípravě těchto vybraných objektů pro zahájení v roce 2013.

Vše nasvědčuje tomu, že v roce 2013 budou zahájeny opravy jedenácti objektů s celkem 465 byty. V převážné míře se bude jednat o obnovující nátěry fasád, které budou spojeny s dalšími potřebnými opravami a úpravami typu zateplení ostění, nadpraží a podparapetní části oken. Dále budou prováděny nátěry nebo výměny stávajících zábradlí balkonů, nátěry klempířských prvků, soklů atd. Tyto práce jsou plánovány na objektech v ulici Svojsíkova 2342 – 2344, 2345 – 2347, v ulici Libušina 2348 – 2349, 2350 – 2353 a 2357 – 2358. V Krupce se bude jednat o objekty v ulici Komenského 589 – 595 a Jabloňova 216 – 219. Na třech objektech v Teplicích, v ulici Májová 1474 – 1476 a 1477 a Zrenjaninská 351 – 353 bude provedeno zateplení štítů.

Prioritou roku 2013 bude zahájení komplexní opravy bytového objektu v Teplicích, v ulici Křížkovského 2500 – 2503. Zde bude provedeno zateplení obvodového pláště, oprava balkonů, oprava římsy, oprava soklové části objektu a oprava okapového chodníku. Akce je plánována na zahájení v pol. roku 2013 s ukončením v říjnu 2013.

Rekonstrukce elektroinstalace bude v roce 2013 pokračovat na objektech v Teplicích, v ulici Gagarinova 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1436 a 1438, dále v ulici Raisova 2574 a v ulici Moskevské náměstí 2171.

V roce 2013 bude dále družstvo pokračovat v úpravách interiérů panelových domů jako je malování společných prostor, výměna podlahových krytin, výměna madel na zábradlí atd.

V průběhu roku 2012 byly zahájeny práce na úpravě vnitrobloku ulic Fibichova, Nedbalova, Scheinerova a U Červeného kostela, jejichž ukončení je plánováno v I. kvartálu roku 2013. Bude zahájena akce „revitalizace sídelního útvaru v ulici Gagarinova 1430 -1434“, jejíž ukončení je rovněž plánováno na I. kvartálu roku 2013. Dále bude pokračováno v opravách chodníků v ulici Unčínská 1549 – 1551, je připravena oprava schodiště k objektu v Opavské ulici 2625 atd.

Koncem roku 2013, současně s ročními odečty bude provedena výměna elektronických indikátorů topných nákladů u objektu v ulici Gagarinova 1433, kterým končí životnost po deseti letech provozu. Tyto indikátory budou nahrazeny digitálními od firmy Metra, typ E-ITN 20. Další výměny těchto indikátorů jsou plánovány na rok 2014, kde se bude jednat o cca 24 objektů.

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

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

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

Na základě získaných poznatků z realizací předchozích let, v dubnu 2012 rozhodlo představenstvo družstva, o provedení změny způsobu ohřevu teplé vody (dále jen TV) na objektech v lokalitě ulice Antala Staška v Teplicích. Po odsouhlasení záměru byla současnému dodavateli TV, což je ČEZ Teplárenská a.s., zaslána výpověď ze smlouvy a započaly přípravné práce na realizaci akce. Po vyřízení všech povolení bylo přistoupeno k realizaci první strojovny tepelných čerpadel s tím, že tato lokalita bude od centrálního zdroje odpojena do konce roku 2012, což se také podařilo. V ulici Antala Staška bylo od centrálního zdroje teplé vody odpojeno 184 b.j.

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

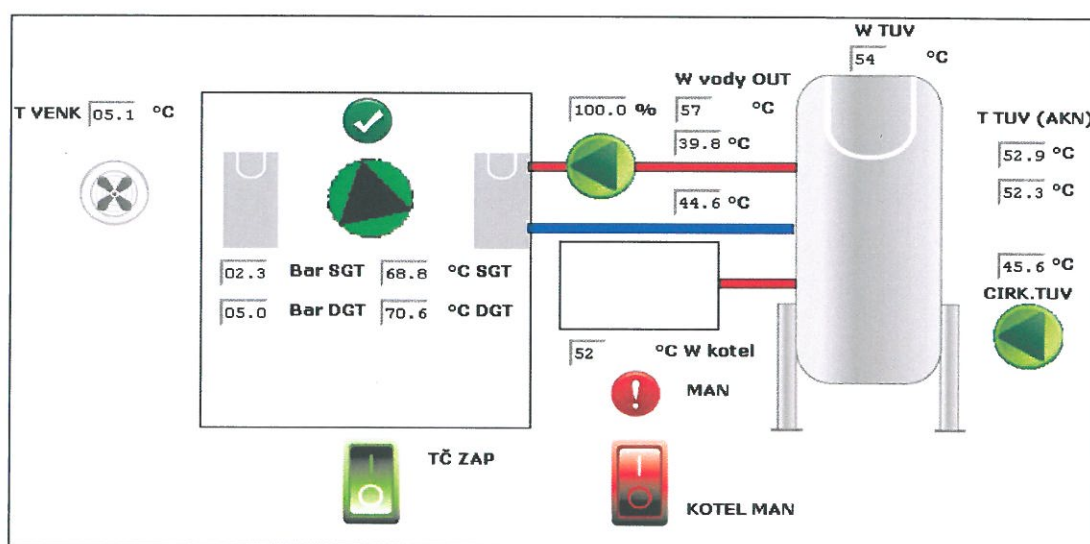
V případě objektů v ulici Antala Staška byla příprava TV zajištěna pro každý objekt v samostatně strojovně umístěné v suterénu objektu, kam bylo instalováno tepelné čerpadlo HPAW 18 KW, akumulární nádrž a elektrokotel. Pro potřeby zbudování strojovny byly v každém objektu využity dvě místnosti (prádelna a další nejbližší místnost). Tepelná čerpadla systému vzduch - voda získávají teplotu z venkovního vzduchu a využívají ji k topení a ohřevu vody. Inteligentněji a hospodárněji již nelze přírodní energii používat a to dokonce po celý rok. Tato čerpadla jsou vhodná k použití i v zimě a za mrazu. I při teplotách -20°C dokáže tepelné čerpadlo získat z venkovního vzduchu tolik tepla, aby zajistilo dostatek teplé vody. Pro případ nižší venkovní teploty je součástí strojovny pro ohřev TV akumulární nádrž a elektrokotel, čímž je zajištěna stabilní teplota dodávané TV pro všechny bytové jednotky.

Ke konci roku 2012 byly všechny strojovny tepelných čerpadel připraveny k uvedení do provozu s tím, že od 1.1.2013 již bude TV ohřívána a dodávána novým dodavatelem, který se stane naším již třetím dodavatelem TV do objektů v majetku družstva. Náklady na zbudování

technologie pro přípravu TV byly hrazeny realizační firmou, družstvo hradilo pouze náklady za odpojení, což je pro naše nájemníky velmi výhodné.

Na dodávku TV byla mezi novým dodavatelem a SBD „Mír“ Teplice uzavřena smlouva, ve které smluvní strany ujednaly, že dodavatel bude dodávat odběrateli teplo pro ohřev TV za cenu bez DPH o 5% nižší, než je cena účtovaná ze strany současného dodavatele, kterým je společnost ČEZ Teplárenská a.s., a to počínaje 1.lednem druhého roku od instalace zařízení (strojovny). Do té doby bude dodavatel účtovat shodnou cenu jako současný dodavatel ČEZ Teplárenská a.s. Pro 184 b.j. tak byl do budoucna zajištěn ohřev TV s maximální úsporou finančních prostředků. Družstvo se dále zabývá otázkou zda pomocí tepelných čerpadel tyto objekty i vytápět a získat tak zcela soběstačný a nezávislý zdroj tepla a teplé vody.

Schéma strojovny tepelných čerpadel



Na rok 2013 jsou připraveny další realizace a to v lokalitě sídliště Nová Ves v Teplicích. S tímto záměrem budou počátkem roku 2013 seznámeni delegáti příslušných objektů a poté bude zahájena intenzivní příprava k odpojení. Jednotlivé objekty v lokalitě sídliště Nová Ves budou odpojovány postupně. Záměrem družstva je v termínu do 30.5.2013 od centrálního rozvodu odpojit objekty v ulici Javorová 3028-29, 3030-3031, 3032-3033, 3034-3035, 3036-3037, 3038-3039, Habrová 3103-3104, 3096-3097, 3101-3102 a Novoveská 3090-3093, aby v termínu od 1.6.2013 byla TV dodávána novým dodavatelem. Zbývající objekty v ulici Javorová 3025 – 3027, Habrová 3081 – 3082, 3083 – 3084, 3085 – 3086, 3098 – 3100 a Březová 3088 - 3089 zamýšlí družstvo odpojit v termínu do 30.9.2013. Dodávka od nového dodavatele by měla být zahájena od 1.10.2013. V průběhu realizace nebude dodávka TV přerušena, přepojení bude provedeno plynule bez výluky. Na nový zdroj ohřevu TV tak bude přepojeno 700 b.j.

Další připravovanou akcí pro rok 2013 je odpojení objektu v ulici Karla Čapka 2525 - 2527 od centrálního zdroje ohřevu teplé vody. Zde je opět uvažováno s instalací tepelných čerpadel systému vzduch – voda. Pokud bude záměr odsouhlasen a vyřízena všechna potřebná povolení, mohl by být objekt odpojen od centrálního rozvodu ke konci roku 2013.

Vzhledem ke skutečnosti, že náklady na ohřev TV činí podstatnou část nákladů za užívání bytů, není vyloučeno, že pokud to legislativní, finanční a prostorové podmínky objektů dovolí, bude družstvo v těchto realizacích pokračovat i v dalších letech.

V roce 2011 družstvo dokončilo vybudování již v pořadí druhé fotovoltaické elektrárny a to s využitím třinácti střech objektů na sídlišti Nová Ves v Teplicích. Přestože tato elektrárna byla připojena do konce roku 2011 k distribuční síti, vlivem legislativních změn došlo u výkupních cen pro výrobu elektřiny z těchto zdrojů k úpravě, která již nebyla pro naše družstvo výhodná. Z tohoto důvodu představenstvo družstva, po zvážení všech aspektů, dospělo v dubnu roku 2012 k rozhodnutí, rozdělit tuto elektrárnu na výroby, které budou mít instalovaný výkon do 30 kW. Po tomto rozhodnutí byly u společnosti ČEZ Distribuce a.s. podány žádosti o připojení provozoven do distribuční sítě. Po kladném posouzení žádostí a po konzultaci s odborníky bylo přistoupeno k částečné demontáži fotovoltaických panelů ze střech domů v lokalitě sídliště Nová Ves, aby výkon na jednotlivých domech nepřesáhl 30 kW. Část demontovaných panelů byla přesunuta do lokality Krupka, na bytové objekty v ulici Masarykova 565 – 566, Kollárova 579, 580 a 581 a na objekt v ulici Třešňová 206 – 207. Aby družstvo dosáhlo na příznivé výkupní ceny, muselo být všech osmnáct výroben připojeno do distribuční sítě společnosti ČEZ a.s. do konce roku 2012. Vzhledem k časové tísní byla akce rozdělena na dva celky mezi dvě realizační firmy. Na sídlišti Nová Ves byly demontovány přebytečné panely a poté bylo zapojeno do provozu třináct výroben o výkonu do 30 kW. V Krupce se jednalo o pět výroben s rozdílnými výkony, dle velikosti střech objektů. Na třech objektech byl instalován výkon 12,6 kW, na jednom 16,8 kW a na posledním objektu byl instalován výkon 22,68 kW. Všechny tyto výroby FVE byly instalovány s využitím Zeleného bonusu. To znamená, že vyrobená elektrická energie je napojena do spotřeby elektrické energie ve společných prostorách každého objektu tak, že v době kdy FVE vyrábí, (k tomu stačí denní světlo) mají obyvatelé domu elektrickou energii např. pro výtah zcela zdarma.

Fotovoltaická elektrárna na střeše bytového objektu v Krupce



II.4 Aktivity družstva v oblasti životního prostředí, výzkumu a vývoje

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

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

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

Družstvo v oblasti výzkumu a vývoje neprovozuje žádnou činnost.

II.5. Převody bytů do osobního vlastnictví

K 31. 12. 2012 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 vlastníků správu v celkem 44 objektech, ve kterých se uskutečnily převody bytů do vlastnictví fyzických osob. Vzhledem k tomu, že u žádného ze 44 objektů, kde družstvo vykonává správu, neklesl podíl družstva pod 25%, nevzniklo dle zákona společenství vlastníků jednotek (SVJ) jako právnická osoba.

II.6. Činnost členské a bytové evidence

V roce 2012 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 10 žalob na vyklizení bytu, dány 4 žaloby o zaplacení peněžitých částek a mimosoudní dohodou bylo vyklizeno 8 bytových jednotek, všechny pro neplacení nájemného.

Za rok 2012 bylo zrealizováno 440 převodů členských práv a povinností, dále bylo vydáno 1742 souhlasů s uzavřením dohody o podnájmu. U obou těchto činností došlo opětovně meziročně k nárůstu agendy, stejně jako v letech předchozích.

Úsek řešil 54 úmrtí individuálních členů (jednoho za manželů) a přinejmenším stejný počet úmrtí jednoho ze členů společných.

Za účelem udržení platební kázně bylo uděleno 34 výstrah a 23 členů bylo z družstva vyloučeno. Z počtu 5 členů v insolvenční přihlásilo družstvo své pohledávky za dlužníky k uspokojení do insolvenčního řízení.

V neposlední řadě úsek zajišťuje využití a pronájem 15ti nebytových prostor. V průběhu roku 2012 byl sice ukončen nájem některých prostor, ale v blízké časové návaznosti se podařilo zajistit nové nájemce a tím plně využívat nebytové prostory. Ke konci roku byly všechny prostory obsazeny.

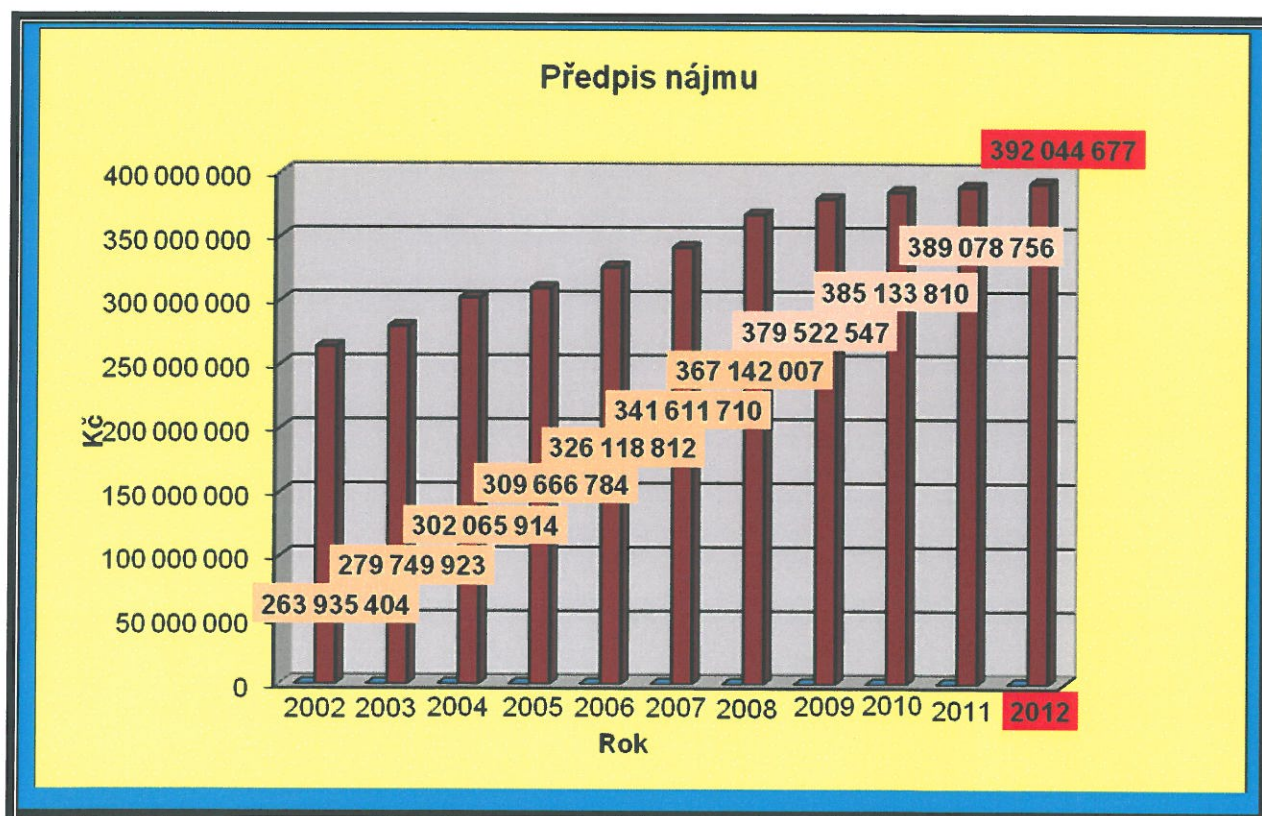
Úsek dále zajišťuje i pronájem 98 parkovacích míst.

Neopomenutelnou činností organizačního úseku je také zajištění spolupráce se 196 samosprávami. V loňském roce aktivně vykonávalo činnost 194 delegátů, přičemž v průběhu roku jich z funkce odstoupilo 8, ale podařilo se nově zvolit 9 delegátů. V 9 objektech je volba zatím neúspěšná.

II.7. Nájemné a dluhy

Družstvu se již řadu let daří udržet hladinu dluhů na nájemném v přijatelné výši. Důkazem 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. Od r. 2002 do r. 2012 došlo k nárůstu předpisu nájemného o 48,54 %, přičemž dluh na nájemném se snížil o 28,4 %.

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.



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 | 2011-2012 |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| nárůst v % | 5,99 | 7,98 | 2,52 | 5,31 | 4,75 | 7,47 | 3,37 | 1,48 | 1,02 | 0,76 |

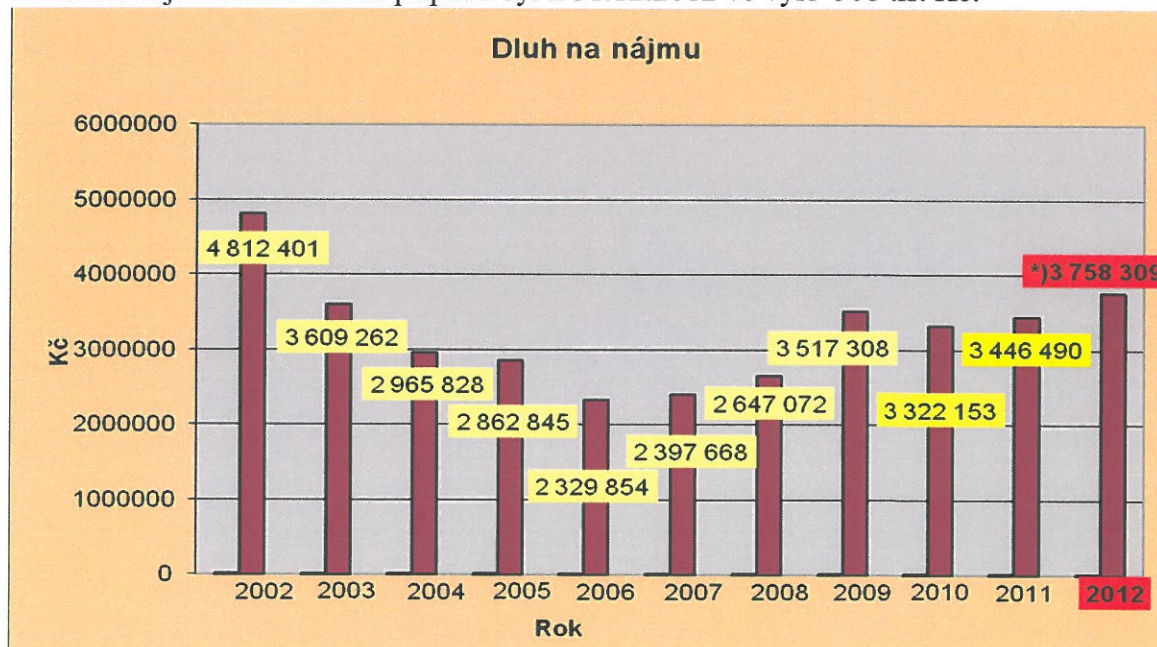
Podíl dlužného nájemného na ročním předpisu nájemného:

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

V r. 2002 činil dluh na nájemném 1,82 % z celkového předpisu nájemného, v r. 2004 se snížil pod 1 % a tento stav setrval až do současného r. 2012 .

