

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

členům družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice se sídlem v Teplicích, Gagarinova 1558, PSČ 415 01, zapsaného do veřejného rejstříku v Ústí nad Labem, oddíl DrXXVI, vložka 297, dne 9. prosince 1970, IČ: 000 35 351.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice (dále také „Družstvo“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2019, výkazu zisku a ztráty a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Družstvu jsou uvedeny na straně 4 v bodu 1. přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice k 31.12.2019 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31.12.2019 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Družstvu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Zpráva o ověření zprávy o vztazích

Ověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice za rok končící 31. 12. 2019. Za sestavení této zprávy o vztazích je odpovědné představenstvo Družstva. 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 družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice za rok končící 31. 12. 2019 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Družstva.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Družstvu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržovaných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva Družstva za účetní závěrku

Představenstvo Družstva odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající 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.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Družstva povinno posoudit, zda je Družstvo schopno nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Družstva nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat

v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Družstva relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Družstva uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Družstva nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Družstva nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Družstvo ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

EKONO – AUDIT, DANĚ, s. r. o.
J. z Poděbrad 47/3, 415 01 Teplice
Evidenční číslo auditorské společnosti: 469

Auditor odpovědný za provedení auditu jménem
auditorské společnosti:

Mgr. Ing. Vladislava Sahulová, evidenční číslo
1500

Datum zprávy auditora: 18. 6. 2020

 **ekono**

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

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2019

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO "MÍR" TEPLICE



Zpracováno v Teplicích, dne 18. 6. 2020

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:



JUDr. Ing. Marek Andrášek LLM



Jaroslava Tomsová

Obsah

I.	VŠEOBECNÁ ČÁST	2
I.1.	Úvodní informace.....	2
I.2.	Podklady.....	2
I.3.	Vývoj a charakteristika družstva	2
I.4.	Orgány družstva	3
I.5.	Správa družstva	4
I.6.	Aktivita v oblasti pracovně právních vztahů.....	5
II.	ČINNOST DRUŽSTVA.....	6
II.1.	Činnost družstva v roce 2019	6
II.2.	Převody jednotek do osobního vlastnictví.....	17
II.3.	Činnost organizačního úseku.....	17
II.4.	Nájemné a dluhy.....	17
II.5.	Činnost družstva v roce 2020 a dalším období.....	20
III.	HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA.....	22
III.1.	Výnosy	23
III.2.	Náklady	26
IV.	STAV MAJETKU DRUŽSTVA.....	31
IV.1.	Aktiva	31
IV.2.	Pasiva	33
V.	VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ A NÁVRH NA JEHO ROZDĚLENÍ	34
V.1.	Výsledek hospodaření za rok 2019.....	34
V.2.	Návrh na rozdělení VH za rok 2019.....	35
VI.	ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2019.....	36
VII.	ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA ROK 2019.....	37

Místo uložení výroční zprávy: Krajský soud v Ústí nad Labem

Autoři:	
Mgr. Jakub David	– část I. (vyjma I.6), část II.2, II.3
Ivana Fährnichová	– část I.6
Andrea Kubíková	– část II.1, II.5
Ing. Iveta Mandžáková	– část II.4, III, IV, V, VI

I. VŠEOBECNÁ ČÁST

1.1. Úvodní informace

Firma:	Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice
Právní forma:	Družstvo
Adresa sídla:	Gagarinova 1558, Trnovany, 415 01 Teplice
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 7.00 – 12.00 hod., 13.00 – 17.00 hod.

Zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soud v Ústí nad Labem pod sp. zn. DrXXVI 297.

1.2. Podklady

Výroční zpráva o vývoji a charakteristice Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice byla zpracována na základě podkladů z organizačního úseku.

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 2019.

Výroční zpráva o stavu majetku a hospodaření Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice za rok 2019 byla zpracována na základě podkladů z ekonomického úseku, zejména hlavní knihy a účetních výkazů, tj.:

- Rozvaha v plném rozsahu k 31. 12. 2019
- Výkaz zisků a ztrát v plném rozsahu k 31. 12. 2019
- Příloha k účetní závěrce k 31. 12. 2019

1.3. Vývoj a charakteristika družstva

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

V roce 2019 spravovalo celkem 8056 bytů a 426 garáží, z toho v lokalitách města Teplice 7234 bytů a 426 garáží, v lokalitách města Krupka 822 bytů.

V majetku družstva z tohoto počtu bylo 7855 bytů (včetně 1 rodinného domku) a 423 garáží. Ve vlastnictví fyzických a právnických osob bylo v roce 2019 celkem 201 bytů a 3 garáže.

Rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Počet bytů ve správě	8058	8058	8058	8058	8058	8057	8056
z toho ve vlastnictví družstva	7859	7859	7857	7857	7857	7856	7855
z toho vklad města	2230	2230	2230	2230	2230	2230	2230
Počet vlastních bytů v cizí správě	6	6	6	6	6	6	6
Počet garáží ve správě	427	427	427	427	427	426	426
z toho ve vlastnictví družstva	425	425	424	424	424	423	423
Počet vlastních garáží v cizí správě	1	1	1	1	1	1	1

I.4. Orgány 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.





1.5. Správa družstva

Správa družstva poskytuje komplexní servis, v jehož rámci provádí zejména výkon a vedení odborných agend souvisejících s provozem, údržbou, opravami a modernizacemi domů.

Tvoří ji zaměstnanci družstva v pracovním poměru. K 31. 12. 2019 čítala správa družstva 27 zaměstnanců. Organizačně je rozdělena na 3 základní úseky. V čele úseků stojí vedoucí, kteří spolu s předsedou družstva tvoří vedení správy družstva.



1.6. Aktivity v oblasti pracovně právních vztahů

Ve správě družstva bylo k 31.12.2019 zaměstnáno celkem 27 pracovníků, z toho bylo 22 žen a 5 mužů.

Složení jednotlivých odborných úseků družstva:

Úsek	Počet zaměstnanců	Počet žen	Počet mužů
Úsek předsedy družstva	2	2	0
Organizační úsek	7	5	2
Ekonomický úsek	8	8	0
Technický úsek	10	7	3



V oblasti personálního obsazení pracovních pozic v jednotlivých úsecích nedošlo v roce 2019 změnám a ani v roce 2020 nepředpokládá vedení družstva velké změny jak v nárůstu tak i úbytku zaměstnanců. Dá se spíše předpokládat setrvalý stav v počtu zaměstnanců s ohledem na dlouhodobější řešení efektivity pracovních povinností zaměstnanců družstva. Přirozené úbytky

zaměstnanců (odchod do starobního důchodu, výpověď apod.) se bude vedení družstva snažit řešit dalším zefektivněním práce.

II. ČINNOST DRUŽSTVA

Hlavní činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví bytových domů, bytů, rodinných domků, garáží, objektů s nebytovými prostory a jejich správě i provozu. Opravy a údržbu zajišťovalo družstvo v roce 2019 dodavatelským způsobem včetně realizace komplexních oprav objektů.

II.1 Činnost družstva v roce 2019

Počátek roku 2019 se nesl v dokončování oprav interiéru správní budovy družstva. Bylo provedeno vybourání stávající keramické dlažby a pokládka nové, bylo vytvořeno zcela nové klientské centrum, byly vyměněny schodišťové stupně a osazeno nové schodišťové zábradlí, řešeny nové úložné prostory, provedeno vymalování chodeb a nátěr interiérových dveří. Stavební práce činily částku 1 188 235,- Kč, vymalování a nátěr dveří bylo provedeno celkovým nákladem 106 774,- Kč. Po dokončení stavebních prací byl v budově instalován nový vyvolávací systém. Tyto systémy jsou známy z úřadů, pošt, magistrátů, kde jsou již samozřejmostí. Vyvolávací systém slouží k optimalizaci provozu při obsluhování klientů s důrazem na rychlost a efektivitu. Moderní vyvolávací systém přináší celou škálu nových funkcionalit, které našim klientům zpříjemní vyřízení jejich požadavků a především ušetří jejich čas. Do budoucna je možné zapojit objednávkový modul, který umožní klientům a zákazníkům vybrat nejlepší čas pro vyřízení jejich požadavků. Náklady na montáž vyvolávacího systému činily částku 322 551,- Kč. V průběhu roku byla také dokončena oprava fasády správní budovy. Rozsah prací včetně nákladů je uveden v následující tabulce.

Co se týká oprav bytových objektů, přípravy byly zahájeny ihned počátkem roku. Plánováno bylo provedení komplexních oprav, obnovujících nátěrů fasád, opravy nebo výměny lodžiových zábradlí, výměny parapetních plechů a dalších navazujících oprav vedoucích ke zlepšení celkového stavu objektů. V roce 2019 bylo tímto způsobem řešeno celkem pět bytových objektů. Všechny objekty se podařilo v roce 2019 dokončit. Seznam dokončených objektů v roce 2019, rozsah provedených prací a celkové náklady jsou uvedeny v následující tabulce.