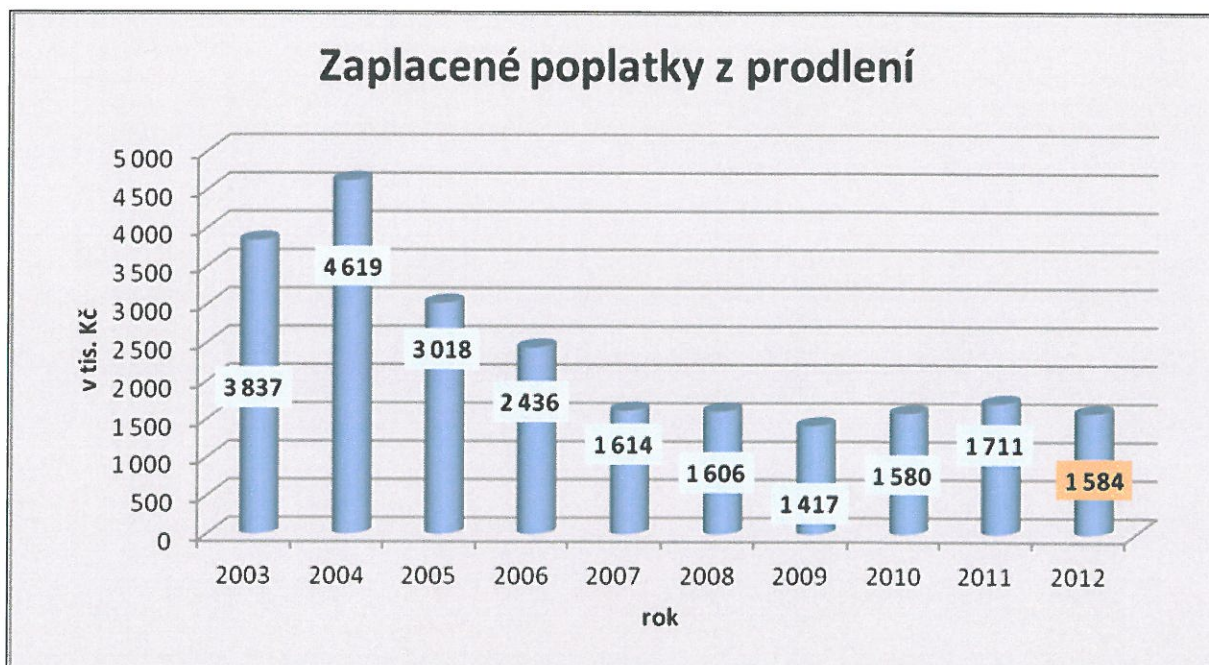


Na dlužném nájemném se v r. 2012 významně podílely dluhy z titulu úmrtí nájemníků – individuálních členů družstva, kde probíhaly a dosud nebyly ukončeny dědická řízení. Stav dlužného nájemného u těchto případů byl k 31.12.2012 ve výši 508 tis. Kč.



*)Pozn.: Do 5-tého ledna 2013 bylo uhrazeno 425 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 2012 výše 281.624.819,32 Kč

Celkové náklady družstva dosáhly v roce 2012 výše 284.112.186,47 Kč

Daň z příjmu právnických osob za rok 2012 0,00 Kč

Celkový hospodářský výsledek po zdanění činí -2.487.367,15 Kč

z toho:

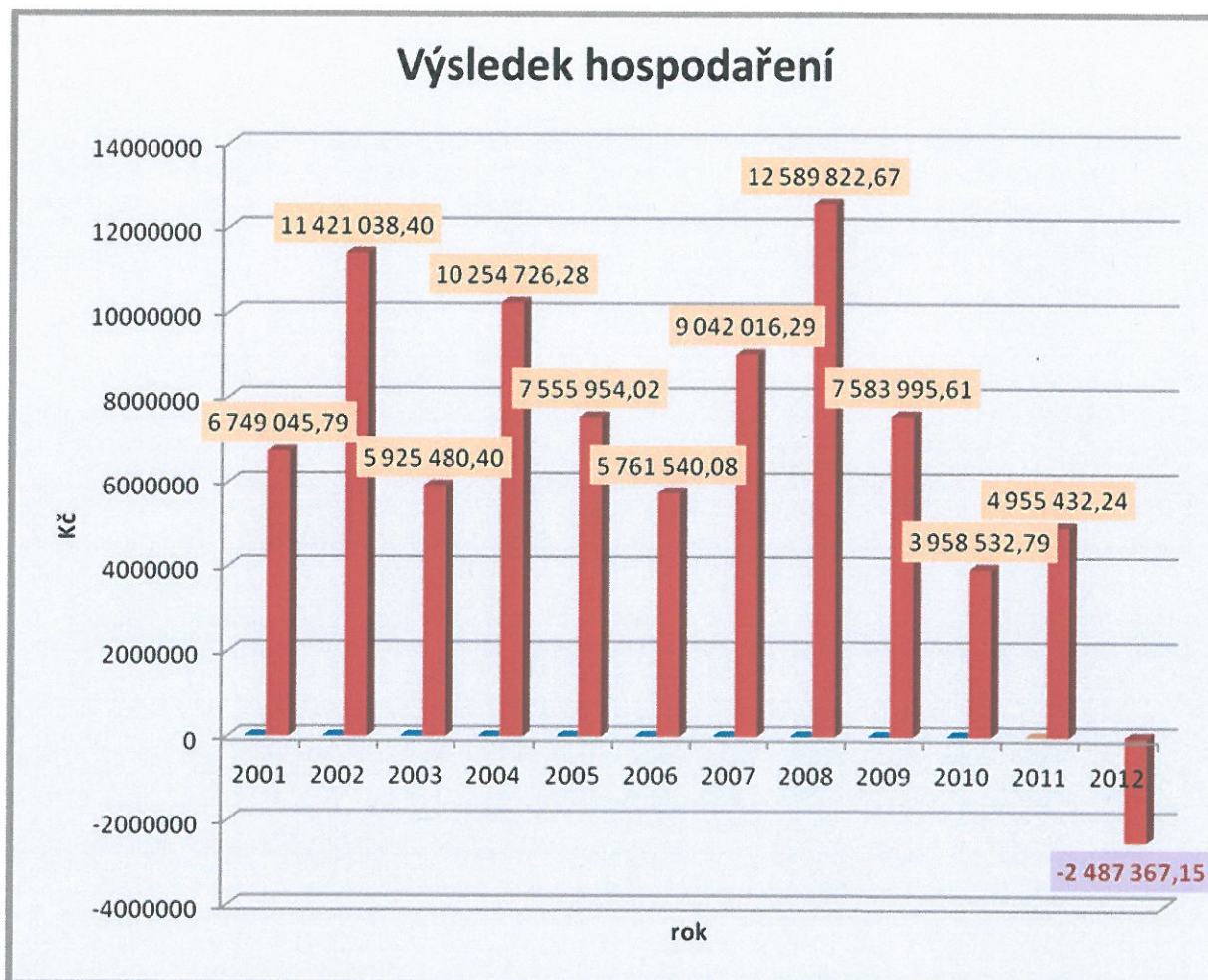
střediska bytového hospodářství 0 Kč

střediska nebytová -2.487.367,15 Kč

Součástí celkových výnosů a nákladů družstva jsou i vnitropodnikové výnosy a náklady ve výši 16.935.922,81 Kč. Vnitropodnikové výnosy a náklady pouze převádí příjmy a výdaje uvnitř střediskového hospodaření.

Daň z příjmů za rok 2012 je nulová, neboť družstvo skončilo v „daňové ztrátě“, a to ve výši -7.882.000 Kč. Tento výsledek ovlivnila zejména legislativní změna, a to zrušení

vyhlášky č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě, čímž družstva již neklíčují své náklady podle výnosů na osvobozené a zdaňované příjmy. Tato legislativní změna obdobným způsobem ovlivnila i daňový základ loňského roku.



III.1 Rozbor výnosů

Družstvo dosáhlo v roce 2012 celkových výnosů 281.625 tis. Kč, z toho výnosy nebytových středisek činily 40.780 tis. Kč a výnosy bytových středisek 240.845 tis. Kč. Výnosy bytových středisek s domy, které nebyly postaveny v družstevní bytové výstavbě, dosáhly výše 63.686 tis. Kč. Výnosy bytových středisek s domy a byty postavenými v družstevní bytové výstavbě dosáhly v r. 2012 výše 177.159 tis. Kč.

Tržby za pronájem nebytových prostor činily za rok 2012 6.098 tis. Kč, což je o 198 tis. Kč méně než v r. 2011.

Výnosy z pronájmu nebytových prostor v objektu v Teplicích, v Alejní ulici č. 2784-6, 2788-9, 2792-5 činily 1.629 tis. Kč, což je o 598 tis. méně než v loňském roce. Důvodem nižšího výnosu je ukončení několika pronájmů (např. potraviny, Matrace Diskont a.s., VLAJA s.r.o. a další). Tržby z ostatních pronájmů, tj. z pronájmu reklamních ploch, střech (antény mobilních operátorů), komor a hal v areálu družstva v Gagarinově ulici vzrostly o 314 tis. Kč a představují finanční přínos ve výši 3.259 tis. Kč. K menšímu nárůstu došlo v případě

pronájmu nebytových prostor v objektu v Teplicích, v ulici U Divadla č. 2992, a to o 13 tis. Kč. Tržby za pronájmy garáží (ul. Alšova, Skupova a Souběžná) a parkovacích ploch na pozemcích družstva představovaly v r. 2012 částku 290 tis. Kč, což je o 47 tis. Kč více než vloni.

Zaplacené smluvní pokuty, úroky a poplatky z prodlení představovaly v r. 2012 příjem pro družstvo ve výši 1.584 tis. Kč, což je o 192 tis. Kč méně než v roce minulém. Jednalo se o uhrazené poplatky z prodlení, které byly z pohledávek z nájemného. Neuhrazené poplatky z prodlení za období počínaje od r. 2001 se zvýšily, a to z 2.147 tis. Kč na 2.636 tis. Kč. Vzhledem k reálnému obrazu výsledku hospodaření družstva byla vytvořena opravná položka ve výši předepsaných, avšak neuhrazených poplatků z prodlení, tj. ve výši 2.636 tis. Kč.

Celková výše provozních výnosů činila 112.897 tis. Kč, což je o 45.435 tis. Kč více než v r. 2011. Z toho manipulační poplatky za převody členských práv a povinností a za povolení podnájmů představují částku ve výši 8.708 tis. Kč, což je o 1.005 tis. Kč více než v loňském roce. Výnosy ze zápisného nových členů činily 98 tis. Kč. Další poplatky za úkony pro družstevníky (např. vyhotovení duplikátů nájemních smluv, stavební povolení, poplatky za kontaktní adresy atd.) představují ve výnosech částku 218 tis. Kč.

V provozních výnosech družstva se v r. 2012 promítly dotace od Ministerstva životního prostředí (MŽP), v rámci programu „Zelená úsporám“, a to ve výši 7.819 tis. Kč, což bylo o 3.469 tis. Kč více než v r. 2011. Jednalo se o dotace poskytnuté na výměnu oken a zateplení stítů u objektu 629 – Opavská 2624, Teplice a objektu 631 – Alejní 2754, Teplice, a dotace poskytnuté na dotované náklady u komplexní opravy objektu 108 – Opavská 2657, Teplice, objektu 132 – Čsl.dobrovolců 2779, Teplice, objektu 221 a 222 – Sídliště 567-570, Krupka, objektu 406 – Kollárova 579, Krupka, objektu 644 – Potěminova 2243, 2244, Teplice a objektu 634 a středisku 952 – U Divadla 2992, Teplice.

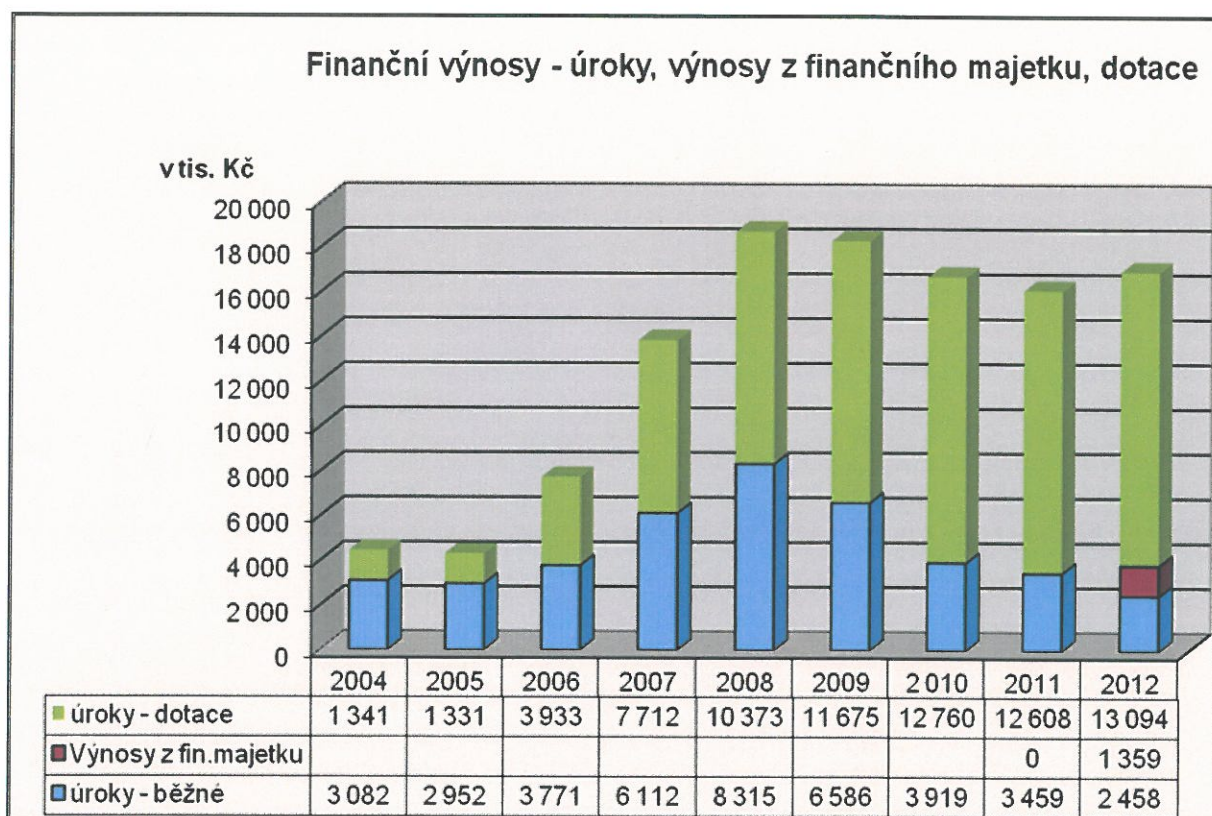
Z převážné části jsou provozní výnosy ovlivněny zúčtováním dlouhodobé zálohy na opravy, což představuje částku 94.758 tis. Kč, která je o 40.969 tis. Kč vyšší než v r. 2011.

Na vyšším objemu 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.

Úhrady od pojišťovny za pojistné události se ve výnosech družstva promítly částkou 1.173 tis. Kč což je o 43 tis. Kč více než v r. 2011. Z toho úhrady za škody způsobené živly (vichřice, požár, voda, blesk) činily ve výnosech 697 tis. Kč. Přičemž v r. 2012 došlo k požáru v jednom bytovém domě, kde vyčíslená škoda činila 380 tis. Kč a náhrada škody od pojišťovny byla ve výši 371 tis. Kč. V důsledku úderu blesku bylo poškozeno zařízení v 6-ti bytových domech a vyčíslená škoda činila 160 tis. Kč, úhrada od pojišťovny byla ve výši 156 tis. Kč. Pojistné události z důvodu krádeží se vyskytly u osmi bytových domů a garáží Anger. Jednalo se o krádeže hasicí techniky, svítidel ve společných prostorách, o krádež hromosvodu, krádež kabelů a krádež okapových svodů. Celková výše těchto škod byla 136tis. Kč a výše pojistného plnění byla 125 tis. Kč .

Finanční výnosy v roce 2012 vzrostly o 844 tis. Kč a představují částku ve výši 16.911 tis. Kč. Z toho činí úroky z běžného účtu, spořicího účtu a termínovaných vkladů 2.458 tis. Kč, což je o 1 mil.Kč méně než v r. 2011. V r. 2012 došlo ke vzniku nových výnosů, a to výnosů z finančního majetku. Z důvodu optimalizace výnosů z finančních prostředků, které slouží k zajištění závazků družstva za poskytnuté úvěry od ČSOB uzavřelo družstvo v r. 2012 smlouvu o obhospodařování cenných papírů a prostřednictvím ČSOB Asset Management a.s., členem skupiny ČSOB obchoduje s cennými papíry. Struktura portfolia jsou pouze dluhopisy, které nesmí mít v den nákupu dané emise horší rating než je

úroveň BBB, což značí střední stupeň investičního rizika. Tyto cenné papíry družstvo nedrží až do jejich splatnosti, ale jsou určeny k obchodování. Výnosy z finančního majetku představují v r. 2012 částku 1.359 tis. Kč.



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.

V r. 2012 nebyl tento dotační program otevřen avšak od roku 2004 do konce roku 2011 družstvo uzavřelo se Státním fondem rozvoje bydlení (zastoupeným ČMZRB a.s. Praha) celkem 100 smluv o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů.

V roce 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. 2012 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. 2012 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. 2012 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. 2012 tato dotace představovala ve výnosech částku 2.593 tis. Kč.

V roce 2008 podalo družstvo celkem 17 žádostí o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů. Z toho bylo v téže roce uzavřeno 6 smluv s výplatou dotace započatou již v r. 2008 a dalších 11 smluv bylo uzavřeno v r. 2009. Tato dotace představovala ve výnosech r. 2012 částku 1.617 tis. Kč.

V r. 2009 podalo družstvo celkem 14 žádostí o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů. Z toho bylo v téže roce uzavřeno 9 smluv s výplatou dotace započatou již v r. 2009 a dalších 5 smluv bylo uzavřeno v r. 2010. Tato dotace představovala ve výnosech r. 2012 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 téže roce smluvně uzavřeny. Tato dotace představovala ve výnosech r. 2012 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 téže roce byly smluvně uzavřeny. Tato dotace představovala ve výnosech r. 2012 částku 557 tis. Kč.