Realizace komplexních oprav objektů v roce 2019 (zahájené i ukončené objekty)

č. obj.	adresa obj.	počet b.j.	konstr. soustava	počet podlaží ¹⁾	rozsah opravy	termín realizace	celkové fakturované náklady včetně DPH
305	Teplice, Doubravická 1663	12	T 08 B-78	5 (4+1)	obnovující celoplošný nátěr fasády, výměna všech parapetních plechů	05-06/2019	677 720 Kč
541	Krupka, Třešňová 206 - 207	30	T 06 BU	7 (6+1)	demontáž šindelové nástavby a dozateplení těchto částí, oprava fasády jižního průčelí, oprava zateplení a nátěr obvodového pláště	05-07/2019	1 277 577 Kč
542	Krupka, Třešňová 208 - 210	42	T 06 BU	7 (6+1)	demontáž šindelové nástavby a dozateplení těchto částí, oprava fasády jižního průčelí, oprava zateplení a nátěr obvodového pláště	04-06/2019	1 574 222 Kč

403	Krupka, Kollárova 567-570	54	T 06 BU	6NP+1PP	Oprava zateplení a oprava obvodového pláště, oprava a nátěr stávajícího zateplení, odstranění původní šindelové nástavby a nahrazení kontaktním zateplovacím systémem vč. výměny klempířských prvků, odstranění stávající krycí vrstvy izolantu na průčelích a štítech a zhotovení nové armovací vrstvy vč. strukturované omítky	05-07/2019	2 609 553 Kč
421	Krupka, Šeříková 231-233	42	T 06 BU	6NP+1PP	Oprava zateplení a oprava obvodového pláště, oprava a nátěr stávajícího zateplení, odstranění původní šindelové nástavby a nahrazení kontaktním zateplovacím systémem vč. výměny klempířských prvků, odstranění stávající krycí vrstvy izolantu na celém objektu a zhotovení nové armovací vrstvy vč. strukturované omítky	05-09/2019	2 318 934 Kč
970	Teplice, Gagarinova 1558			1NP+1PP	Obnovující nátěr předního průčelí a štítů, nová armovací vrstva a omítky na zadním průčelí, oprava okapových chodníků a další navazující práce	05-06/2019	547 747 Kč
	celkem	138					9 005 753 Kč

Pozn.: Ceny jsou uvedeny vč. DPH, SOTP, BOZP, poplatků za stav. povolení, zoologické průzkumy
SOTP - smlouva o technické pomoci - vypracování PD, autorský dozor po celou dobu stavby
BOZP - plán bezpečnosti a ochrany zdraví při práci

Během roku 2019 byly realizovány stavební práce na opravách schodišť do objektů, byla opravena celá řada okapových chodníků, proběhly úpravy vstupů do objektů včetně výměn vstupních dveří a dlažeb, byla osazena nová madla na zábradlí ve společných prostorách objektů, byly provedeny výměny oken ve střešních nástavbách, byly provedeny opravy střešních nástaveb výtahů, byly vyměněny střešní poklapy, zatepleny stropy v suterénních prostorách objektů, osazeny stříšky nad balkony a vstupy do objektů atd.

Stavební práce

Č. obj.	Adresa objektu	Název (popis) akce	Cena včetně DPH
181	Gagarinova 1436	rekonstrukce okapového chodníku	116 876,00 Kč
182	Gagarinova 1438	rekonstrukce okapového chodníku	116 876,00 Kč
183	Gagarinova 1430	rekonstrukce okapového chodníku	116 876,00 Kč
184	Gagarinova 1431	rekonstrukce okapového chodníku	116 876,00 Kč
185	Gagarinova 1432	rekonstrukce okapového chodníku	116 876,00 Kč
186	Gagarinova 1433	rekonstrukce okapového chodníku	116 876,00 Kč
187	Gagarinova 1434	rekonstrukce okapového chodníku	116 876,00 Kč
188	Gagarinova 1423	rekonstrukce okapového chodníku	116 876,00 Kč
189	Gagarinova 1424	rekonstrukce okapového chodníku	116 876,00 Kč
647	Gagarinova 1426	oprava schodiště - výměna ramen	84 262,00 Kč
650	Gagarinova 1429	oprava schodiště - výměna ramen a stupňů	111 149,00 Kč
650	Gagarinova 1429	rekonstrukce okapového chodníku	36 382,00 Kč