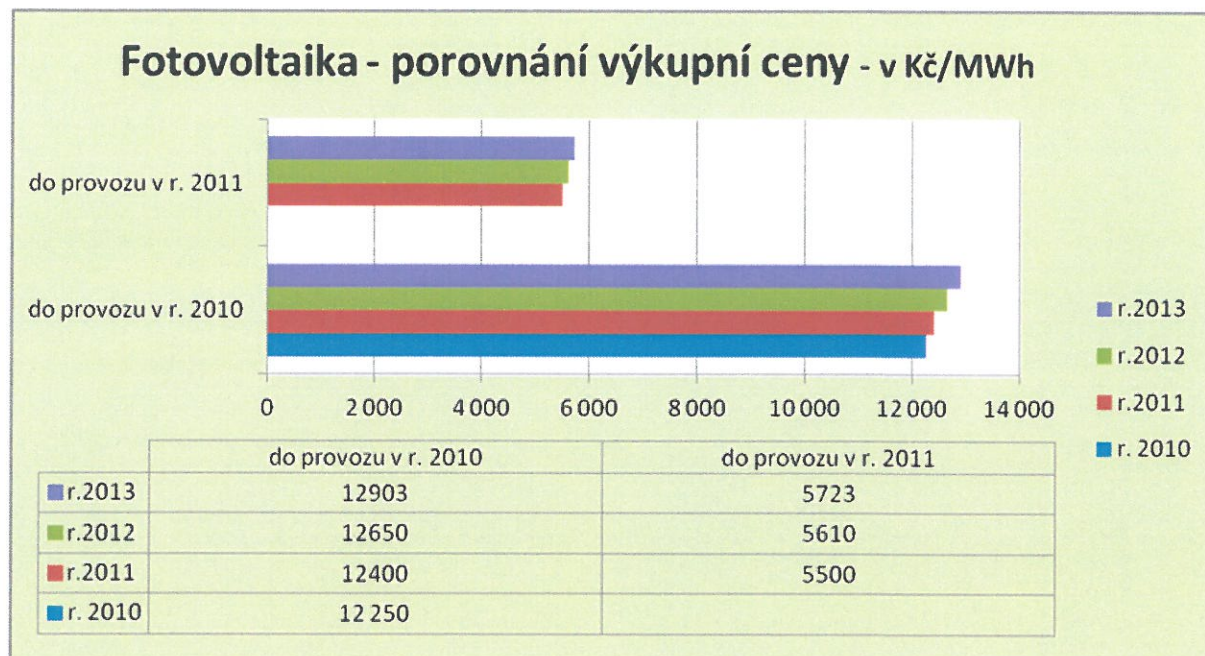
Vnitropodnikové výnosy v r. 2012 byly ve výši 16.936 tis. Kč, což je o 986 tis. Kč více než v r. 2011. Ve výši vnitropodnikových výnosů jsou promítnuty příspěvky na správu družstva, a to v částce 13.676 tis. Kč, což je o 568 tis. Kč více než v minulém období a náhrada ztráty na úrocích u vnitrodružstevních „půjček“ ve výši 3.260 tis. Kč.

Výnosy z provozu fotovoltaické elektrárny – Gagarinova 1558 byly v r. 2012 ve výši 334 tis. Kč a v r. 2011 to bylo 329 tis. Kč. U této fotovoltaické elektrárny družstvo uplatňuje takzv. „Zelený bonus“, kde výkupní cena byla v r. 2012 ve výši 12,61 Kč/kWh a v r. 2011 to bylo 12,42 Kč/kWh. Vyrobenou elektrickou energii, kterou družstvo nespotřebuje pro vlastní spotřebu pak dále prodává firmě CENTROPOL ENERGY a.s. za výkupní cenu 1,20 Kč/kWh. Fotovoltaická elektrárna – Nová Ves, která byla připojena v říjnu r. 2011, měla výnosy na velmi nízké úrovni, a to z důvodu legislativní změny, která nastala v průběhu výstavby této investiční akce v r. 2010. Přestože družstvo mělo tuto elektrárnu postavenou již na podzim r. 2010, tak ČEZ využil nejzazších termínů dle smlouvy o připojení a vybudovanou elektrárnu do konce r. 2010 nepřipojil. Připojení fotovoltaické elektrárny Nová Ves proběhlo až na podzim r. 2011. V současné době vede družstvo právní spor s ČEZ Distribuce, a.s. o povinnosti odkupu a podpory výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů. Tím, že společnost ČEZ Distribuce, a.s. odmítla vykupovat elektřinu vyrobenou z této FVE, kde jsme dle našeho názoru měly nárok na dotovanou cenu 5,50 Kč/kWh, bylo družstvo nuceno vyhledat samo společnost, která vyrobenou elektrickou energii odkoupí. Touto společností se stala opět firma CENTROPOL ENERGY a.s., ovšem výkupní cena byla mnohem nižší než se původně očekávalo. Výnos z této elektrárny tak činil v r. 2011 (od října) 25 tis. Kč a v r. 2012 (od ledna do října) to bylo 331 tis. Kč.

Představenstvo družstva hledalo způsob, jak zvýšit výnosy z provozu této elektrárny a rozhodlo o rozdělení fotovoltaické elektrárny na 18 menších elektráren o instalovaném výkonu do 30 kWp. Toto rozdělení se neobešlo bez „šrámů“. Velká fotovoltaická elektrárna byla dle znaleckého posudku rozdělena na jednotlivé komponenty a z velké části, v účetní hodnotě (po odpisech) se jednalo o 45 mil. Kč, byly tyto komponenty použity při vybudování 18-ti malých fotovoltaických elektráren. Část nepotřebných panelů a trafostanice byly prodány za cenu 668 tis. Kč a nepotřebná a znehodnocená část ve výši 4.237 tis. Kč (po odpisech) byla odepsána na úkor nákladů. Těmito kroky vznikla družstvu účetní ztráta. Tento krok, přestože byl bolestivý, tak byl nutný pro další zdravý vývoj družstva. Tím, že se

elektrárna rozdělila, bylo možné v r. 2012 požádat znovu o připojení a vzhledem k tomu, že se jedná o fotovoltaické elektrárny vybudované na střechách domů o výkonu do 30 kWp, mohlo družstvo požádat o „zelený bonus“, kde výkupní cena za 1 kWh je v r. 2013 ve výši 5,734 Kč. Část vyrobené elektrické energie spotřebovávají bytové domy, na jejichž střechách je nainstalované zařízení FVE a nespotřebovanou elektrickou energii družstvo prodává firmě CENTROPOL ENERGY a.s. za výkupní cenu 1,20 Kč/kWh.

Výkupní ceny v Kč/MWh za elektřinu vyrobenou s využitím slunečního záření u FVE s instalovaným výkonem nad 30 kW (r.2010), popř. nad 100 kW (r.2011):



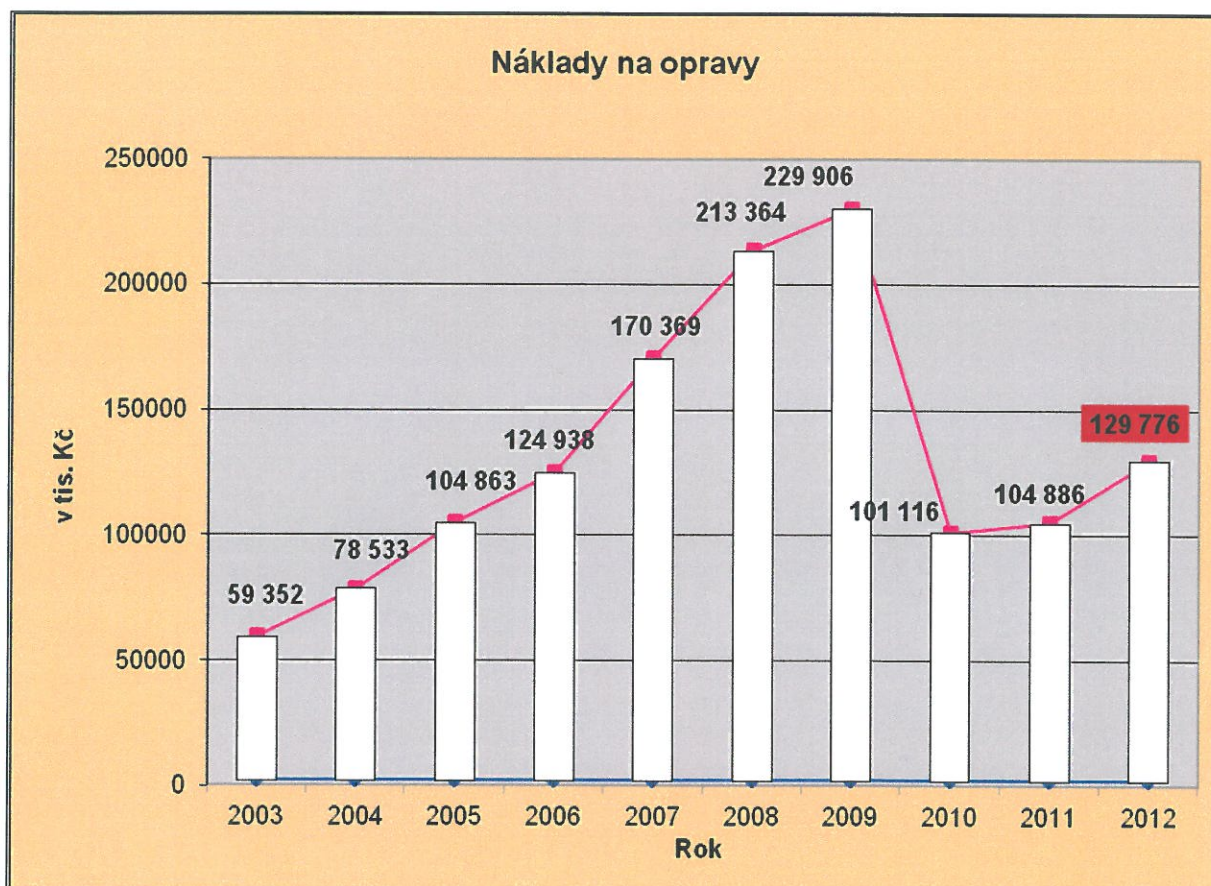
III.2 Rozbor nákladů

V roce 2012 vynaložilo družstvo celkové náklady ve výši 284.112 tis. Kč. Celková spotřeba materiálu se v porovnání s r. 2011 zvýšila o 519 tis. Kč a činila 1.249 tis. Kč. Z toho spotřeba režijního materiálu (např. kancelářské potřeby, posypová sůl, klíče, žárovky) činila 359 tis. Kč, což je o 35 tis. Kč více než v r.2011. Nákupy drobného dlouhodobého hmotného majetku představovaly v r. 2012 částku 530 tis. Kč, což je o 363 tis. Kč více než v uplynulém roce. Z toho nákupy na bytové domy (držáky na kola, mříže) činily 380 tis. Kč a na nebytová střediska 150 tis. Kč.

Náklady na elektrickou energii (správní budova) činily 238 tis. Kč. Na výši těchto nákladů se příznivě podílí provoz fotovoltaické elektrárny, kterou družstvo vybuďovalo 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 103 tis. Kč.

V r. 2012 představovaly náklady vynaložené na opravy a udržování objektů v majetku družstva prováděnými dodavatelským způsobem částku 129.776 tis. Kč, což je o 24.890 tis. Kč více než v minulém období. Z toho náklady na opravy a údržbu domů a bytů postavených v družstevní bytové výstavbě činily 91.532 tis. Kč a u domů, které nebyly postaveny v družstevní bytové výstavbě byly ve výši 35.906 tis. Kč. V nákladech na opravy a údržbu se v r. 2012 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 2012 338 tis. Kč. Náklady na reprezentaci (tj. občerstvení) představují částku 42 tis. Kč. Tyto položky jsou v souhrnu na stejné úrovni jako v loňském roce.

Za ostatní služby družstvo uhradilo částku 13.138 tis. Kč, což je o 673 tis.Kč více než v roce 2011. 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 deratizaci v bytových domech, kde se tyto náklady v porovnání s rokem 2011 zvýšily o 377 tis. Kč a byly ve výši 820 tis. Kč. Mírně narostly celkové náklady na poštovné, úklid, paušál za vodoměry, revize komínů a hromosvodů, pohotovost a naopak k mírnému snížení došlo u nákladů za právní pomoc, údržbu pozemků a poplatky mobilním operátorům.

Mzdové náklady v porovnání s loňským obdobím klesly o více než 10% a družstvo tak vynaložilo na mzdových nákladech částku 11.664 tis. Kč. Odměny členům orgánů družstva dosáhly výše 3.572 tis. Kč, z toho odměny delegátů samospráv 2.279 tis. Kč. Náklady na sociální a zdravotní pojištění se v důsledku nižších mzdových nákladů rovněž snížily, a to o cca 0,5 mil. Kč a činily celkem 4.460 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, byly v celkové výši 845 tis. Kč, z toho příspěvky na stravování ve výši 344 tis. Kč. Ostatní sociální náklady byly ve výši 517 tis. Kč.

Daň z nemovitosti představuje v nákladech družstva částku 3.127 tis. Kč, což je o 135 tis. Kč více než v r. 2011. Nárůst této daně souvisí mimo jiné i s novelou zákona o dani z nemovitosti, kdy již s platností od 1.1.2010 došlo ke zrušení některých osvobození od daně ze staveb, a to i osvobození, které se týkalo řady našich domů, kde se prováděly stavební úpravy vedoucí ke snížení energetické náročnosti budov, na které bylo vydáno stavební povolení. Toto osvobození trvalo po dobu pěti let následujících po provedení těchto úprav. Na základě novely zákona o dani z nemovitosti se toto osvobození mohlo naposledy uplatnit ve zdaňovacím období roku 2012, a to pouze u domů, které již měly přiznaný nárok na osvobození v r. 2008 a 5-ti letá lhůta jim skončila rokem 2012.

Daň silniční byla v r. 2012 ve výši 34 tis. Kč, vloni to bylo 35 tis. Kč.

Ostatní provozní náklady družstva vzrostly o 11 % a dosáhly za rok 2012 výše 61.037 tis. Kč. Významnou položkou byly splátky investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu ve výši 4.556 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 6.336 tis. Kč v porovnání s minulým rokem a v r. 2012 činily 53.590 tis. Kč. Splátky těchto úvěrů se přeučtovávají na nájemníky a jsou součástí i celkové sumy na účtu 602 70. Za pojištění majetku zaplatilo družstvo 1.646 tis. Kč. Členský příspěvek SČMBD Praha činil 295 tis. Kč.

Výsledek hospodaření za rok 2012 byl významně ovlivněn výší odpisů dlouhodobého hmotného majetku. Do nákladů družstva se promítly odpisy dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku částkou 8.683 tis. Kč, což je o 6.434 tis. Kč více než za rok 2011. což bylo ovlivněno především odpisy „Fotovoltaické elektrárny Nová Ves“, a to standardními účetními odpisy ve výši 2.608 tis. Kč a mimořádnými účetními odpisy z důvodu vyřazení části „Fotovoltaické elektrárny Nová Ves“ z majetku ve výši 4.237 Kč. Neuplatněný odpočet DPH představuje v nákladech družstva částku 935 tis. Kč.

Na vrub nákladů byla v roce 2012 vytvořena ostatní rezerva na opravy a údržbu objektů vložených do majetku družstva od města Teplice, a to ve výši 35.331 tis. Kč, což je o 8.047 tis. Kč méně než v roce 2011. Dokončení velkých komplexních oprav a výměn výtahů v bytových domech má za následek i celkové snížení tvorby ostatní rezervy na opravy, neboť tvorba této rezervy vychází z plánovaných nákladů na budoucí opravy a investice.. Zatímco v loňském roce byla tvorba této rezervy v průměru 26,15 Kč/m² podlahové plochy, tak v r. 2012 to už bylo jen 21,49 Kč/m² podlahové plochy. Čerpání ostatní rezervy bylo ve prospěch nákladů proúčtováno ve výši 33.136 tis. Kč, což je o 19.813 tis. Kč méně než v r. 2011. V čerpání této rezervy v r. 2012 se významně projevilo dokončení akcí komplexních oprav, a to v částce 5,6 mil. Kč, obnovující nátěry fasád za cca 3,4 mil. Kč, oprava průčelí s lodžii za 4,3 mil. Kč, opravy interiérů v částce cca 4 mil. Kč, malování společných prostor v částce cca 2 mil. Kč, výměna dveří a úpravy vstupů v částce cca 1,8 mil. Kč, pokládka lina ve společných prostorách domu za cca 760 tis. Kč a výměny sklepních oken v částce 600 tis. Kč

V roce 2012 byla ve prospěch nákladů zrušena účetní opravná položka, která byla v minulém období vytvořena k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku z prodlení, a to ve výši 2.147 tis. Kč. Nová opravná položka byla na vrub nákladů vytvořena k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku z prodlení dle stavu k 31.12.2012, a to v částce 2.636 tis. Kč.

Ke stejnému datu došlo také k odpisu nevymahatelných pohledávek družstva vůči právníckým osobám (Dr. Walter KONSTRUKCE s.r.o., Mistr s.r.o. a Agroplogy s.r.o.), a to v celkové výši 1.170 tis. Kč a současně s tím došlo ke zrušení opravných zákonných a účetních položek, které byly na tyto pohledávky utvořeny, a to účetní opravná položka v celkové výši 662 tis. Kč a zákonná opravná položka ve výši 508 tis. Kč. Jednalo se o opravné položky vytvořené k pohledávkám družstva za společnostmi, které již byly vymazány z obchodního rejstříku, čímž bez právního nástupce zanikly a není žádný subjekt, který by mohl plnit jejich povinnost vůči družstvu a u jedné společnosti (Mistr s.r.o.) byl zrušen konkurs pro nedostatek majetku.

Nákladové úroky klesly o 917 tis. Kč a dosáhly výše 20.465 tis. Kč. Z toho úroky z poskytnutých investičních úvěrů na bytovou výstavbu činily 390 tis. Kč.

Úroky z hypotečních a účelových úvěrů poskytnutých na komplexní opravy domů zaznamenaly v r. 2012 pokles o 869 tis. Kč a byly ve výši 20.075 tis. Kč.

Snížení nákladů na úroky souvisí s postupným snižováním úvěrového zatížení družstva.

V r. 2010 bylo doplaceno 8 úvěrů na družstevní bytovou výstavbu (DBV), v r. 2011 6 úvěrů a v r. 2012 to bylo 5 úvěrů.

V r. 2011 byly doplacený 4 úvěry poskytnuté na zateplení a odstraňování vad panelové výstavby a 1 úvěr poskytnutý na rekonstrukci výtahů a v r. 2012 to byly další 3 úvěry poskytnuté na zateplení a odstraňování vad panelové výstavby a 1 úvěr na příjezdovou cestu a oplocení garáží – Anger.

Ostatní finanční náklady, což jsou poplatky peněžním ústavům za vedení účtů a úvěrů představovaly v nákladech částku 632 tis. Kč, což je o 75 tis. Kč více než v loňském roce a tento nárůst souvisí s poplatky za obchodování s cennými papíry.

IV. STAV MAJETKU DRUŽSTVA

IV.1 Rozbor aktiv

V r. 2012 narostla **celková hodnota majetku** družstva o 9.329 tis. Kč a dosáhla k 31.12.2012 celkové výše 3.250.960 tis. Kč.

Hodnota dlouhodobého majetku ke stejnému období činila 2.176.487 tis. Kč a vzrostla tak ve srovnání s rokem 2011 o 11.584 tis. Kč. Z toho hodnota dlouhodobého hmotného majetku byla o 11.726 tis. Kč vyšší než v loňském roce. Největší vliv na tento stav mělo technické zhodnocení bytových objektů v rámci dokončení akcí komplexních oprav panelových domů spojených se snížením energetické náročnosti staveb, a to v hodnotě 24,5 mil. Kč, dále komplexní výměny výtahů po jejich doplacení, a to v hodnotě 26 mil. Kč a v hodnotě cca 6 mil. Kč se do majetku družstva promítlo technické zhodnocení budov jako byly úpravy a zastřešení vstupů do objektů, zateplení štítů a střechy, osazení mříží a zvýšení zábradlí. Do majetku družstva přibýly v r. 2012 také chodníky a zpevněné plochy, které se nacházejí na pozemcích družstva, avšak nebyly dosud zahrnuty v majetku družstva. Družstvo, tyto chodníky a zpevněné plochy, zavedlo do majetku dle znaleckého posudku, a to v reprodukční ceně po odečtení opotřebení. Celková cena těchto ploch činila 170 tis. Kč. K pohybu majetku došlo také u fotovoltaické elektrárny Nová Ves, která byla v r. 2012 zrušena a rozdělena na 18 menších fotovoltaických elektráren (FVE) o výkonu do 30 kWp. Z toho je 13 FVE na Nové Vsi a 5 FVE je v domech v Krupce. Větší část tohoto majetku ca 45 mil. Kč byla převedena do nových fotovoltaických elektráren o výkonu do 30 kWp, část

tohoto majetku v hodnotě cca 3 mil. Kč byla odprodána, nepotřebná část cca 4 mil. Kč byla vyřazena. Nová hodnota fotovoltaických elektráren je v souhrnu 48.801 tis. Kč a návratnost této investice se pohybuje cca 20 let.

V roce 2012 se na výši stavu dlouhodobého majetku významně podílely i nedokončené investice, a to v celkové výši 51.768 tis. Kč, což je v porovnání s r. 2011 o 31.572 tis. Kč méně. Na snížení stavu nedokončených investic se podílí zejména dokončení komplexních oprav bytových domů, které se započaly již v r. 2010 a v r. 2011. Stav nedokončených investic byl významně ovlivněn především komplexními výměnami výtahů, které se splácí dodavatelské firmě. Hodnota této investice byla k 31.12.2012 ve výši 45.562 tis. Kč, přičemž k doplacení zbývá 7.691 tis. Kč.



Samostatné movité věci vykazují k 31.12.2012 zůstatek ve výši 1.602 tis. Kč, což je o 404 tis. Kč více než v roce minulém.

Oběžná aktiva dosáhla celkové hodnoty 1.061.884 tis. Kč a zvýšila se tak o 29.444 tis. Kč v porovnání se stavem k 31.12.2011.

Ke zvýšení došlo především u krátkodobého finančního majetku, a to o 28.589 tis. Kč. Na bankovních účtech, kde je stav k 31.12.2012 135.027 Kč, došlo ke snížení o 25.264 tis. Kč, což souvisí s převedením finančních prostředků na pořízení cenných papírů – dluhopisů, a to se promítlo ve finančním majetku družstva k 31.12.2012 částkou 53.898 tis. Kč.

U krátkodobých pohledávek z obchodního styku došlo ke zvýšení o 10.979 tis. Kč v porovnání s r. 2011 na částku 200.414 tis. Kč. Zvýšení těchto pohledávek souvisí s vyšší cenou za energie a vodu a také s vyššími celkovými náklady za úklid v objektech. Dlouhodobé pohledávky družstva tvoří půjčky a úvěry na opravy a technické zhodnocení bytových objektů a ke konci r. 2012 byly ve výši 558.913 tis. Kč, což je o 9.116 tis. Kč méně než ke konci r. 2011. Snižování dlouhodobých pohledávek souvisí se snižováním úvěrového zatížení družstva.

Celková finanční situace družstva umožnila zajištění jeho likvidity, tj. včasného hrazení všech finančních závazků a byla proto hodnocena peněžními ústavy i dodavateli jako velmi příznivá během celého roku 2012.

Celková hodnota časového rozlišení činila k 31.12.2012 12.589 tis. Kč, což je o 31.699 tis. Kč méně než v r. 2011. Na snížení hodnoty časového rozlišení v porovnání s r.

2011 se především podílí snížení objemu nedokončených komplexních oprav družstevních objektů ke konci r. 2012.

IV.2 Rozbor pasiv

Vlastní kapitál k 31.12.2012 dosáhl hodnoty 2.155.229 tis. Kč a navýšil se tak o 54.847 tis. Kč v porovnání s rokem 2011.

Základní kapitál družstva činil 935.171 tis. Kč a oproti roku předchozímu se zvýšil o 24.355 tis. Kč. Na zvýšení základního kapitálu měla vliv především aktivace členských podílů o zaplacenou část úvěru na družstevní bytovou výstavbu v částce 4.556 tis. Kč a zaplacené podíly na technické zhodnocení domů v celkové hodnotě 19.809 tis.

Kapitálové fondy se zvýšily o 33.781 tis. Kč na 1.110.350 tis. Kč. Na zvýšení kapitálových fondů se podílí technické zhodnocení budov, a to v celkové výši 37.994 tis. Kč. Ke snížení těchto fondů o 19.723 tis. Kč dochází v důsledku uhrazeného technického zhodnocení a současně dochází k navýšení o 15.511 tis. Kč z důvodu předpisu nových půjček a úvěrů na úhradu technického zhodnocení domů.

Fondy tvořené ze zisku narostly o 4.153 tis. Kč a dosáhly částky 112.195 tis. Kč. Přičemž nedělitelný fond představuje částku 63.895 tis. Kč, statutární fond 237 tis. Kč a fond družstevních pozemků, garáží a komunikací 48.063 tis. Kč.

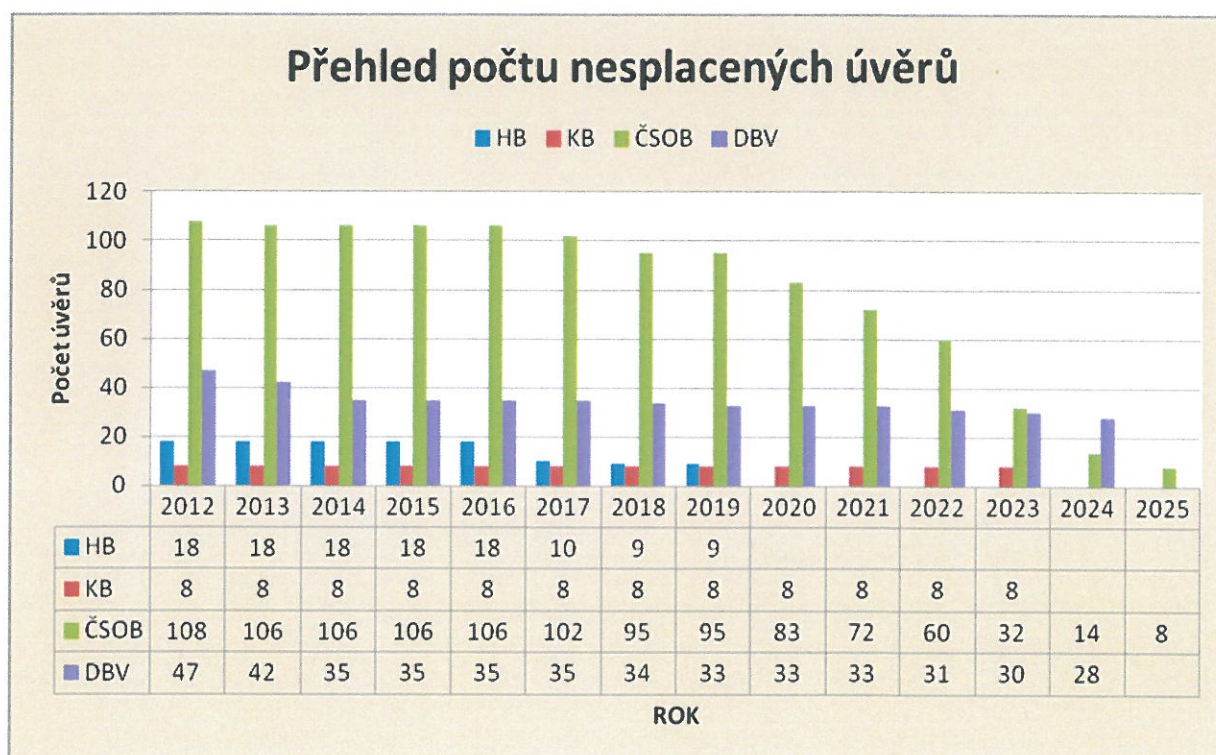
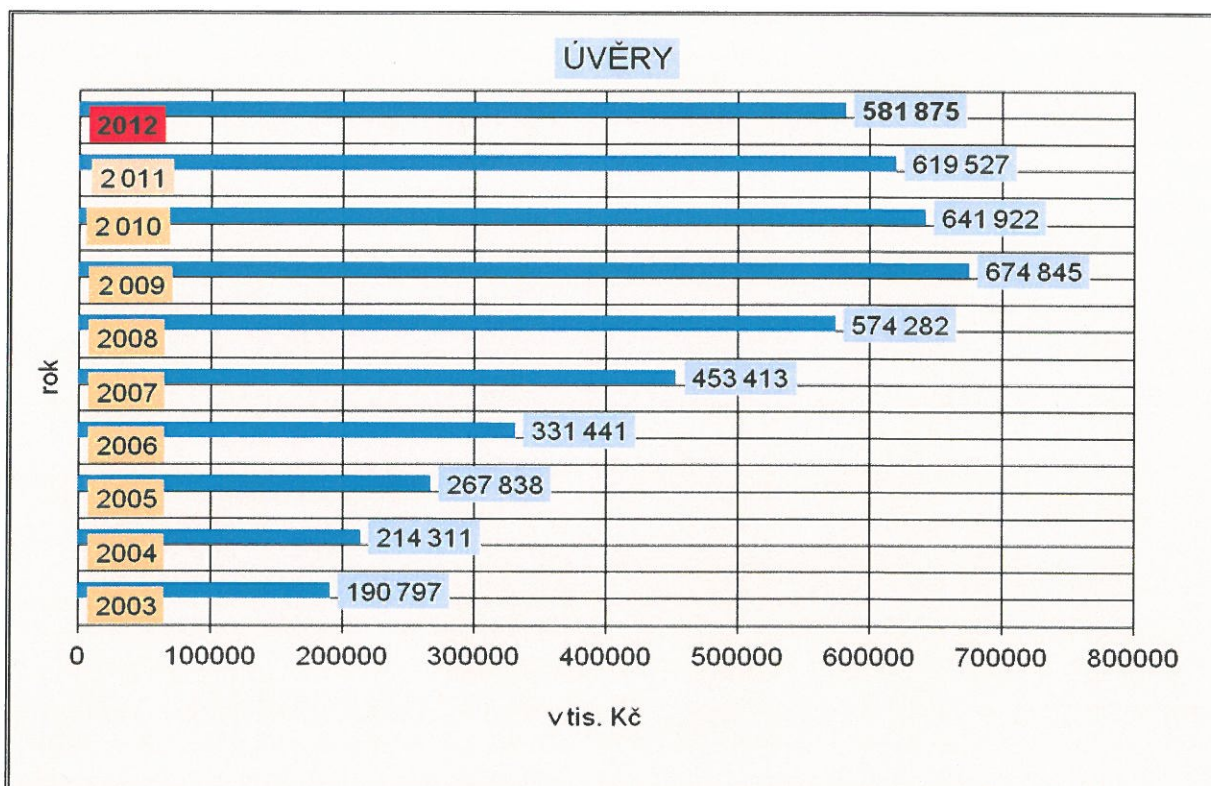
Cizí zdroje klesly o 56.692 tis. Kč a činily v roce 2012 984.866 tis. Kč. K poklesu o 9.490 tis. Kč došlo u dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a investice u bytových domů postavených v družstevní bytové výstavbě, tato záloha vykazuje stav ke konci účetního období ve výši 144.544 tis. Kč. Snížení stavu dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a investice souvisí s uskutečněním plánovaných akcí, tj. dokončování komplexních oprav, výměny výtahů, úpravy a zastřešení vstupů do objektů, malování společných prostor, výměny podlahových krytin a dalších oprav. Ostatní rezerva na opravy a údržbu bytového fondu u domů, které nebyly postaveny v družstevní bytové výstavbě vykazuje k 31.12.2012 stav ve výši 38.530 tis. Kč, což je o 2 mil. Kč více než v r. 2011.

Jiné dlouhodobé závazky, ve kterých jsou promítnuty splátky za nové výtahy firmě Výtahy Vaněrka s.r.o. a vypořádací podíly vlastníků, se snížily o 1.596 tis. Kč a jsou ve výši 7.698 tis. Kč. Ke snížení došlo u splátek za výtahy firmě Výtahy Vaněrka s.r.o..

Krátkodobé závazky se snížily o 10.777 tis. Kč na částku 211.410 tis. Kč. Ke snížení krátkodobých závazků dochází v souvislosti s úhradou faktur od dodavatelů v rámci velkých oprav bytových domů, které došly na družstvo před koncem loňského roku.

Bankovní úvěry tvoří významnou součást financování velkých komplexních oprav. U bankovních úvěrů, které vykazovaly k 31.12.2012 stav ve výši 581.876 tis. Kč byl zaznamenán pokles, a to o 37.651 tis. Kč v porovnání se stavem k 31.12.2011. Z toho úvěry na družstevní bytovou výstavbu představují nesplacený zůstatek k 31.12.2012 ve výši 35.587 tis. Kč a splátky těchto úvěrů za rok 2012 činily 4.556 tis. Kč. Úvěry na komplexní opravy představují zůstatek k 31.12.2012 ve výši 546.289 tis. Kč a splátky těchto úvěrů v r. 2012 činily 53.590 tis. Kč.

V r. 2012 družstvo nežádalo o nové úvěry. V r. 2012 družstvo pouze dočerpalo již dříve poskytnuté úvěry na komplexní opravy bytových domů, a to v celkové výši 20.496 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. 2012 čerpalo z úvěrů na komplexní opravy bytových domů uzavřených v r. 2010 s ČSOB a.s. – pobočkou Teplice, částku 13.226 tis. Kč., a to u čtyřech úvěrových linek. Dva úvěry, které byly z r. 2011 jsme dočerpali v r. 2012 v celkové výši 7.270 tis. Kč.



V. VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ A NÁVRH NA JEHO ROZDĚLENÍ

V.1 Výsledek hospodaření za rok 2012

Účetnictví SBD „Mír“ Teplice vykázalo za rok 2012 ztrátu ve výši

-2.487.367,15 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 celkovou ztrátu ve výši

-2.487.367,15 Kč

Jednotlivá nebytová střediska vytvořila tento VH:

| stř. | název | rok 2012 |
|------|------------------------------------|----------------------|
| 901 | Pronájem garáží (Skupova) | 32 116,34 |
| 902 | Pronájem garáží (Souběžná) | 33 217,77 |
| 950 | Pronájem nebyt.prostor (Alejní) | 1 573 773,45 |
| 951 | Pronájem nebyt.prostor (ostatní) | 3 247 780,74 |
| 952 | Pronájem nebyt.prostor (U Divadla) | -397 121,85 |
| 960 | Pronájem garáží (Alšova) | 41 813,28 |
| 970 | Správa | 5 236 751,40 |
| 971 | Pozemky družstva | -2 184 716,21 |
| 973 | Fotovoltaická el. (budova správy) | 170 983,40 |
| 974 | Fotovoltaická el. (Nová Ves) | -9 836 448,61 |
| 980 | Vila v Lipové ul. | -405 516,86 |
| | CELKEM | -2 487 367,15 |

K výraznějšímu snížení VH došlo zejména na středisku 974 – Fotovoltaická elektrárna – Nová Ves, a to z důvodu rozdělení fotovoltaické elektrárny (FVE) na 18 malých FVE do 30 KWp, čímž došlo k mimořádnému odpisu nepoužitelných částí původní FVE a odprodeji některých komponent a také se jednalo o první celoroční odpis FVE (měsíční odpis činil

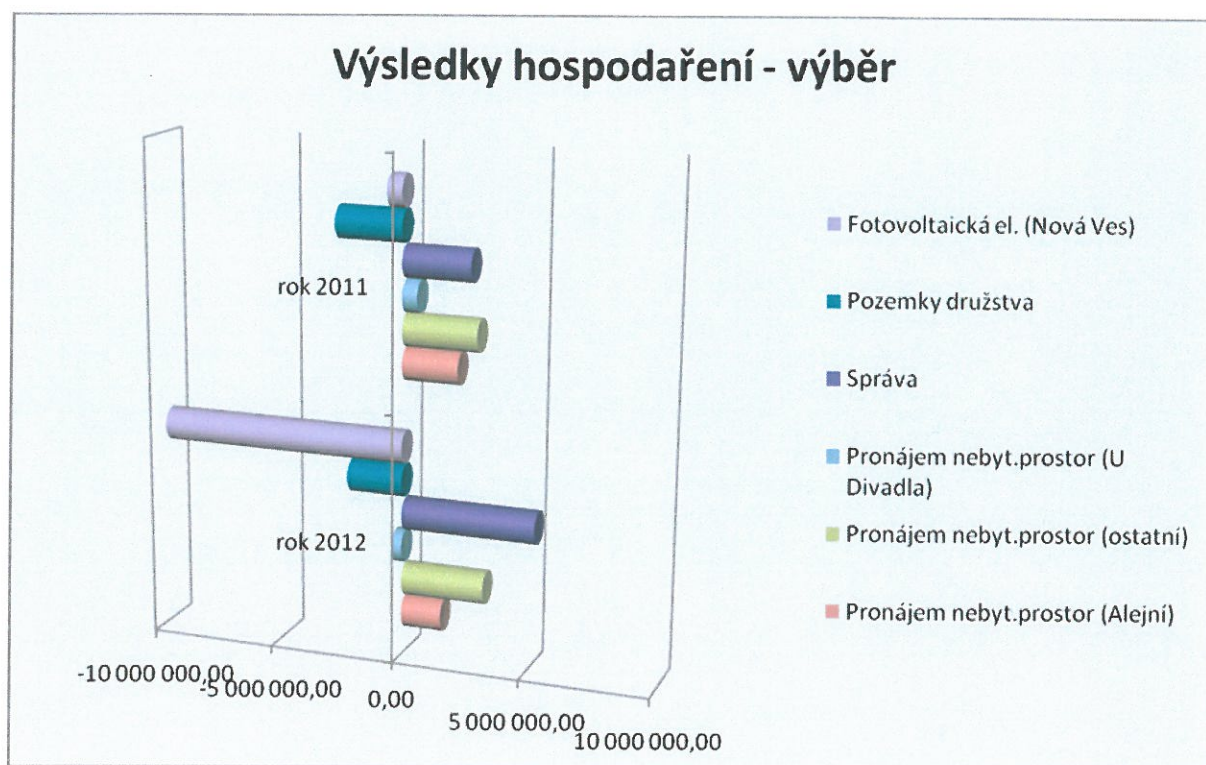
237.071 Kč, tzn. za rok 2012, kdy bylo odpisováno od ledna do listopadu, to činilo 2.608 tis. Kč).