648	Gagarinova 1427	madla - dřevěná	16 813,00 Kč
646	Gagarinova 1425	skleněná stříška - vstup	39 675,00 Kč
509	Trnovanská 1278 - 1279	nová dlažba vestibuly	318 438,00 Kč
510	Trnovanská 1292 - 1296	nová dlažba vestibuly	312 692,00 Kč
514	Trnovanská 1286 - 1288	nová dlažba vestibuly	189 161,00 Kč
616	Štúrova 1252 - 1254	výměna dveřních křidel (společné prostory) ve sklepních prostorech	53 133,00 Kč
408	Kollárova 581	demontáž 3 ks sklepních kójí a výstavba nových v jiném prostoru	42 990,00 Kč
415	Jasmínová 238	výměna madel - plastová	22 698,00 Kč
609	Libušina 2350 - 2353	zateplení stropů sklepních prostor	414 185,00 Kč
617	Štúrova 1261 - 1264	Výměna sklepních sklobetonových oken za nová plastová	64 209,00 Kč
619	Svojsíkova 2345 - 2347	skleněné stříšky nad balkóny u bj. v posledním NP	279 705,00 Kč
716	Zrenjaninská 291 - 292	Oprava a nátěr soklové části domu	103 415,00 Kč
625	Duchcovská 2378 - 2379	Rozšíření manipulační plochy před objektem	196 402,00 Kč
111	Jugoslávská 2532 - 2533	pokládka dlažby v 1. PP	20 396,00 Kč
101	Slovenská 2647	pokládka dlažby na zadním schodišti	24 422,00 Kč
112	Jugoslávská 2534 - 2535	pokládka dlažby v 1. PP	25 063,00 Kč
111	Jugoslávská 2532 - 2533	výměna zadních vchodových dveří za hliníkové	75 650,00 Kč
104	Slovenská 2038 - 2040	rekonstrukce zadního schodiště	395 810,00 Kč
603	Březová 3088 - 3089	výměna oken ve strojvnách za plastová	37 253,00 Kč
114	Bilinská	oprava omítek garáží	117 128,00 Kč
629	Opavská 2624	oprava omítek garáží a nátěr klempířských prvků	111 550,00 Kč
627	Opavská 2614 - 2616	pokládka PVC na podestách a schodištích a pokládka dlažby ve vestibulech	633 364,00 Kč
607	Javorová 3038 - 3039	výměna schránek	68 825,00 Kč
326	Javorová 3036 - 3037	výměna dlažby na vstupních podestách	37 128,00 Kč
892	Fráni Šrámka 2583 - 2584	nátěr zábradlí u venkovních schodišť	13 449,00 Kč
642	Křížkovského 2500 - 2503	celoplošný servis oken	24 885,00 Kč
811	J.K.Tyla 2755	Oprava oplocení pozemku	218 196,00 Kč
168	Maršovská 1520	oprava schodiště - výměna ramen a stupňů	155 988,00 Kč
528	Edisonova 1641 - 1642	oprava schodiště - čílka schodišť	30 187,00 Kč
528	Edisonova 1641 - 1642	oprava schodiště - pokládka dlažeb ve společných prostorech	501 693,00 Kč
116	Anger	oprava fasády garáží 1033 - 1036	68 849,00 Kč
143	Vančurova 2769	Oprava venkovního schodiště	12 682,00 Kč
142	Vančurova 2771	Oprava okapového chodníku	136 856,00 Kč
602	Antala Staška 1720-1721	Schodiště - výměna schodišťových stupňů	76 490,00 Kč
528	Edisonova 1641 - 1642	Výměna madel - plastová	50 715,00 Kč
157	Arbesova 1578 - 1579	Montáž zábrany proti holubům	100 027,00 Kč
630	Trnovanská 1528 - 1535	Elektro-opticko kouřové čidla	93 104,00 Kč
196	Unčínská 1666	Celoplošný servis oken	24 551,00 Kč
135	Přítkovská 1650	Nájezd na kočárky skládací - kovový	17 846,00 Kč
129	Přítkovská 1652	Nájezd na kočárky skládací - kovový	14 755,00 Kč
526	Antala Staška 1714 - 1715	Nájezd na kočárky skládací - kovový	37 844,00 Kč
Celkem			6 173 772,00 Kč

V roce 2019 jsme pokračovali v plánovaných opravách výtahů spočívajících zejména ve výměnách věnců, kladek, lan, trakčních kol a dalších zařízení, které již dožívaly, nebo byly zdrojem častých poruch.

V průběhu celého roku 2019 byly prováděny opravy na výtahových zařízeních. Závady, které byly odstraňovány, byly z převážné části způsobeny běžným provozem výtahů, a také vandalismem nebo úderem blesku. Další kapitolou bylo odstraňování závad z odborných prohlídek nebo zkoušek výtahů. Dále byla prováděna pravidelná údržba výtahů, byly prováděny výměny komponentů, které bylo nutné nahradit již z důvodu jejich opotřebení, byly prováděny výměny olejů v převodovkách a výtahových strojích, a byly prováděny běžné opravy související s provozem výtahů. V současné době družstvo spravuje celkem 281 výtahů.