Naopak k výraznějšímu zvýšení VH došlo u střediska 970 – Správa, a to z důvodu snížení mzdových nákladů o cca 1,5 mil. Kč a zvýšení výnosů u manipulačních poplatků za prováděné služby (úkony) o cca 1 mil. Kč.

Pronájem nebytových prostor *U Divadla* – stř. 952 zaznamenal v r. 2012 výrazné snížení z důvodu rozsáhlé rekonstrukce a opravy nebytových prostor, které byly součástí komplexní opravy celého domu a částka zaúčtovaná do nákladů stř. 952 činila cca 1 mil. Kč. Pronájem nebytových prostor v *Alejni ulici* zaznamenal pokles výnosů o cca 600 tis. Kč, a to z důvodu ukončení nájemních smluv a uzavření nových nájemních smluv s nižším nájemným.

Výnos z pronájmu nebytových prostor – *ostatní* – stř.951 zaznamenal v r. 2012 nárůst o cca 313 tis. Kč.

Středisko 971 – Pozemky družstva zaznamenalo v r. 2012 nižší ztrátu než v roce minulém, a to z důvodu přenesení nákladů za údržbu části těchto pozemků na bytové objekty (od 10/2012).



V.2 Návrh na rozdělení VH za rok 2012

VH U NEBYTOVÝCH STŘEDISEK:

Ztrátu ve výši **-2.487.367,15 Kč** uhradit z nedělitelného fondu družstva (účet 422).

ROZVAHA

ke dni 31. 12. 2012

jednotky: 1000 Kč

| Rok | Měsíc | IČ |
|------|-------|----------|
| 2012 | 1 2 | 00035351 |

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo "Mír"
Teplice

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

Gagarinova 1558
Teplice
415 01

| Označ. a | AKTIVA b | číslo řádku | Běžné účetní období | | | Minulé období |
|-------------|---|----------------|---------------------|---------|------------|---------------|
| | | | Brutto | Korekce | Netto | Netto |
| | AKTIVA CELKEM | 001 | +3 264 940 | -13 980 | +3 250 960 | +3 241 631 |
| A. 1. | Pohledávky za upsaný základní kapitál | 002 | | | | |
| A. 2. | | 002a | | | | |
| B. | Dlouhodobý majetek | 003 | +2 187 584 | -11 097 | +2 176 487 | +2 164 903 |
| B. I. | Dlouhodobý nehmotný majetek | 004 | +1 419 | -1 416 | +3 | +145 |
| B. I. 1. | Zřizovací výdaje | 005 | | | | |
| B. I. 2. | Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje | 006 | | | | |
| B. I. 3. | Software | 007 | +1 419 | -1 416 | +3 | +145 |
| B. I. 4. | Ocenitelná práva | 008 | | | | |
| B. I. 5. | Goodwill (+/-) | 009 | | | | |
| B. I. 6. | Jiný dlouhodobý nehmotný majetek | 010 | | | | |
| B. I. 7. | Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek | 011 | | | | |
| B. I. 8. | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek | 012 | | | | |
| B. I. 9. | | 012a | | | | |
| B. II. | Dlouhodobý hmotný majetek | 013 | +2 186 165 | -9 681 | +2 176 484 | +2 164 758 |
| B. II. 1. | Pozemky | 014 | +95 858 | | +95 858 | +95 859 |
| B. II. 2. | Stavby | 015 | +2 033 498 | -6 245 | +2 027 253 | +1 977 886 |
| B. II. 3. | Samostatné movité věci a soubory movitých věcí | 016 | +5 038 | -3 436 | +1 602 | +1 198 |
| B. II. 4. | Pěstičské celky trvalých porostů | 017 | | | | |
| B. II. 5. | Dospělá zvířata a jejich skupiny | 018 | | | | |
| B. II. 6. | Jiný dlouhodobý hmotný majetek | 019 | +3 | | +3 | +3 |
| B. II. 7. | Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek | 020 | +51 768 | | +51 768 | +83 340 |
| B. II. 8. | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek | 021 | | | | +6 472 |
| B. II. 9. | Oceňovací rozdíl k nabytému majetku (+/-) | 022 | | | | |
| B. II. 10. | | 022a | | | | |
| B. III. | Dlouhodobý finanční majetek | 023 | | | | |
| B. III. 1. | Podíly - ovládaná osoba | 024 | | | | |
| B. III. 2. | Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem | 025 | | | | |
| B. III. 3. | Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly | 026 | | | | |
| B. III. 4. | Půjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba podstatný vliv | 027 | | | | |
| B. III. 5. | Jiný dlouhodobý finanční majetek | 028 | | | | |
| B. III. 6. | Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek | 029 | | | | |
| B. III. 7. | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek | 030 | | | | |
| B. III. 8. | | 030a | | | | |

| Označ. a | AKTIVA b | číslo řádku | Běžné účetní období | | | Mluulé období |
|-------------|--|----------------|---------------------|---------|------------|---------------|
| | | | Brutto | Korekce | Netto | Netto |
| C. | Oběžná aktiva | 031 | +1 064 767 | -2 883 | +1 061 884 | +1 032 440 |
| C. I. | Zásoby | 032 | +2 | | +2 | +3 |
| C. I. 1. | Materiál | 033 | +2 | | +2 | +3 |
| C. I. 2. | Nedokončená výroba a polotovary | 034 | | | | |
| C. I. 3. | Výrobky | 035 | | | | |
| C. I. 4. | Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny | 036 | | | | |
| C. I. 5. | Zboží | 037 | | | | |
| C. I. 6. | Poskytnuté zálohy na zásoby | 038 | | | | |
| C. I. 7. | | 038a | | | | |
| C. II. | Dlouhodobé pohledávky | 039 | +558 913 | | +558 913 | +568 029 |
| C. II. 1. | Pohledávky z obchodních vztahů | 040 | | | | |
| C. II. 2. | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba | 041 | | | | |
| C. II. 3. | Pohledávky - podstatný vliv | 042 | | | | |
| C. II. 4. | Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení | 043 | | | | |
| C. II. 5. | Dlouhodobé poskytnuté zálohy | 044 | | | | |
| C. II. 6. | Dohadné účty aktivní | 045 | | | | |
| C. II. 7. | Jiné pohledávky | 046 | +558 913 | | +558 913 | +568 029 |
| C. II. 8. | Odložená daňová pohledávka | 047 | | | | |
| C. II. 9. | | 047a | | | | |
| C. III. | Krátkodobé pohledávky | 048 | +316 573 | -2 883 | +313 690 | +303 718 |
| C. III. 1. | Pohledávky z obchodních vztahů | 049 | +203 297 | -2 883 | +200 414 | +189 435 |
| C. III. 2. | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba | 050 | | | | |
| C. III. 3. | Pohledávky - podstatný vliv | 051 | | | | |
| C. III. 4. | Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení | 052 | | | | |
| C. III. 5. | Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění | 053 | | | | |
| C. III. 6. | Stát – daňové pohledávky | 054 | | | | +77 |
| C. III. 7. | Krátkodobé poskytnuté zálohy | 055 | +112 392 | | +112 392 | +114 206 |
| C. III. 8. | Dohadné účty aktivní | 056 | +883 | | +883 | |
| C. III. 9. | Jiné pohledávky | 057 | +1 | | +1 | |
| C. III. 10. | | 057a | | | | |
| C. IV. | Krátkodobý finanční majetek | 058 | +189 279 | | +189 279 | +160 690 |
| C. IV. 1. | Peníze | 059 | +354 | | +354 | +399 |
| C. IV. 2. | Účty v bankách | 060 | +135 027 | | +135 027 | +160 291 |
| C. IV. 3. | Krátkodobé cenné papíry a podily | 061 | +53 898 | | +53 898 | |
| C. IV. 4. | Požizovaný krátkodobý finanční majetek | 062 | | | | |
| C. IV. 5. | | 062a | | | | |
| D. I. | Časové rozlišení | 063 | +12 589 | | +12 589 | +44 288 |
| D. I. 1. | Náklady příštích období | 064 | +11 689 | | +11 689 | +41 365 |
| D. I. 2. | Komplexní náklady příštích období | 065 | | | | |
| D. I. 3. | Příjmy příštích období | 066 | +900 | | +900 | +2 923 |
| D. I. 4. | | 066a | | | | |

| Označ. a | PASIVA b | číslo řádku | Běžné účetní období 5 | Minulé období 6 |
|-------------|---|----------------|--------------------------|--------------------|
| | PASIVA CELKEM | 067 | +3 250 960 | +3 241 631 |
| A. | Vlastní kapitál | 068 | +2 155 229 | +2 100 382 |
| A. I. | Základní kapitál | 069 | +935 171 | +910 816 |
| A. I. 1. | Základní kapitál | 070 | +935 171 | +910 816 |
| A. I. 2. | Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-) | 071 | | |
| A. I. 3. | Změny základního kapitálu (+/-) | 072 | | |
| A. I. 4. | | 072a | | |
| A. II. | Kapitálové fondy | 073 | +1 110 350 | +1 076 569 |
| A. II. 1. | Emisní ažio | 074 | | |
| A. II. 2. | Ostatní kapitálové fondy | 075 | +1 110 350 | +1 076 569 |
| A. II. 3. | Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-) | 076 | | |
| A. II. 4. | Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách společností | 077 | | |
| A. II. 5. | Rozdíly z přeměn společností | 077a | | |
| A. III. | Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku | 078 | +112 195 | +108 042 |
| A. III. 1. | Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond | 079 | +63 895 | +59 742 |
| A. III. 2. | Statutární a ostatní fondy | 080 | +48 300 | +48 300 |
| A. III. 3. | | 080a | | |
| A. IV. | Výsledek hospodaření minulých let | 081 | | |
| A. IV. 1. | Nerozdělený zisk minulých let | 082 | | |
| A. IV. 2. | Neuhrazená ztráta minulých let (-) | 083 | | |
| A. IV. 3. | | 083a | | |
| A. V. 1. | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) | 084 | -2 487 | +4 955 |
| A. V. 2. | | 084a | | |
| B. | Cizí zdroje | 085 | +984 866 | +1 041 558 |
| B. I. | Rezervy | 086 | +38 530 | +36 516 |
| B. I. 1. | Rezervy podle zvláštních právních předpisů | 087 | | |
| B. I. 2. | Rezerva na důchody a podobné závazky | 088 | | |
| B. I. 3. | Rezerva na daň z příjmů | 089 | | |
| B. I. 4. | Ostatní rezervy | 090 | +38 530 | +36 516 |
| B. I. 5. | | 090a | | |
| B. II. | Dlouhodobé závazky | 091 | +153 050 | +163 328 |
| B. II. 1. | Závazky z obchodních vztahů | 092 | | |
| B. II. 2. | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba | 093 | | |
| B. II. 3. | Závazky - podstatný vliv | 094 | | |
| B. II. 4. | Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení | 095 | +808 | |
| B. II. 5. | Dlouhodobé přijaté zálohy | 096 | +144 544 | +154 034 |
| B. II. 6. | Vydané dluhopisy | 097 | | |
| B. II. 7. | Dlouhodobé směnky k úhradě | 098 | | |
| B. II. 8. | Dohadné účty pasivní | 099 | | |
| B. II. 9. | Jiné závazky | 100 | +7 698 | +9 294 |
| B. II. 10. | Odložený daňový závazek | 101 | | |
| B. II. 11. | | 101a | | |

| Označ. a | PASIVA b | číslo řádku | Běžné účetní období 5 | Minulé období 6 |
|-------------|---|----------------|--------------------------|--------------------|
| B. III. | Krátkodobé závazky | 102 | +211 410 | +222 187 |
| B. III. 1. | Závazky z obchodních vztahů | 103 | +9 356 | +25 107 |
| B. III. 2. | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba | 104 | | |
| B. III. 3. | Závazky - podstatný vliv | 105 | | |
| B. III. 4. | Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení | 106 | | +873 |
| B. III. 5. | Závazky k zaměstnancům | 107 | +714 | +1 396 |
| B. III. 6. | Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění | 108 | +373 | +745 |
| B. III. 7. | Stát – daňové závazky a dotace | 109 | +329 | +283 |
| B. III. 8. | Krátkodobé přijaté zálohy | 110 | +200 585 | +193 733 |
| B. III. 9. | Vydané dluhopsy | 111 | | |
| B. III. 10. | Dohadné účty pasivní | 112 | | |
| B. III. 11. | Jiné závazky | 113 | +53 | +50 |
| B. III. 12. | | 113a | | |
| B. IV. | Bankovní úvěry a výpomoci | 114 | +581 876 | +619 527 |
| B. IV. 1. | Bankovní úvěry dlouhodobé | 115 | +581 876 | +619 527 |
| B. IV. 2. | Krátkodobé bankovní úvěry | 116 | | |
| B. IV. 3. | Krátkodobé finanční výpomoci | 117 | | |
| B. IV. 4. | | 117a | | |
| C. I. | Časové rozlišení | 118 | +110 865 | +99 691 |
| C. I. 1. | Výdaje příštích období | 119 | +110 865 | +99 459 |
| C. I. 2. | Výnosy příštích období | 120 | | +232 |
| C. I. 3. | | 120a | | |

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

anůle
 13.5.2013

| | | | |
|--|--|---|--|
| Sestaveno dne: 2 2 . 0 4 . 2 0 1 3 | | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou Ing. Sláma Václav, Tomsová Jaroslava <i>Sláma</i> <i>Tomsová</i> | |
| Právní forma účetní jednotky Družstvo | Předmět podnikání Správa a údržba bytů a nebytových prostor | Pozn.: | |

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v druhovém členění

ke dni 31. 12. 2012

jednotky: 1000 Kč

| Rok | Měsíc | IČ |
|------|-------|-----------------|
| 2012 | 1 2 | 0 0 0 3 5 3 5 1 |

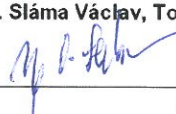

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo "Mír"
Teplice


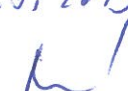
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Gagarinova 1558
Teplice
415 01

| Označ. | VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY | číslo řádku | Skutečnost v běžném účetním období | |
|---------|---|----------------|------------------------------------|--------------|
| | | | sledovaném 1 | minulém 2 |
| a | b | | | |
| I. | Tržby za prodej zboží | 01 | | |
| A. | Náklady vynaložené na prodané zboží | 02 | | |
| + | Obchodní marže | 03 | | |
| II. | Výkony | 04 | +131 791 | +130 827 |
| II. 1. | Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb | 05 | +131 791 | +130 827 |
| II. 2. | Změna stavu zásob vlastní činnosti | 06 | | |
| II. 3. | Aktivace | 07 | | |
| II. 4. | | 07a | | |
| B. | Výkonová spotřeba | 08 | +144 884 | +118 749 |
| B. 1. | Spotřeba materiálu a energie | 09 | +1 590 | +1 023 |
| B. 2. | Služby | 10 | +143 294 | +117 726 |
| B. 3. | | 10a | | |
| + | Přidaná hodnota | 11 | -13 093 | +12 078 |
| C. | Osobní náklady součet | 12 | +21 058 | +22 799 |
| C. 1. | Mzdové náklady | 13 | +11 664 | +13 156 |
| C. 2. | Odměny členům orgánů společnosti a družstva | 14 | +3 572 | +3 564 |
| C. 3. | Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění | 15 | +4 460 | +4 962 |
| C. 4. | Sociální náklady | 16 | +1 362 | +1 117 |
| C. 5. | | 16a | | |
| D. | Dané a poplatky | 17 | +3 177 | +3 047 |
| E. | Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku | 18 | +8 683 | +2 250 |
| III. | Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu | 19 | +1 016 | |
| III. 1. | Tržby z prodeje dlouhodobého majetku | 20 | +1 016 | |
| III. 2. | Tržby z prodeje materiálu | 21 | | |
| III. 3. | | 21a | | |
| F. | Zůstatková cena prod. dlouhodobého majetku a materiálu | 22 | +3 624 | |
| F. 1. | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku | 23 | +3 624 | |
| F. 2. | Prodaný materiál | 24 | | |
| F. 3. | | 24a | | |
| G. | Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období | 25 | +1 588 | -12 419 |
| IV. | Ostatní provozní výnosy | 26 | +114 970 | +69 463 |
| H. | Ostatní provozní náklady | 27 | +62 218 | +54 999 |
| V. | Převod provozních výnosů | 28 | | |
| I. | Převod provozních nákladů | 29 | | |
| | Provozní výsledek hospodaření | 30 | +2 545 | +10 865 |

| Označ. | VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY | číslo řádku | Skutečnost v běžném účetním období | |
|--|--|--|------------------------------------|---------|
| | | | sledovaném | minulem |
| a | b | | 1 | 2 |
| VI. | Tržby z prodeje cenných papírů a podílů | 31 | | |
| J. | Prodané cenné papíry a podíly | 32 | | |
| VII. | Výnosy z dlouhodobého finančního majetku | 33 | | |
| VII. 1. | Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem | 34 | | |
| VII. 2. | Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů | 35 | | |
| VII. 3. | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku | 36 | | |
| VII. 4. | | 36a | | |
| VIII. | Výnosy z krátkodobého finančního majetku | 37 | +1 359 | |
| K. | Náklady z finančního majetku | 38 | +846 | |
| 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 | +2 458 | +3 459 |
| N. | Nákladové úroky | 43 | +20 465 | +21 382 |
| XI. | Ostatní finanční výnosy | 44 | +13 094 | +12 608 |
| O. | Ostatní finanční náklady | 45 | +632 | +557 |
| XII. | Převod finančních výnosů | 46 | | |
| P. | Převod finančních nákladů | 47 | | |
| ' | Finanční výsledek hospodaření | 48 | -5 032 | -5 872 |
| Q. | Daň z příjmů za běžnou činnost | 49 | | |
| Q. 1. | - splatná | 50 | | |
| Q. 2. | - odložená | 51 | | |
| Q. 3. | | 51a | | |
| ** | Výsledek hospodaření za běžnou činnost | 52 | -2 487 | +4 993 |
| XIII. | Mimořádné výnosy | 53 | | |
| R. | Mimořádné náklady | 54 | | +38 |
| S. | Daň z příjmů z mimořádné činnosti | 55 | | |
| S. 1. | - splatná | 56 | | |
| S. 2. | - odložená | 57 | | |
| S. 3. | | 57a | | |
| ' | Mimořádný výsledek hospodaření | 58 | | -38 |
| T. | Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-) | 59 | | |
| *** | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) | 60 | -2 487 | +4 955 |
| **** | Výsledek hospodaření před zdaněním | 61 | -2 487 | +4 955 |
| Sestaveno dne: 2 2 . 0 4 . 2 0 1 3 | | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou Ing. Sláma Václav, Tomsová Jaroslava   | | |
| Právní forma účetní jednotky Družstvo | Předmět podnikání Správa a údržba bytů a nebytových prostor | Pozn.: | | |

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


13. 5. 2013


PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

CASH FLOW

ke dni 31. 12. 2012

jednotky 1000 Kč

| Rok | Měsíc | IČ |
|------|-------|-----------------|
| 2012 | 1 2 | 0 0 0 3 5 3 5 1 |

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo "Mír"

Teplice

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

Gagarinova 1558


Teplice

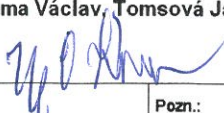

415 01

| Označ. | T E X T | Skutečnost ve sledovaném účetním období | Skutečnost v minulém účetním období |
|--|--|--|--|
| P | Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období | +160 690 | +150 375 |
| Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost) | | | |
| Z. | Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním (do ukazatele nejsou zahrnuty účty 591 až 596) | -2 487 | +4 955 |
| A.1. | Úpravy o nepeněžní operace | +31 992 | +10 554 |
| A.1.1. | Odpisy stálých aktiv (+) s výj. zúst. ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-) | +8 683 | +2 250 |
| A.1.2. | Změna stavu opravných položek, rezerv | +2 694 | -9 619 |
| A.1.3. | Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+) (vyúčtování do výnosů "-", do nákladů "+") | +2 608 | +0 |
| A.1.4. | Výnosy z dividend a podílů na zisku | +0 | +0 |
| A.1.5. | Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou kapitalizovaných úroků, a vyúčtované výnosové úroky (-) | +18 007 | +17 923 |
| A.1.6. | Úpravy o ostatní nepeněžní operace | | |
| A.' | Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami | +29 505 | +15 509 |
| A.2. | Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu | +31 931 | +27 631 |
| A.2.1. | Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných úctů aktivních | +31 533 | -87 960 |
| A.2.2. | Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních | +397 | +115 591 |
| A.2.3. | Změna stavu zásob (+/-) | +1 | |
| A.2.4. | Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů | | |
| A.*** | Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami | +61 436 | +43 140 |
| A.3. | Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-) | -20 465 | -21 382 |
| A.4. | Přijaté úroky (+) | +2 458 | +3 459 |
| A.5. | Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá období (-) | | |
| A.6. | Příjmy a výdaje spojené s mimoř. účet. případy, které tvoří mimořádný výsledek hosp. včetně uhrazené splatné daně z příjmů z mimořádné činnosti | | |
| A.7. | Přijaté dividendy a podíly na zisku (+) | | |
| A.*** | Čistý peněžní tok z provozní činnosti | +43 429 | +25 217 |

| Označ. | T E X T | Skutečnost ve sledovaném účetním období | Skutečnost v minulém účetním období |
|------------------------------------|--|--|--|
| Peněžní toky z investiční činnosti | | | |
| B.1. | Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv | -21 637 | -52 160 |
| B.2. | Příjmy z prodeje stálých aktiv | -2 608 | |
| B.3. | Půjčky a úvěry spřízněným osobám | | |
| B.*** | Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti | -24 245 | -52 160 |
| Peněžní toky z finančních činností | | | |
| C.1. | Dopady změn dlouhodobých závazků a krátkodobých závazků spadajících do oblastí finančních činností na peněžní prostředky a ekvivalenty | -47 929 | -21 458 |
| C.2. | Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | +57 334 | +58 716 |
| C.2.1. | Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z tit. zvýšení zákł. kapitálu, emisního a žila, event. rezervního fondu včetně složených záloh na toto zvýšení (+) | | |
| C.2.2. | Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-) | | |
| C.2.3. | Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+) | +57 334 | +58 716 |
| C.2.4. | Úhrada ztráty společníky (+) | | |
| C.2.5. | Přímé platby na vrub fondů (-) | | |
| C.2.6. | Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včet. zaplacené sráž. daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v.o.s. a komplementáři u k.s. (-) | | |
| C.*** | Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti | +9 405 | +37 258 |
| F. | Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků | +28 589 | +10 315 |
| R. | Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období | +189 279 | +160 690 |

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

Máříla
 13. 5. 2013


| | | | |
|--|--|--|--|
| Sestaveno dne: 2 2 . 0 4 . 2 0 1 3 | | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou Ing. Sláma Václav, Tomsová Jaroslava   | |
| Právní forma účetní jednotky Družstvo | Předmět podnikání Správa a údržba bytů a nebytových prostor | Pozn.: | |

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO "MÍR" TEPLICE



**Příloha k účetní
závěrce k 31.12.2012**

Název a sídlo družstva:

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

zapsané v OR vedeném Krajským soudem v Ústí n. Labem, oddíl Dr XXVI, vložka 297

PŘÍLOHA,

tvůřící součást účetní závěrky pro podnikatele

k 31.12.2012

OBEČNÉ ÚDAJE (II)

1. Popis účetní jednotky (II.1)

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

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 podíl v tis. Kč | tj. % | Minulé účetní období podíl v tis. Kč | tj. % |
|---|-------------------|--|-------|---|-------|
| Město Teplice, IČ 00266621 | Teplice | 314 987 | 33,68 | 314 989 | 34,58 |

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

V roce 2012 došlo k těmto změnám v zápisu do obchodního rejstříku:

Do OR byla zapsána prokura:

Prokura: JUDr. Marek Andrášek, narozen 1.7.1983

Prokurista podepisuje tím způsobem, že k firmě připojí dodatek označující prokuru a svůj podpis. V prokuře není zahrnuto oprávnění zcizovat nemovitosti a zatěžovat je.

1.4 Statutární orgán - představenstvo družstva:

Představenstvo družstva bylo zvolena na Shromáždění delegátů 31.3.2011, a to na funkční období 2011-2016. Na ustavující schůzi představenstva, která proběhla tentýž den 31.3.2011 byli zvoleni předseda a místopředsedové představenstva:

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

1.5 Kontrolní komise:

Kontrolní komise byla zvolena na Shromáždění delegátů 31.3.2011 , a to na období r. 2011-2016

Na schůzi kontrolní komise 26.4.2011 byli zvoleni předseda a místopředseda kontrolní komise:

(údaje o členech kontrolní komise se nezapisují do OR)

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

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 společností, ve které má družstvo větší než 20 % podíl na jejich základním kapitálu (II.2)

není

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

| | v tis. Kč | Sledované účet.obd. | Minulé účet.obd. |
|---|-----------|---------------------|------------------|
| Průměrný přepočtený počet zaměstnanců | | 34,2 | 33,57 |
| z toho: řídicích pracovníků | | 4 | 4 |
| Osobní náklady zaměstnanců celkem (z ú.521,z 524,z 527) | | 16 711 | 18 554 |
| z toho: řídicích pracovníků | | 6 030 | 6 755 |
| Odměny členům orgánů družstva (ú.523) | | 3 572 | 3 564 |
| z toho: členům představenstva | | 984 | 971 |
| členům kontrolní komise | | 309 | 302 |
| Ostatní požitky řídicích pracovníků a funkcionářů: | | | |
| PHM k soukromým účelům | | 145 | 107 |
| Kapitálové pojištění (z ú.528), soc.a zdr.poj. (z ú. 524) | | | |
| představenstva,kontrolní komise a managementu | | 518 | 268 |
| z toho: členům představenstva | | 272 | 154 |
| členům kontrolní komise | | 100 | 49 |

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 pořizovací ceně |
| Dlouhodobý hmotný majetek získaný darem (zákonný bezúplatný převod pozemků) | v účetní hodnotě evidované u původního majitele (dle stanoviska MF ČR) |
| Dlouhodobý hmotný majetek získaný vkladem do základního kapitálu | v účetní hodnotě evidované u původního majitele, popř. dle znaleckého posudku (dle "Stanov") |

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

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

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

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

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

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

5. Opravné položky k majetku (III.2.5)

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

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 nerovnaj.

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 neodepisuje podle vyhl. 500/2002 Sb., § 56, odst. 6 bytové domy.

Daňové odpisy - použita metoda: rovnoměrné odpisování

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

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

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

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

1.1. Doměrky daně z příjmů za minulá účetní období

Nevyskytly se žádné doměrky daně z příjmů.

1.2. Dlouhodobé bankovní úvěry

| Druh úvěru | v Kč | | Úroková sazba | Rok splatnosti viz bod 3.5 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Stav k 31.12.2012 | Stav k 31.12.2011 | | |
| investiční úvěry na DBV: | 35 586 871,17 | 40 142 790,28 | | |
| účelové úvěry na KO: | | | | |
| 164 Přítkovská | 1498-1501 | 1 782 180,00 | 2 142 180,00 6Mpribor+2,0 | 2017 |
| 165 Unčinská | 1509-1511 | 628 900,00 | 756 900,00 6Mpribor+2,0 | 2017 |
| 522 Kosmonautů | 1541-3 | 1 125 902,00 | 1 351 902,00 6Mpribor+2,0 | 2017 |
| 523 Kosmonautů | 1544-5 | 957 120,00 | 1 149 120,00 6Mpribor+2,0 | 2017 |
| 111 Jugoslávská | 2532-3 | 1 125 118,69 | 1 297 539,52 12M pribor+2,0 | 2018 |
| 601 Antala Staška | 1718-1719 | 320 899,99 | 630 161,16 12M pribor+2,0 | 2013 |
| 602 Antala Staška | 1720-1721 | 326 123,90 | 640 419,63 12M pribor+2,0 | 2013 |
| 606 Javorová | 3028-3029 | 2 271 375,14 | 2 619 456,24 12M pribor+2,0 | 2018 |
| 129 Přítkovská | 1652 | 2 897 361,85 | 3 340 145,79 12M pribor+2,0 | 2018 |
| 130 Přítkovská | 1651 | 2 856 710,02 | 3 293 281,48 12M pribor+2,0 | 2018 |
| 135 Přítkovská | 1650 | 2 809 898,89 | 3 239 316,50 12M pribor+2,0 | 2018 |
| 526 Antala Staška | 1714-1715 | 3 389 986,20 | 3 908 054,56 12M pribor+2,0 | 2018 |
| 527 Antala Staška | 1716-1717 | 3 235 598,43 | 3 730 072,77 12M pribor+2,0 | 2018 |
| 116 Garáže - Anger | | 0,00 | 61 059,04 12M pribor+2,0 | 2012 |
| 196 Unčinská | 1666 | 4 049 778,45 | 4 533 157,32 12M pribor+2,0 | 2020 |
| 501 Unčinská | 1553 | 3 441 734,89 | 3 828 431,19 12M pribor+2,0 | 2020 |
| 502 Unčinská | 1554 | 3 379 090,20 | 3 758 748,06 12M pribor+2,0 | 2020 |
| 503 Unčinská | 1555 | 3 542 349,24 | 3 940 350,06 12M pribor+2,0 | 2020 |
| 504 Antala Staška | 1706-7 | 4 818 428,72 | 5 359 803,60 12M pribor+2,0 | 2020 |
| 505 Antala Staška | 1708-9 | 4 531 050,26 | 5 040 136,74 12M pribor+2,0 | 2020 |
| 506 Antala Staška | 1710-11 | 4 599 119,22 | 5 115 853,52 12M pribor+2,0 | 2020 |
| 507 Antala Staška | 1712-13 | 4 615 072,95 | 5 133 599,74 12M pribor+2,0 | 2020 |
| 607 Javorová | 3038-39 | 5 054 661,77 | 5 615 784,63 12M pribor+2,0 | 2020 |
| 308 Doubravická | 1656-57 | 2 369 947,91 | 2 624 827,01 12M pribor+1,9 | 2020 |
| 162 Havířská | 1441-42 | 3 568 970,92 | 3 952 800,54 12M pribor+1,9 | 2020 |
| 603 Březová | 3088-89 | 3 432 906,89 | 3 802 103,42 12M pribor+1,9 | 2020 |
| 418 Jabloňová , Krupka | 216-9 | 5 036 122,14 | 5 562 336,56 12M pribor+1,9 | 2020 |
| 628 Opavská | 2617-9 | 3 460 231,71 | 3 821 784,40 12M pribor+1,9 | 2020 |
| 627 Opavská | 2614-6 | 3 145 502,03 | 3 474 169,28 12M pribor+1,9 | 2020 |
| 329 Habrová | 3081-2 | 3 477 493,47 | 3 836 356,43 12M pribor+1,9 | 2020 |
| 103 Slovenská | 2641-3 | 3 612 890,02 | 3 976 278,34 12M pribor+1,9 | 2020 |
| 410 Komenského, Krupka | 589-595 | 8 948 251,96 | 9 814 686,23 12M pribor+1,9 | 2021 |
| 323 Javorová | 3030-1 | 5 654 479,79 | 6 197 208,76 12M pribor+1,9 | 2021 |
| 157 Arbesova | 1578-9 | 5 327 831,23 | 5 824 175,40 12M pribor+1,75 | 2021 |
| 302 V Závěťří | 1677-1680 | 8 506 810,52 | 9 299 310,45 12M pribor+1,75 | 2021 |
| 102 Slovenská | 2644-6 | 3 286 780,83 | 3 592 979,37 12M pribor+1,75 | 2021 |
| 155 Arbesova | 1582-3 | 5 272 043,88 | 5 763 190,91 12M pribor+1,75 | 2021 |
| 415 Jasmínova | 238 | 3 773 299,41 | 4 120 250,13 12M pribor+1,75 | 2022 |
| 419 Jabloňová | 220-223 | 5 745 156,66 | 6 273 417,43 12M pribor+1,75 | 2022 |
| 321 Javorová | 3025-3027 | 8 258 905,60 | 9 018 302,84 12M pribor+1,75 | 2022 |
| 411 Kollárova , Krupka | 598-602 | 9 379 239,03 | 10 241 649,73 12M pribor+1,75 | 2022 |
| 161 J.Koziny | 1376 | 9 496 500,54 | 10 340 052,07 12M pribor+1,75 | 2022 |
| 405 Kollárova | 575-578 | 7 567 143,12 | 8 232 028,44 12M pribor+1,75 | 2022 |
| 422 Šeříková ,Krupka | 234-236 | 6 878 380,72 | 7 445 897,88 12M pribor+1,50 | 2023 |
| 524 Přítkovská | 1609-1610 | 5 189 117,15 | 5 617 257,56 12M pribor+1,50 | 2023 |
| 612 Novoveská | 3090-3093 | 8 675 376,18 | 9 389 019,15 12M pribor+1,50 | 2023 |
| 421 Šeříková ,Krupka | 231-233 | 6 574 205,46 | 7 116 625,95 12M pribor+1,50 | 2023 |
| 332 Habrová | 3096-3097 | 6 370 987,83 | 6 896 641,32 12M pribor+1,50 | 2023 |

| účelové úvěry na KO: | | | v Kč | | Úroková sazba | Rok splatnosti |
|-------------------------|-----------|--|-------------------|-------------------|------------------|----------------|
| | | | Stav k 31.12.2012 | Stav k 31.12.2011 | | |
| 326 Javorová | 3036-3037 | | 6 426 952,26 | 6 957 223,30 | 12M přibor+1,50 | 2023 |
| 189 Gagarinova | 1424 | | 2 737 937,57 | 2 959 043,79 | 12M přibor+1,50 | 2023 |
| 650 Gagarinova | 1429 | | 2 524 419,89 | 2 728 283,14 | 12M přibor+1,50 | 2023 |
| 648 Gagarinova | 1427 | | 2 496 250,05 | 2 697 838,43 | 12M přibor+1,50 | 2023 |
| 168 Maršovská | 1520 | | 5 475 710,89 | 5 922 808,55 | 12M přibor+1,50 | 2023 |
| 542 Třešňová,Krupka | 208-210 | | 6 259 923,39 | 6 769 909,67 | 12M přibor+1,50 | 2023 |
| 156 Arbesova | 1580-1581 | | 5 976 627,02 | 6 490 231,47 | 12M přibor+1,75 | 2022 |
| 519 Palackého | 2886-2887 | | 1 690 951,01 | 1 836 263,73 | 12M přibor+1,75 | 2022 |
| 518 Palackého | 2884-2885 | | 1 958 723,89 | 2 127 047,82 | 12M přibor+1,75 | 2022 |
| 604 Doubravická | 1683-1684 | | 3 624 920,75 | 3 936 430,10 | 12M přibor+1,75 | 2022 |
| 712 Buzulucká | 303-304 | | 2 982 196,95 | 3 238 473,51 | 12M přibor+1,75 | 2022 |
| 892 F.Šrámka | 2583-2584 | | 2 511 365,67 | 2 727 534,24 | 12M přibor+1,75 | 2022 |
| 181 Gagarinova | 1436 | | 2 833 549,81 | 3 062 074,68 | 12M přibor+1,50 | 2023 |
| 182 Gagarinova | 1438 | | 2 549 833,36 | 2 755 476,60 | 12M přibor+1,50 | 2023 |
| 183 Gagarinova | 1430 | | 2 752 917,66 | 2 974 939,54 | 12M přibor+1,50 | 2023 |
| 541 Třešňová,Krupka | 206-207 | | 4 264 554,25 | 4 611 980,86 | 12M přibor+1,50 | 2023 |
| 101 Slovenská | 2647-2649 | | 4 166 802,86 | 4 508 836,83 | 12M přibor+1,20 | 2023 |
| 172 Jankovcova | 2871-2 | | 3 193 298,94 | 3 456 828,79 | 12M přibor+1,20 | 2023 |
| 106 Opavská | 2653 | | 1 955 314,23 | 2 117 152,55 | 12M přibor+1,20 | 2023 |
| 638 J.Suka | 2504-5 | | 2 330 132,36 | 2 521 495,65 | 12M přibor+1,20 | 2023 |
| 303 Doubravická | 1681-2 | | 4 617 871,35 | 5 000 329,00 | 12M přibor+1,20 | 2023 |
| 331 Habrová | 3085-6 | | 4 010 643,57 | 4 340 019,66 | 12M přibor+1,20 | 2023 |
| 407 Kollárova, Krupka | 580 | | 4 676 952,95 | 5 034 164,40 | 12M přibor+1,0 | 2023 |
| 717 Zrenjaninská | 293-4 | | 3 276 887,32 | 3 532 591,49 | 12M přibor+1,0 | 2023 |
| 184 Gagarinova | 1431 | | 2 628 878,71 | 2 829 664,48 | 12M přibor+1,0 | 2024 |
| 304 Doubravická | 1685-7 | | 7 111 830,01 | 7 655 010,06 | 12M přibor+1,0 | 2024 |
| 325 Javorová | 3034-5 | | 8 495 937,03 | 9 141 568,16 | 12M přibor+1,0 | 2024 |
| 330 Habrová | 3083-4 | | 4 615 570,19 | 4 959 917,72 | 12M přibor+1,0 | 2024 |
| 333 Habrová | 3098-3100 | | 10 160 432,12 | 10 931 742,79 | 12M přibor+1,0 | 2024 |
| 403 Kollárova, Krupka | 567-570 | | 9 251 800,61 | 9 958 425,07 | 12M přibor+1,0 | 2024 |
| 408 Kollárova, Krupka | 581 | | 4 488 422,44 | 4 831 234,55 | 12M přibor+1,0 | 2024 |
| 420 Šeříková, Krupka | 228-230 | | 7 699 612,97 | 8 287 686,09 | 12M přibor+1,0 | 2024 |
| 197 Krušnohorská | 1665 | | 2 437 346,69 | 2 634 330,89 | 12M přibor+1,0 | 2023 |
| 311 V Závětří | 1668-1670 | | 7 988 523,05 | 8 634 148,34 | 12M přibor+1,0 | 2023 |
| 324 Javorová | 3032-3033 | | 8 299 414,73 | 8 969 832,23 | 12M přibor+1,0 | 2023 |
| 312 V Závětří | 1671-2 | | 6 675 660,51 | 7 215 181,45 | 12M přibor+1,0 | 2023 |
| 309 Doubravická | 1658-9 | | 3 097 217,08 | 3 347 531,39 | 12M přibor+1,0 | 2023 |
| 185 Gagarinova | 1432 | | 3 526 537,86 | 3 761 926,91 | 12M přibor+1,8 | 2024 |
| 186 Gagarinova | 1433 | | 2 589 690,42 | 2 761 320,29 | 12M přibor+1,8 | 2024 |
| 187 Gagarinova | 1434 | | 3 183 865,57 | 3 396 381,87 | 12M přibor+1,8 | 2024 |
| 188 Gagarinova | 1423 | | 3 179 177,95 | 3 398 424,91 | 12M přibor+1,8 | 2024 |
| 646 Gagarinova | 1425 | | 3 292 864,49 | 3 519 951,75 | 12M přibor+1,8 | 2024 |
| 647 Gagarinova | 1426 | | 3 101 298,07 | 3 315 174,18 | 12M přibor+1,8 | 2024 |
| 649 Gagarinova | 1428 | | 3 510 130,68 | 3 752 733,15 | 12M přibor+1,8 | 2024 |
| 127 Scheinerova | 1831-3 | | 13 445 788,08 | 14 360 369,23 | 12M přibor+1,8 | 2024 |
| 328 Habrová | 3103-4 | | 8 293 884,58 | 8 840 601,52 | 12M přibor+1,8 | 2024 |
| 412 Jabloňová, Krupka | 211-215 | | 12 701 958,51 | 13 539 247,21 | 12M přibor+1,8 | 2024 |
| 716 Zrenjaninská | 291-2 | | 2 734 592,45 | 2 966 695,39 | 5,5 % | 2024 |
| 124 Fibichova | 1825-6 | | 8 992 037,75 | 9 549 331,03 | 5,5 % | 2024 |
| 125 Nedbalova | 1827-8 | | 8 498 483,83 | 9 057 288,50 | 5,5 % | 2024 |
| 126 U Červeného kostela | 1829-1830 | | 8 037 060,46 | 8 636 884,87 | 5,5 % | 2024 |
| 128 Scheinerova | 1835 | | 4 967 050,92 | 5 275 043,54 | 5,5 % | 2024 |
| 520 V Závětří | 1673-4 | | 3 263 250,45 | 3 465 529,56 | 5,5 % | 2024 |
| 521 V Závětří | 1675-6 | | 3 262 091,77 | 3 464 433,75 | 5,5 % | 2024 |
| 626 Opavská | 2613 | | 2 339 697,16 | 2 484 594,58 | 5,5 % | 2024 |
| 334 Habrová | 3101-2 | | 6 298 509,30 | 6 664 547,29 | 12M přibor + 1,4 | 2026 |
| 634 U Divadla | 2992 | | 4 720 219,95 | 7 011 075,27 | 12M přibor + 1,4 | 2025 |
| 221 Sídlště, Krupka | 567-8 | | 2 312 103,73 | 2 955 113,90 | 12M přibor + 1,4 | 2025 |
| 222 Sídlště, Krupka | 569-570 | | 2 174 895,15 | 2 889 602,70 | 12M přibor + 1,4 | 2025 |
| 132 Čs.Dobrovolců | 2779 | | 2 781 231,34 | 646 264,00 | 12M přibor + 1,4 | 2026 |
| 108 Opavská | 2657 | | 2 507 246,09 | 1 486 172,00 | 12M přibor + 1,4 | 2025 |
| 406 Kollárova, Krupka | 579 | | 4 078 109,82 | 1 897 350,00 | 12M přibor + 1,4 | 2025 |
| 121 Roosevelt.nám. | 421-3,442 | | 10 663 444,19 | 4 478 141,90 | 12M přibor + 1,4 | 2025 |
| 640 Šafaříkova | 2519 | | 3 728 429,08 | 3 950 844,00 | 12M přibor + 1,4 | 2026 |
| 641 Šafaříkova | 2520 | | 3 816 278,47 | 4 043 934,00 | 12M přibor + 1,4 | 2026 |
| 644 Potěminova | 2243-4 | | 1 855 251,97 | 2 487 057,00 | 12M přibor + 1,4 | 2026 |
| 636 Josefa Hory | 2211 | | 3 075 762,44 | 3 257 430,98 | 12M přibor + 1,4 | 2026 |
| 645 Škroupova | 2380-1 | | 3 315 326,47 | 0,00 | 12M přibor + 1,4 | 2026 |
| 731 Svojsíkova | 2395 | | 3 685 756,67 | 0,00 | 12M přibor + 1,4 | 2026 |