V souvislosti se zvýšením ochrany elektronických zařízení v objektech jsme i v roce 2019 pokračovali s montáží přepětových ochranných elektronických zařízení. Tato zařízení dokáží spolehlivě eliminovat přepětí v síti nízkého napětí. V roce 2019 jsme těmito komponenty vybavili dvacet objektů s celkovými náklady ve výši 1 592 747,- Kč.

Montáž přepětových ochranných objektů

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	Náklady včetně DPH
151	Karla Čapka	2525-2527	54	69 000,00 Kč
157	Arbesova	1578-1579	48	47 999,00 Kč
168	Maršovská	1520	40	55 551,00 Kč
196	Unčinská	1666	40	23 999,00 Kč
326	Javorová	3036-3037	46	121 158,00 Kč
328	Habrová	3103-3104	46	121 116,00 Kč
508	Trnovanská	1270-1274	115	109 998,00 Kč
509	Trnovanská	1275-1279	115	109 998,00 Kč
510	Trnovanská	1292-1296	115	109 999,00 Kč
511	Trnovanská	1297-1301	115	109 999,00 Kč
512	Trnovanská	1332-1334	69	65 999,00 Kč
513	Trnovanská	1335-1337	69	65 999,00 Kč
514	Trnovanská	1286-1288	69	65 998,00 Kč
515	Trnovanská	1289-1291	69	65 999,00 Kč
606	Javorová	3028-3029	46	119 941,00 Kč
620	Trnovanská	1282-1285	92	87 998,00 Kč
621	Antonína Sochora	1303-1305	69	65 999,00 Kč
622	Antonína Sochora	1306-1308	69	65 999,00 Kč
623	Antonína Sochora	1309-1311	69	65 999,00 Kč
816	Trnovanská	1280-1281	46	43 999,00 Kč
Celkem			1401	1 592 747,00 Kč

Další, neméně významnou skupinou oprav, jsou rekonstrukce elektrorozvodů, odstraňování závad z revizí elektro, úpravy osvětlení v domech, montáž čipových přístupů do objektů, rekonstrukce zvonků a domácích telefonů. V loňském roce byla rekonstrukce rozvodů elektro provedena na čtyřech objektech v Teplicích.

Rekonstrukce rozvodů elektro

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	celkové náklady vč. DPH	popis provedených prací
168	Maršovská	1520	40	796 579,00 Kč	Výměna přívodu, JOP, přívody pro byty vč. byt. jističů, výměna chodbového osvětlení, výměna rozvodů zvonků vč. dom. telefonů a tabla, svodiče přep.
310	V Závětrí	1653-1654	16	761 334,00 Kč	Výměna přívodu, JOP, přívody pro byty vč. byt. jističů, výměna rozvodů zvonků, montáž protipožárního systému ve společných prostorách EPS. svodiče přep.
311	V Závětrí	1668-1670	54	1 724 497,00 Kč	Výměna přívodu, JOP, přívody pro byty vč. byt. jističů, výměna chodbového osvětlení, výměna rozvodů zvonků, svodiče přep.
521	V Závětrí	1675-1676	34	917 164,00 Kč	Výměna přívodu, JOP, přívody pro byty, výměna chod. osvětlení za LED svítidla, výměna rozvodů zvonků vč. tabla, montáž přístup. systému vč. sklepů. svodiče přep.
Celkem			144	4 199 574,00 Kč	

Úprava osvětlení na společných chodbách byla provedena u jednoho objektu v Krupce, v ulici Kollárova 580. U pěti objektů proběhla rekonstrukce zvonků a domácích telefonů. V některých případech byly vyměněny celé rozvody, nové domácí telefony a zvonková tabla. U tří objektů byla vyměněna pouze zvonková tabla.

Rekonstrukce zvonků a domácích telefonů

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	Náklady včetně DPH
407	Kollárova	580	24	63 858,00 Kč
420	Šeříkova	228 - 230	42	109 498,00 Kč
507	Antala Staška	1712 - 1713	46	133 400,00 Kč
526	Antala Staška	1714 - 1715	46	135 470,00 Kč
605 *	Duchcovská	2383	28	18 374,00 Kč
607 *	Javorová	3038 - 3039	46	42 463,00 Kč
613	Skupova	1255 - 1257	36	181 570,00 Kč
625 *	Duchcovská	2378 - 2379	56	36 748,00 Kč
Celkem			324	721 381,00 Kč

* provedena pouze výměna zvonkového tabla

Zájem mezi našimi objekty evidujeme v požadavcích na montáže čipového přístupového systému na hlavní i vedlejší vstupy do domů. V loňském roce bylo tímto systémem osazeno šest objektů.