| | | | v Kč | v Kč | Úroková sazba | Rok splatnosti |
|------------------------|--------------------------------------|---------|-----------------------|-----------------------|------------------|----------------|
| hypoteční úvěry na TZ: | | | Stav k 31.12.2012 | Stav k 31.12.2011 | | |
| 621-623 | Sochorova | 1303-11 | 2 811 186,22 | 3 226 747,72 | 6,24% | 2018 |
| | 624 Duchcovská | 2370-1 | 775 580,28 | 860 573,28 | 6,44% | 2020 |
| | 625 Duchcovská | 2378-9 | 791 765,16 | 878 532,36 | 6,44% | 2020 |
| | 741 Zrenjaninská | 345-7 | 343 421,84 | 380 508,44 | 6,44% | 2020 |
| | 618 Svojsíkova | 2342-4 | 333 875,32 | 370 332,22 | 5,52% | 2020 |
| | 619 Svojsíkova | 2345-7 | 428 058,96 | 474 799,86 | 5,52% | 2020 |
| 605,721 | Duchcovská | 2382-3 | 997 584,82 | 1 108 046,92 | 5,52% | 2020 |
| | 608 Libušina | 2348-9 | 578 862,41 | 638 703,71 | 5,82% | 2020 |
| | 610 Libušina | 2355-6 | 742 264,86 | 814 973,16 | 5,82% | 2020 |
| | 611 Libušina | 2357-8 | 729 226,24 | 804 610,84 | 5,82% | 2020 |
| | 633 Alejní 2783-5,2786,2788-9,2792-5 | | 3 107 032,25 | 3 786 883,37 | 12M přibor+ 1,4 | 2017 |
| | 632 Alejní | 2757 | 1 446 560,69 | 1 763 083,43 | 12M přibor+ 1,4 | 2017 |
| | 629 Opavská | 2624 | 1 127 010,60 | 1 344 894,90 | 12M přibor+ 1,51 | 2017 |
| | 613 Skupova | 1255-7 | 1 245 095,15 | 1 490 561,55 | 12M přibor+ 1,51 | 2017 |
| | 817 Jaselská | 416-8 | 698 113,80 | 854 794,80 | 12M přibor+ 1,51 | 2017 |
| | 631 Alejní | 2754 | 0,00 | 695 113,70 | 12M přibor+ 1,51 | 2012 |
| 651,891 | Raisova | 2573-4 | 597 952,20 | 712 483,80 | 12M přibor+ 1,86 | 2017 |
| | 614 Štúrova | 1246-8 | 0,00 | 181 792,30 | 12M přibor+ 1,51 | 2012 |
| | 615 Štúrova | 1249-51 | 0,00 | 170 000,30 | 12M přibor+ 1,51 | 2012 |
| | 616 Štúrova | 1252-4 | 1 129 114,60 | 1 351 715,70 | 12M přibor+ 1,51 | 2017 |
| | 617 Štúrova | 1261-4 | 1 462 070,30 | 1 739 343,90 | 12M přibor+ 1,51 | 2017 |
| Celkem | | | 581 876 092,49 | 619 526 825,99 | | |

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) | 13 019 792 | 12 533 838 |
| Realizace energeticky úsporného projektu | ČSOB a.s. (Program energetických úspor sjednaný mezi bankou a MPO) | 74 248 | 74 248 |
| Snížení energet.náročnosti budov Změna způsobu ohřevu TUV | Státní fond životního prostředí (MŽP) - program Zelená úsporám | 11 727 694 | 16 995 465 |
| CELKEM | | 24 821 734 | 29 603 551 |

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

Po datu účetní závěrky došlo 5.3.2013 k tragickému úmrtí předsedy představenstva družstva - Ing. Vladimíra Procházky . Následující den se sešlo představenstvo družstva a přistoupilo k nutným organizačním změnám v souvislosti s touto tragédií. Představenstvo družstva rozhodlo pověřit řízením běžné činnosti družstva prokuristu JUDr. Marka Andráška a podepisováním dokumentů místopředsedy družstva - Ing. Václava Slámu a p. Jaroslavu Tomsovou.

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

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

v tis. Kč

| | Běžné období | | Minulé období | |
|---------------------------------------|--------------|---------|---------------|---------|
| | pořiz.cena | oprávky | pořiz.cena | oprávky |
| Budovy pro bydlení | 1 945 028 | 0 | 1 888 547 | 0 |
| Ostatní budovy a stavby | 88 470 | 6 245 | 95 103 | 5 764 |
| Stroje, přístroje a zařízení | 1 171 | 824 | 1 258 | 900 |
| Dopravní prostředky | 3 867 | 2 612 | 3 647 | 2 807 |
| Pozemky | 95 858 | | 95 859 | |
| Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek | 51 769 | | 83 340 | |

Nejdůležitější přírůstky během roku:

v tis. Kč

| | |
|--|--------|
| Technické zhodnocení bytových domů (KO,výtahy,vstupy, mříže) | 56 481 |
| Technické zhodnocení ostatní budov, staveb (rekonstrukce chodníků) | 96 |
| Pořízení nových budov, staveb (oplocení) | 176 |
| Reprodukční pořizovací majetku dle znal.posudku (chodníky) | 74 |
| Nákup dopravních prostředků | 1 350 |
| Nákup strojů a zařízení (kopírovací stroj Konica) | 114 |

Celkem přírůstky: **58 291**

Nejdůležitější úbytky během roku:

| | |
|---|--------|
| Prodej části pozemku | -1 |
| Vyřazení - prodej dopravních prostředků | -1 130 |
| Vyřazení strojů, přístrojů a zařízení | -201 |

Celkem úbytky: **-1 332**

Nejdůležitější pohyby - Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

| | |
|--|----------------|
| Nedok. DHM - ukončení akcí KO, výtahů atd. | -22 284 |
| NV - výtahy na splátky | |
| <i>pořízeno nově</i> | 10 858 |
| <i>doplaceno-převedeno do majetku</i> | -15 594 |
| | -27 020 |

Mimořádné změny:

Ve čtvrtém čtvrtletí r. 2012 došlo k rozdělení FVE o výkonu 571,2 kWp na 18 menších FVE o výkonu do 30 kWp. Důvodem rozdělení velké FVE byla možnost získat "zelený bonus" u FVE s instalovaným výkonem do 30 kWp, které jsou umístěny na střechách obytných budov.

Na základě znaleckého posudku došlo k rozdělení FVE a převodu většiny komponent na FVE o výkonu do 30 kWp. Část z původní FVE byla odprodána, část byla zlikvidována a část zůstala v majetku pro případný další prodej.

| | |
|---|----------------|
| Vyřazení - převod do FVE o výkonu do 30 kWp | -47 666 |
| Prodej části FVE | -3 633 |
| Vyřazení z důvodu likvidace | -4 480 |
| | -55 779 |

| | |
|--|---------------|
| Pořízení 18 FVE | 48 801 |
| <i>z toho nově pořízeno</i> | 3 561 |
| <i>převedeno z původní FVE (po odpisech)</i> | 45 240 |

Celkové snížení majetku: **-6 978**

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.

V r. 2011 byl pořízen níže uvedený majetek.

V r. 2012 nebyl pořízen vlastní činností žádný majetek.

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

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

3.1.2. Dlouhodobý hmotný majetek, který není ve vlastnictví družstva

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

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

K 31.12.2012 jsme evidovali hodnotu těchto výtahů ve výši : 45 562 tis. Kč

K 31.12.2012 jsme evidovali dosud nesplacenou částku za tyto výtahy ve výši : 7 691 tis. Kč

Splátky výtahů v letech:

| rok | 2 013 | 2 014 | 2 015 | 2 016 | Celkem |
|----------------|-----------|-----------|---------|---------|-----------|
| celková částka | 4 434 585 | 2 118 340 | 768 842 | 369 181 | 7 690 947 |

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

| | Běžné období | | Minulé období | | v tis. Kč |
|----------|--------------|---------|---------------|---------|-----------|
| | pořiz.cena | oprávky | pořiz.cena | oprávky | |
| Software | 1 419 | 1 416 | 1 419 | 1 274 | |

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

Nebyl pořízen

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

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

| | Běžné období | Min.období |
|---|--------------|-----------------|
| drobný dlouhodobý hmotný majetek v podrozvahové evidenci : | 3 652 | 3 398 v tis. Kč |
| drobný dlouhodobý nehmotný majetek v podrozvahové evidenci: | 129 | 97 |
| | 3 781 | 3 495 |

Drobný dlouhodobý majetek vedený pouze v operativní evidenci.

| | Běžné období | Min.období |
|---|--------------|---------------|
| drobný dlouhodobý hmotný majetek v operativní evidenci : | 129 | 139 v tis. Kč |
| drobný dlouhodobý nehmotný majetek v operativní evidenci: | 0 | 0 |

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

Investiční úvěr na družstevní bytovou výstavbu

| Objekt | Ulice | Čp. | Hodnota majetku v Kč | Zástavní právo pro | Účel úvěru | Splatnost úvěru do |
|--------|----------------|-------------|-------------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| 100 | Slovenská | 2650 | 1 702 478,00 | MF ČR | DBV | 30.6.2013 |
| 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 |
| 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 | 2 640 521,00 | MF ČR | DBV | 30.6.2013 |
| 110 | Opavská | 2625 | 9 201 663,00 | MF ČR | DBV | 31.12.2022 |
| 123 | Přítkovská | 1645-6 | 14 126 012,00 | MF ČR | DBV | 30.6.2014 |
| 124 | Fibichova | 1825-6 | 15 090 462,00 | MF ČR | DBV | 30.6.2031 |
| 125 | Nedbalova | 1827-8 | 17 192 195,00 | 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 | 22 967 755,00 | MF ČR | DBV | 30.6.2031 |
| 128 | Scheinerova | 1835 | 8 114 245,00 | MF ČR | DBV | 30.6.2031 |
| 129 | Přítkovská | 1652 | 11 629 508,00 | MF ČR | DBV | 30.6.2014 |
| 130 | Přítkovská | 1651 | 11 688 810,00 | MF ČR | DBV | 30.6.2014 |
| 135 | Přítkovská | 1650 | 11 611 310,00 | MF ČR | DBV | 30.6.2014 |
| 158 | Přítkovská | 1613-4 | 15 482 075,00 | MF ČR | DBV | 30.6.2013 |
| 192 | Kpt.Jaroše | 1621-4 | 20 766 261,00 | MF ČR | DBV | 30.6.2013 |
| 196 | Unčinská | 1666 | 9 532 169,00 | MF ČR | DBV | 31.12.2014 |
| 197 | Krušnohorská | 1665 | 5 241 648,00 | MF ČR | DBV | 31.12.2014 |
| 302 | V závětří | 1677-80 | 20 673 301,00 | MF ČR | DBV | 31.12.2014 |
| 303 | Doubravická | 1681-2 | 10 061 896,00 | MF ČR | DBV | 31.12.2014 |
| 304 | Doubravická | 1685-7 | 14 802 449,00 | MF ČR | DBV | 31.12.2014 |
| 305 | Doubravická | 1663 | 3 808 309,00 | MF ČR | DBV | 31.12.2014 |
| 306 | Doubravická | 1664 | 3 783 317,00 | MF ČR | DBV | 31.12.2014 |
| 307 | Doubravická | 1660-2,1655 | 16 885 432,00 | MF ČR | DBV | 31.12.2014 |
| 308 | Doubravická | 1656-7 | 6 585 658,00 | MF ČR | DBV | 30.6.2014 |
| 309 | Doubravická | 1658-9 | 6 444 196,00 | MF ČR | DBV | 30.6.2014 |
| 310 | V závětří | 1653-4 | 6 170 847,00 | MF ČR | DBV | 31.12.2014 |
| 311 | V závětří | 1668-70 | 15 915 421,00 | MF ČR | DBV | 31.12.2014 |
| 312 | V závětří | 1671-2 | 12 971 207,00 | MF ČR | DBV | 31.12.2014 |
| 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 | 15 032 310,00 | MF ČR | DBV | 31.12.2030 |
| 328 | Habrová | 3103-4 | 20 494 161,00 | MF ČR | DBV | 30.6.2032 |
| 329 | Habrová | 3081-2 | 8 499 424,00 | MF ČR | DBV | 31.12.2031 |
| 330 | Habrová | 3083-4 | 8 245 138,00 | MF ČR | DBV | 30.6.2030 |
| 331 | Habrová | 3085-6 | 9 349 965,00 | MF ČR | DBV | 31.12.2031 |
| 332 | Habrová | 3096-7 | 18 340 809,00 | MF ČR | DBV | 31.12.2031 |
| 333 | Habrová | 3098-9 | 23 225 945,00 | MF ČR | DBV | 31.12.2031 |
| 334 | Habrová | 3101-2 | 19 699 371,00 | MF ČR | DBV | 31.12.2031 |
| 504 | Ant.Staška | 1706-7 | 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 závětří | 1673-4 | 10 568 721,00 | MF ČR | DBV | 31.12.2014 |
| 521 | V závětří | 1675-6 | 10 366 338,00 | MF ČR | DBV | 31.12.2014 |
| 524 | Přítkovská | 1609-10 | 14 583 190,00 | MF ČR | DBV | 30.6.2013 |
| 525 | Přítkovská | 1611-12 | 14 218 585,00 | MF ČR | DBV | 30.6.2013 |
| 526 | Ant.Staška | 1715-14 | 11 876 923,00 | MF ČR | DBV | 31.12.2017 |
| 527 | Ant.Staška | 1716-17 | 11 222 902,00 | MF ČR | DBV | 31.12.2017 |
| 528 | Edisonova | 1642-1 | 14 855 119,00 | MF ČR | DBV | 30.6.2014 |
| 529 | Edisonova | 1643-4 | 13 736 892,00 | MF ČR | DBV | 30.6.2014 |