Montáž čipového přístupového systému

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	Náklady včetně DPH
515	Trnovanská	1289-1291	69	205 349,00 Kč
655	Moskevské nám.	2173	24	101 891,00 Kč
817	Jaselská	416 - 418	24	152 660,00 Kč
607	Javorová	3038 - 3039	46	114 994,00 Kč
507	Antala Staška	1713	23	118 184,00 Kč
518	Palackého	2284-2885	22	80 208,00 Kč
Celkem			208	773 286,00 Kč

V roce 2019 jsme pokračovali s montážemi kamerových systémů v objektech. Kamerami byly osazeny čtyři objekty v Teplicích. Převážně se jednalo o monitorování prostoru hlavních a vedlejších vstupů, vestibulů, schránek, prostor u výtahů a sklepních prostor. Ve všech případech se montáž osvědčila a snížil se počet případů poškození zařízení a majetku.

Montáž kamerového systému

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	Náklady včetně DPH
634	U Divadla	2992	59	28 122,00 Kč
135	Přítkovská	1650	40	55 243,70 Kč
654	Moskevské nám.	2171	24	34 614,00 Kč
655	Moskevské nám.	2173	24	46 288,00 Kč
Celkem			147	164 267,70 Kč

V souladu s plánem oprav družstvo v roce 2019 provádělo práce související s úpravou vytápění objektů, měřením a regulací objektů, výměnou poměrových rozdělovačů topných nákladů, čištěním a údržbou bojlerů, izolací rozvodů vody atd. Vyregulování otopných soustav bylo provedeno u čtyř objektů v Teplicích celkovým nákladem 1 271 208,- Kč.

Vyregulování otopné soustavy

číslo objektu	adresa	č.p.	celkové náklady vč. DPH	popis provedených prací
111	Jugoslávská	2532-2533	227 339,00 Kč	Instalace stoup.regul.vent. Danfoss ASV-I + ASV-PV, regulace vstupu STAD.
163	Májová	1474-1476	307 336,00 Kč	Instalace stoup.regul.vent. Danfoss ASV-I + ASV-PV, regulace vstupu STAD.
608	Libušina	2348-2349	273 283,00 Kč	Instalace stoup.regul.vent. Danfoss ASV-I + ASV-PV, regulace vstupu STAD.
751	Zrenjaninská	351-353	463 250,00 Kč	Instalace stoup.regul.vent. Danfoss ASV-I + ASV-PV, regulace vstupu STAD.
celkem			1 271 208,00 Kč	

Velice intenzivně probíhaly revitalizace ventilů ÚT a výměny termostatických hlavic. V průběhu roku 2019 byly provedeny veškeré větší opravy dle plánu. Jednalo se např. o výměnu stoupacího a ležatého vedení kanalizace, výměnu ventilů na stoupacím vedení vody, ÚT atd.

Revitalizace ventilů ÚT a výměna termostatických hlavice

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	Náklady včetně DPH
519	Palackého	2886-2887	22	71 000,00 Kč
522	Kosmonautů	1541-1543	42	139 058,00 Kč
523	Kosmonautů	1544-1545	30	92 910,00 Kč
608	Libušina	2348-9	24	109 999,00 Kč
622	Antonína Sochora	1306-1308	69	226 140,00 Kč
651	Raisova	2574	11	50 776,00 Kč
751	Zrenjaninská	351-353	63	118 047,00 Kč
Celkem			261	807 930,00 Kč

Rekonstrukce SV + TV + odpady

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	celkové náklady vč. DPH	popis provedených prací
892	Fráni Šrámka	2583 -2584	22	152 985,00 Kč	Výměna stoupacího rozvodu SV+TV+cirkulace vč. bytových rozvodů v jádře, izolace Mirelon.
633	Alejni	2783-6,2788-9, 2792-5	153	1 726 384,00 Kč	Výměna odpad.stoup.až na střechu vč.byť. rozvodu a sifonů
celkem			175	1 879 369,00 Kč	

Koncem roku 2019, současně s ročními odečty, byla na 59 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. V roce 2019 byly u všech těchto objektů použity elektronické indikátory topných nákladů českého výrobce, firmy Apator Metra Šumperk s typovým označením E – ITN 30.2. Jedná se o indikátory s tzv. rádiovým odečtem, který je možné provést z chodby objektu a již není nutný přístup odečítače do bytových jednotek. Celkem bylo vyměněno 7 348 indikátorů. Náklady za výměnu těchto indikátorů činily částku 2 720 016,- Kč.

V roce 2019 byla provedena i výměna 4 692 ks rádiových vodoměrů, které též umožňují dálkový odečet. V rámci celého družstva již bylo vyměněno 15 962 ks rádiových vodoměrů. Zbývá vyměnit 1 517 ks.

Výměna rozdělovačů topných nákladů za elektronické (s dálkovým odečtem)

č. obj.	ulice	č.p.	počet EITN	cena za kus	cena celkem
101	Slovenská	2647-2649	117	368	43 056 Kč
104	Slovenská	2638-2640	117	368	43 056 Kč
106	Opavská	2653	42	368	15 456 Kč
108	Opavská	2657	45	368	16 560 Kč
112	Jugoslávská	2534-2535	69	368	25 392 Kč

125	Nedbalova	1827-1828	190	368	69 920 Kč
127	Scheinerova	1831-1833	309	368	113 712 Kč
128	Scheinerova	1835	103	368	37 904 Kč
131	Alejni	2758	260	368	95 680 Kč
132	Čsl.dobrovolců	2779	27	368	9 936 Kč
142	Vančurova	2771	43	368	15 824 Kč
143	Vančurova	2769	43	368	15 824 Kč
151	Karla Čapka	2525-2527	186	368	68 448 Kč
155	Arbesova	1582-1583	174	368	64 032 Kč
156	Arbesova	1580-1581	174	368	64 032 Kč
160	Májová	1477	58	368	21 344 Kč
162	Haviřská	1441-1442	142	368	52 256 Kč
163	Májová	1474-1476	173	368	63 664 Kč
164	Přítkovská	1498-1501	232	368	85 376 Kč
166	Maršovská	1457	180	368	66 240 Kč
168	Maršovská	1520	151	368	55 568 Kč
169	Přítkovská	1502-1503	80	368	29 440 Kč
172	Jankovcova	2871-2872	70	368	25 760 Kč
192	Kpt.Jaroše	1621-1624	319	368	117 392 Kč
194	Unčinská	1549-1552	157	368	57 776 Kč
503	Unčinská	1555	151	368	55 568 Kč
506	A.Staška	1710-1711	142	368	52 256 Kč
511	Trnovanská	1297-1301	389	368	143 152 Kč
513	Trnovanská	1335-1337	234	368	86 112 Kč
518	Palackého	2884-2885	73	368	26 864 Kč
519	Palackého	2886-2887	74	368	27 232 Kč
522	Kosmonautů	1541-1543	138	368	50 784 Kč
528	Edisonova	1641-1642	174	368	64 032 Kč
605	Duchcovská	2383	103	368	37 904 Kč
611	Libušina	2357-2358	69	368	25 392 Kč
618	Svojsíkova	2342-2344	106	368	39 008 Kč
619	Svojsíkova	2345-2347	105	368	38 640 Kč
624	Duchcovská	2370-2371	210	368	77 280 Kč
625	Duchcovská	2378-2379	219	368	80 592 Kč
635	Jankovcova	2317-2318	86	368	31 648 Kč
635	Jank.+Jiráskova	2319-2320	107	368	39 376 Kč
635	Jankovcova	2245-2246	86	368	31 648 Kč
644	Potěminova	2243-2244	57	368	20 976 Kč
646	Gagarinova	1425	56	368	28 842 Kč
647	Gagarinova	1426	55	368	20 240 Kč
648	Gagarinova	1427	56	368	28 326 Kč
649	Gagarinova	1428	55	368	20 240 Kč
650	Gagarinova	1429	55	368	20 240 Kč
651	Raisova	2574	35	368	12 880 Kč
655	Moskevské nám.	2173/1	69	368	25 392 Kč
712	Buzulucká	303-304	80	368	29 440 Kč
716	Zrenjaninská	291-292	70	368	25 760 Kč
721	Duchcovská	2382	120	368	44 160 Kč
731	Svojsíkova	2394-2395	69	368	25 392 Kč
741	Zrenjaninská	345-347	216	368	79 488 Kč
751	Zrenjaninská	351-353	217	368	79 856 Kč
881	Vančurova	2775	49	368	18 032 Kč
882	Vančurova	2776	49	368	18 032 Kč
883	Vančurova	2770 ₃	43	368	15 824 Kč
892	Fr.Šrámka	2583-2584	70	368	25 760 Kč
CELKEM			7348		2 720 016 Kč

V loňském roce bylo v rámci prevence provedeno chemické čištění rozvodů TV z důvodu eliminace bakterie Legionella ve všech objektech, které byly napojeny na výměňkovou stanici v ulici Opavská v Teplicích. Došlo tak k vyčištění rozvodů TV u 144 bytů. Po vyčištění byl v každém bytě odebrán vzorek (ze sprchové růžice) a zaslán do odborné laboratoře. Celkový náklad za vyčištění rozvodů TV činil částku 776 730,- Kč.