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 | 12 952 626,00 | HB | VPV+zatep. | 3.11.2018 | |
| | 622 | Sochorova | 1306-8 | 12 952 626,00 | HB | VPV+zatep. | 3.11.2018 | |
| | 623 | Sochorova | 1309-11 | 12 952 628,00 | HB | VPV+zatep. | 3.11.2018 | |
| | 624 | Duchcovská | 2370-1 | 9 488 525,00 | HB | VPV+zatep. | 20.1.2020 | |
| | 625 | Duchcovská | 2378-9 | 6 610 459,00 | HB | VPV+zatep. | 20.1.2020 | |
| | 741 | Zrenjaninská | 345-7 | 7 869 423,00 | HB | VPV+zatep. | 20.2.2020 | |
| | 618 | Svojsíkova | 2342-4 | 4 712 653,00 | HB | VPV+zatep. | 20.4.2020 | |
| | 619 | Svojsíkova | 2345-7 | 4 794 307,00 | HB | VPV+zatep. | 20.4.2020 | |
| 605,721 | Duchcovská | 2382-3 | 9 562 857,00 | HB | VPV+zatep. | 20.3.2020 | | |
| | 608 | Libušina | 2348-9 | 3 909 670,00 | HB | VPV+zatep. | 20.7.2020 | |
| | 610 | Libušina | 2355-6 | 4 655 604,00 | HB | VPV+zatep. | 20.11.2020 | |
| | 611 | Libušina | 2357-8 | 4 400 200,00 | HB | VPV+zatep. | 20.7.2020 | |
| | 633 | Alejní 2783-5,2786,2788-9,2792-5 | | 55 293 082,00 | HB | VPV+zatep. | 30.1.2017 | |
| | 632 | Alejní | 2757 | 18 308 788,00 | HB | VPV+zatep. | 30.1.2017 | |
| | 629 | Opavská | 2624 | 7 374 631,00 | HB | VPV+zatep. | 20.9.2017 | |
| | 613 | Skupova | 1255-7 | 4 618 562,00 | HB | VPV+zatep. | 31.7.2017 | |
| | 817 | Jaselská | 416-8 | 3 920 192,00 | HB | VPV+zatep. | 20.9.2017 | |
| 651,891 | Raisova | 2573-4 | 4 025 880,00 | HB | VPV+zatep. | 20.9.2017 | | |
| | 616 | Štúrova | 1252-4 | 4 633 869,00 | HB | VPV+zatep. | 5.8.2017 | |
| | 617 | Štúrova | 1261-4 | 5 688 173,00 | HB | VPV+zatep. | 3.10.2017 | |
| | 164 | Přítkovská | 1498-1501 | 12 006 112,00 | ČSOB | VPV+zatep. | 30.11.2017 | |
| | 165 | Unčinská | 1509-1511 | 3 271 670,00 | ČSOB | VPV+zatep. | 30.11.2017 | |
| | 522 | Kosmonautů | 1541-3 | 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 | |
| | 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 | 1708-9 | 9 015 097,00 | ČSOB | okna +zatepl. | 23.7.2020 | |
| | 506 | Antala Staška | 1710-11 | 9 492 058,00 | ČSOB | okna +zatepl. | 23.7.2020 | |
| | 507 | Antala Staška | 1712-13 | 9 109 671,00 | ČSOB | okna +zatepl. | 23.7.2020 | |
| | 607 | Javorová | 3038-39 | 15 317 803,00 | ČSOB | okna +zatepl. | 23.8.2020 | |
| | 308 | Doubravická | 1656-57 | 6 585 658,00 | ČSOB | okna +zatepl. | 23.11.2020 | |
| | 162 | Haviřská | 1441-42 | 9 778 506,00 | ČSOB | okna +zatepl. | 23.11.2020 | |
| | 603 | Březová | 3088-89 | 19 286 652,00 | ČSOB | okna +zatepl. | 23.11.2020 | |
| | 103 | Slovenská | 2641-43 | 5 624 925,00 | ČSOB | okna +zatepl. | 21.4.2021 | |
| | 323 | Javorová | 3030-31 | 14 312 667,00 | ČSOB | okna +zatepl. | 22.9.2021 | |
| | 329 | Habrová | 3081-82 | 8 499 424,00 | ČSOB | okna +zatepl. | 23.2.2021 | |
| | 410 | Komenského,Krupka | 589-595 | 29 071 604,00 | ČSOB | okna +zatepl. | 23.8.2021 | |
| | 418 | Jabloňová,Krupka | 216-219 | 16 817 428,00 | ČSOB | okna +zatepl. | 20.1.2021 | |
| | 627 | Opavská | 2614-16 | 6 969 378,00 | ČSOB | okna +zatepl. | 20.1.2021 | |
| | 628 | Opavská | 2617-19 | 6 498 963,00 | ČSOB | okna +zatepl. | 20.1.2021 | |
| | 161 | J.Koziny | 1376 | 13 253 755,00 | ČSOB | kompl.oprava | 25.4.2022 | |
| | 102 | Slovenská | 2644-6 | 6 477 687,00 | ČSOB | kompl.oprava | 22.12.2021 | |
| | 155 | Arbesova | 1582-3 | 12 114 828,00 | ČSOB | kompl.oprava | 22.12.2021 | |
| | 156 | Arbesova | 1580-1 | 11 074 517,00 | ČSOB | kompl.oprava | 24.8.2022 | |
| | 157 | Arbesova | 1578-9 | 12 549 847,00 | ČSOB | kompl.oprava | 22.12.2021 | |
| | 302 | V Závětří | 1677-1680 | 20 673 301,00 | ČSOB | kompl.oprava | 22.12.2021 | |
| | 321 | Javorová | 3025-7 | 19 239 552,00 | ČSOB | kompl.oprava | 24.1.2022 | |
| | 405 | Kollárova,Krupka | 575-8 | 18 824 167,00 | ČSOB | kompl.oprava | 24.5.2022 | |
| | 411 | Kollárova, Krupka | 598-602 | 21 466 451,00 | ČSOB | kompl.oprava | 24.1.2022 | |
| | 415 | Jasmínova, Krupka | 238 | 9 023 584,00 | ČSOB | kompl.oprava | 24.1.2022 | |
| | 419 | Jabloňová,Krupka | 220-223 | 18 679 932,00 | ČSOB | kompl.oprava | 24.1.2022 | |

| Objekt | Ulice | Čp. | Hodnota majetku v Kč | Zástavní 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 | 3 229 098,00 | ČSOB | kompl.oprava | 24.8.2022 |
| 892 | F.Šrámka | 2583-4 | 4 072 178,00 | ČSOB | kompl.oprava | 24.8.2022 |
| 524 | Přítkovská | 1609-1610 | 14 583 190,00 | ČSOB | kompl.oprava | 25.1.2023 |
| 332 | Habrová | 3096-3097 | 18 340 809,00 | ČSOB | kompl.oprava | 25.1.2023 |
| 421 | Šeříková, Krupka | 231-233 | 14 020 743,00 | ČSOB | kompl.oprava | 25.1.2023 |
| 422 | Šeříková, Krupka | 234-236 | 14 506 013,00 | ČSOB | kompl.oprava | 25.1.2023 |
| 326 | Javorová | 3036-3037 | 15 032 310,00 | ČSOB | kompl.oprava | 25.1.2023 |
| 612 | Novoveská | 3090-3093 | 30 848 150,00 | ČSOB | kompl.oprava | 25.1.2023 |
| 168 | Maršovská | 1520 | 10 790 436,00 | ČSOB | kompl.oprava | 22.2.2023 |
| 541 | Třešňová, Krupka | 206-207 | 8 786 537,00 | ČSOB | kompl.oprava | 22.2.2023 |
| 542 | Třešňová, Krupka | 208-210 | 10 824 585,00 | ČSOB | kompl.oprava | 22.2.2023 |
| 181 | Gagarinova | 1436 | 3 360 561,00 | ČSOB | kompl.oprava | 21.3.2023 |
| 182 | Gagarinova | 1438 | 3 359 207,00 | ČSOB | kompl.oprava | 21.3.2023 |
| 183 | Gagarinova | 1430 | 3 344 558,00 | ČSOB | kompl.oprava | 21.3.2023 |
| 189 | Gagarinova | 1424 | 3 344 867,00 | ČSOB | kompl.oprava | 21.3.2023 |
| 648 | Gagarinova | 1427 | 3 765 983,00 | ČSOB | kompl.oprava | 21.3.2023 |
| 650 | Gagarinova | 1429 | 3 764 689,00 | ČSOB | kompl.oprava | 21.3.2023 |
| 172 | Jankovcova | 2871-2 | 4 229 300,00 | ČSOB | kompl.oprava | 21.3.2023 |
| 106 | Opavská | 2653 | 2 864 269,00 | ČSOB | kompl.oprava | 21.3.2023 |
| 331 | Habrová | 3085-3086 | 9 349 965,00 | ČSOB | kompl.oprava | 21.3.2023 |
| 638 | J.Suka | 2504-2505 | 3 002 671,00 | ČSOB | kompl.oprava | 21.3.2023 |
| 303 | Doubravická | 1681-1682 | 10 061 896,00 | ČSOB | kompl.oprava | 21.3.2023 |
| 101 | Slovenská | 2647-2649 | 7 987 906,00 | ČSOB | kompl.oprava | 21.3.2023 |
| 403 | Krupka, Kollárova 567 - 70 | | 18 935 714,00 | ČSOB | kompl.oprava | 23.1.2024 |
| 407 | Krupka, Kollárova 580 | | 6 861 837,00 | ČSOB | kompl.oprava | 21.11.2023 |
| 408 | Krupka, Kollárova 581 | | 6 933 461,00 | ČSOB | kompl.oprava | 23.1.2024 |
| 420 | Krupka, Šeříková 228 - 30 | | 14 042 860,00 | ČSOB | kompl.oprava | 23.1.2024 |
| 717 | Teplice,Zrenjaninská 293-4 | | 3 952 583,00 | ČSOB | kompl.oprava | 21.11.2023 |
| 333 | Teplice,Habrová 3098 - 3100 | | 23 225 945,00 | ČSOB | kompl.oprava | 24.1.2024 |
| 325 | Teplice, Javorová 3034-5 | | 13 836 822,00 | ČSOB | kompl.oprava | 24.1.2024 |
| 304 | Teplice, Doubravická 1685-7 | | 14 802 449,00 | ČSOB | kompl.oprava | 23.1.2024 |
| 184 | Teplice,Gagarinova1431 | | 3 692 823,00 | ČSOB | kompl.oprava | 23.1.2024 |
| 330 | Teplice, Habrová 3083-4 | | 8 245 138,00 | ČSOB | kompl.oprava | 25.3.2024 |
| 309 | Teplice, Doubravická 1658-9 | | 6 444 196,00 | ČSOB | kompl.oprava | 21.6.2023 |
| 311 | Teplice, V Závětří 1668 - 70 | | 15 915 421,00 | ČSOB | kompl.oprava | 21.6.2023 |
| 312 | Teplice, V Závětří 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 | | 22 967 755,00 | ČSOB | kompl.oprava | 18.12.2024 |
| 328 | Teplice,Habrová 3103-4 | | 20 494 161,00 | ČSOB | kompl.oprava | 18.12.2024 |
| 412 | Krupka,Jabloňová 211-215 | | 23 212 381,00 | ČSOB | kompl.oprava | 18.12.2024 |
| 716 | Teplice,Zrenjaninská 291-2 | | 2 947 138,00 | KB | kompl.oprava | 25.3.2024 |
| 124 | Teplice,Fibichova 1825-6 | | 15 090 462,00 | KB | kompl.oprava | 25.3.2024 |
| 125 | Teplice,Nedbalova 1827-8 | | 17 192 195,00 | KB | kompl.oprava | 25.3.2024 |
| 126 | Tce,U Červeného 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 Závětří 1673-4 | | 10 568 721,00 | KB | kompl.oprava | 25.3.2024 |
| 521 | Teplice,V Závětří 1675-6 | | 10 366 338,00 | KB | kompl.oprava | 25.3.2024 |
| 626 | Teplice,Opavská 2613 | | 2 051 559,00 | KB | kompl.oprava | 25.3.2024 |
| 334 | Teplice, Habrová 3101-2 | | 19 699 371,00 | ČSOB | kompl.oprava | 27.7.2026 |
| 634 | Teplice, U Divadla 2992 | | 16 255 785,00 | ČSOB | kompl.oprava | 26.5.2025 |
| 221 | Krupka, Sídlíště 567-8 | | 3 226 960,00 | ČSOB | kompl.oprava | 23.12.2025 |
| 222 | Krupka, Sídlíště 569-570 | | 3 225 391,00 | ČSOB | kompl.oprava | 23.12.2025 |
| 132 | Teplice, Čs.Dobrovolců 2779 | | 3 437 955,00 | ČSOB | kompl.oprava | 23.6.2026 |
| 108 | Teplice, Opavská 2657 | | 2 640 521,00 | ČSOB | kompl.oprava | 22.9.2025 |
| 406 | Krupka, Kollárova 579 | | 7 610 747,00 | ČSOB | kompl.oprava | 24.11.2025 |
| 121 | Tce,Roosevelt.nám. 421-3,442 | | 14 990 234,00 | ČSOB | kompl.oprava | 24.10.2025 |
| 644 | Potěminova 2243-4 | | 3 162 416,00 | ČSOB | kompl.oprava | 21.4.2026 |
| 641 | Šafaříkova 2520 | | 3 191 553,00 | ČSOB | kompl.oprava | 21.4.2026 |

| 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 | | 3 152 256,00 | ČSOB | kompl.oprava 23.9.2026 |
| | 731 Svojsíkova | | 2395 | 3 281 190,00 | ČSOB | kompl.oprava 23.10.2026 |

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch MF ČR činí : 676 020 055,00

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch ČSOB činí: 1 087 188 734,00

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch KB činí: 81 572 082,00

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch HB (dříve ČMHB) činí: 198 724 755,00

4. Vlastní kapitál (IV.4)

4.1. Zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu

| | v tis. Kč | | | Snížení - Zvýšení + |
|--|-----------|------------------|------------------|------------------------|
| | | běžné období | minulé období | |
| Vlastní kapitál celkem: | | 2 155 229 | 2 100 382 | 54 847 |
| Základní kapitál celkem | | 935 171 | 910 816 | 24 355 |
| Snížení základního kapitál | | -1 015 | | |
| Zvýšení základního kapitál | | 25 370 | | |
| Z toho: | | | | |
| nepeněžitý vklad SMMT b.j.+pozemky | | | -1 | |
| vrácené ZČV vlastníkům | | | -9 | |
| opravy minulých let | | | | |
| ČP - zaplacené anuity | | 4 556 | | |
| ČP - zaplacené TZ | | 19 809 | | |
| Celkem pohyb: | | 24 355 | | |
| Ostatní kapital.fondy - ú.413 | | 1 110 351 | 1 076 569 | 33 782 |
| Snížení: | | | | |
| Snížení - převod bytů do vlastnictví (zák.72/94 Sb.) | | 0 | | |
| Vyrovnání invest.okruhu (snížení předpisu TZ) | | -19 723 | | |
| Oprava účtování min.let | | 0 | -19 723 | |
| Zvýšení: | | | | |
| Tvorba FDI | | 37 994 | | |
| Dar - pozemky od státu | | 0 | | |
| Předpis podílu na TZ (vyrov.invest.okruhu) | | 15 511 | | |
| Celkem pohyb: | | 33 782 | | |
| Nedělitelný fond | | 63 894 | 59 742 | 4 152 |
| Tvorba kapitálových fondů ze zisku | | 4 955 | | |
| Příděl do jiných fondů (FDI) | | 0 | | |
| Osatní příděl do fondu | | 0 | | |
| Přidělení z fondu | | -803 | | |
| Celkem pohyb: | | 4 152 | | |
| Statutární fond | | 237 | 237 | 0 |
| Snížení úhrada ztráty | | 0 | | |
| Zvýšení rozdělení zisku | | 0 | | |
| Celkem pohyb: | | 0 | | |
| Ostatní fondy | | 48 063 | 48 063 | 0 |
| Snížení - čerpání fondu | | 0 | | |
| Zvýšení - tvorba fondu (ze zisku) | | | | |
| Celkem pohyb: | | 0 | | |
| Nerozdělený zisk minulých let | | 0 | 0 | 0 |
| Celkem pohyb: | | 0 | | |
| HV běžného účetního období | | -2 487 | 4 955 | |
| HV minulého období | | -4 955 | | |
| Celkem pohyb na vlastním kapitálu: | | 54 847 | | |

4.2. Rozdělení zisku předcházejícího období

| | | |
|--|-----------|--------------|
| Hospodářský výsledek předcházejícího období: | v tis. Kč | |
| Za družstvo celkem: | | 4 955 |
| z toho | | 0 |
| bytová střediska | | |
| nebytová střediska | | 4 955 |
| Rozdělení zisku předcházejícího období: | | |
| HV bytových středisek: | | |
| na účet 422 - nedělitelný fond | | 0 |
| HV u nebytových středisek: | | |
| na účet 422 - nedělitelný fond | | 4 955 |
| na účet 427 - fond družstevních pozemků | | 0 |

4.3. Základní kapitál

| | | |
|---|--------------|-----------|
| Základní kapitál celkem: | běžné období | v tis. Kč |
| z toho : | 935 171 | |
| zapisovaný základní kapitál | | 50 |
| nezapisovaný základní kapitál | | 935 121 |
| výše členského vkladu v peněžitě formě | | 619 193 |
| výše členského vkladu v nepeněžitě formě celkem | | 315 928 |
| počet členů družstva | | 7 582 |

5. Pohledávky a závazky (IV.5)

| | |
|--|--------------|
| Běžné období | v tis. Kč |
| Pohledávky po lhůtě splatnosti celkem: | 6 270 |
| z toho | |
| nájemné bytů a garáží | 2 978 |
| poplatky z prodlení | 2 136 |
| ostatní pohledávky (např. pronájem nebytových prostor, JITA - ENERGO - prodej fotovolta. panelů) | 1 156 |

| | |
|--|--------------|
| | v tis. Kč |
| Pohledávky po lhůtě splatnosti více jak 180 dní: | 1 687 |
| Nájem vč. poplatků z prodlení | 1 335 |
| z toho nájem (jedná se dluhy vzniklé po úmrtí individ.člena - nevyřešená dědictví) | 508 |
| Truhlářství - Benda | 272 |
| Exekuce (Kalstrupová) | 30 |
| Soudní poplatky | 41 |
| Různé fyz.osoby | 9 |

| | |
|---|--------------|
| Pohledávky odepsané v r. 2012 | v tis. Kč |
| Dr.WALTER KONSTRUKCE spol. s r.o. v likvidaci, výmaz z OR bez práv.nástupce | 658 |
| Pronájem NP - Agroprody 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 ostatní rezervy na opravy a údržbu bytových domů, které nebyly postaveny s finanční a úvěrovou výpomocí státu .

Ostatní rezervy:

| | běžné období | v tis. Kč |
|--|--------------|-----------|
| Počáteční stav k 1.1.2012: | 36 516 | |
| Tvorba z nájemného: | 35 331 | |
| Mimořádná tvorba(tj. dotace ZÚ,plnění od pojišťovny): | 4 242 | |
| Mimořádná tvorba - úvěry a půjčky | 6 613 | |
| Čerpání na opravy a údržbu: | -37 305 | |
| Čerpání na investice (FDI): | -8 732 | |
| Mimořádné čerpání (např. vyplacení družstevníkům za provedené opravy - kompenzace za okna) | -563 | |
| Splacené půjčky: | 2 428 | |
| Konečný stav k 31.12.2012: | 38 530 | |

7. Výnosy z běžné činnosti (IV.7)

| | běžné období | v tis. Kč |
|--|----------------|--------------------------------------|
| <i>Výnosy z bytových středisek:</i> | 240 845 | |
| a) bytová střediska- byty postavené v družstevní bytové výstavbě | 177 159 | |
| b) bytová střediska SMMT (vklad)- byty nebyly postaveny v družstevní bytové výstavbě | 63 686 | |
| <i>Výnosy nebytových středisek včetně vnitrodružstevních výkonů:</i> | 40 780 | <i>z toho vnitř.výnosy</i> 16 936 |
| Celkem výnosy včetně vnitrodružstevních výnosů | 281 625 | 16 936 |
| Celkem výnosy bez vnitrodružstevních výnosů | 264 689 | |

8. Celkové náklady na odměny auditorovi

| | Běžné období |
|--|--------------|
| Náklady na odměny auditora za auditorskou činnost - účetnictví | 98 000 Kč |

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

Kašuba
19.5.2013

| | | |
|---|---|--------|
| Sestaveno dne: 22.4.2013 | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky : <i>Václav Sláma</i> Ing. Václav Sláma <i>Jaroslava Tomsová</i> Jaroslava Tomsová | |
| Právní forma účetní jednotky: družstvo | Předmět podnikání: správa a údržba bytového fondu | Pozn.: |

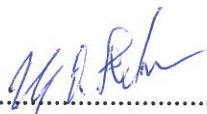

VII. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2012

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 2012 nebyly uzavřeny žádné smlouvy o pronájmu jakýchkoliv prostor členem družstvu. Nebyly se členy uzavírány obchodní vztahy ani jiné dohody, kromě dohod o úhradě dlužného nájemného.

V Teplicích, dne 29.3.2013

 
.....
statutární zástupce družstva

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

Mír 13.5.2013

dl