Chemické čištění rozvodů TV

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	celkové náklady vč. DPH
626	Opavská	2613	12	65 090,00 Kč
627	Opavská	2614-2616	36	195 270,00 Kč
628	Opavská	2617-2619	36	196 670,00 Kč
629	Opavská	2624	30	161 000,00 Kč
110	Opavská	2625	30	158 700,00 Kč
Celkem			144	776 730,00 Kč

Výměna otopných těles pokračovala na objektu v ulici Antala Staška a na objektu v ulici Palackého. V roce 2019 bylo vyměněno 188 otopných těles v 68 bytových jednotkách.

Výměna otopných těles

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	počet otopných těles	typ otopných těles	Náklady včetně DPH
519	Palackého	2886-2887	22	66	Henrad -Renorad	290 133,00 Kč
526	Antala Staška	1714-1715	46	122	Henrad -Renorad	622 500,00 Kč
Celkem			68	188		912 633,00 Kč

I v roce 2019 jsme na základě požadavku nájemníků pokračovali v zasklívání bytových lodžii. V roce 2019 projevily zájem o tento druh úpravy čtyři objekty. Náklady na zasklení lodžii u těchto objektů představovaly částku 3 089 467,- Kč.

Zasklení bytových lodžii

číslo objektu	adresa	č.p.	počet zasklených lodžii	System zasklení	Náklady včetně DPH
651	Raisova	2574	6	ALU VERSO	306 360,00 Kč
128	Scheinerova	1835	14	LUMON	520 761,00 Kč
529	Edisonova	1643-1644	24	LUMON	1 050 418,00 Kč
156	Arbesova	1580-1581	30	LUMON	1 211 928,00 Kč
Celkem			74		3 089 467,00 Kč

V roce 2019 přetrvával zájem nájemníků o výměnu bezpečnostních dveří do bytových jednotek. Tyto výměny proběhly v šesti objektech. Celkem bylo vyměněno 307 dveří s celkovým nákladem 8 102 038,- Kč.

Výměna vstupních dveří do bytových jednotek

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	počet vyměněných dveří	Náklady včetně DPH
632	Alejní	2757	104	101	2 636 381,00 Kč
332	Habrová	3096 - 3097	46	44	1 205 798,00 Kč
328	Habrová	3103 - 3104	46	41	1 081 857,00 Kč
334	Habrová	3101 - 3102	46	42	1 110 852,00 Kč
643	Křížkovského	2511 - 2512	18	18	508 277,00 Kč
302	V Závěťí	1677 - 1680	68	61	1 558 873,00 Kč
Celkem			328	307	8 102 038,00 Kč

V hojně míře byly také prováděny úpravy interiérů, které spočívaly ve většině případů ve výmalbě objektů, výměně původních podlahových krytin - PVC a dlažeb, nátěrech zábradlí atd.

Malby společných prostor, nátěry podlah

číslo objektu	adresa	č.p.	Popis provedených prací	Náklady včetně DPH
183	Gagarinova	1430	výmalba spol. chodby, nátěr podlah ve sklepě	44 522,00 Kč
741	Zrenjaninská	345 - 347	Nátěr podlah a výmalba stěn sklepních prostor	262 787,00 Kč
410	Komenského	589 - 595	Nátěr podlah a výmalba stěn sklepních prostor	291 515,00 Kč
633	Alejní	2389	Oprava maleb po vandalovi	59 067,00 Kč
103	Slovenská	2641 - 2643	Výmalba společných prostor	149 126,00 Kč
323	Javorová	3030 - 3031	Výmalba 1. PP a 1. NP	33 868,00 Kč
143	Vančurova	2776	III. Etapa výmalba a nátěr podlah skl. prostor	45 874,00 Kč
156	Arbesova	1582 - 1583	Nátěr podlah a výmalba stěn sklepních prostor po havárii	124 374,00 Kč
528	Edisonova	1641 - 1642	Malby ve společných prostorech byt. domu	111 106,00 Kč
506	Antala Staška	1710 - 1711	Oprava maleb a zateplení stropu po havárii	66 801,00 Kč
Celkem				1 189 040,00 Kč

V rámci běžné údržby a oprav bytového fondu byly prováděny lokální opravy střech, úpravy odvětrání, a mnoho dalších oprav souvisejících s provozem a běžným chodem objektů. V roce 2019 jsme pokračovali v opravách střešních pláštů, které spočívají ve výměně hydroizolační vrstvy střešního pláště, které jsou vlivem působení klimatických podmínek ve stádiu degradace. Jedná se o střechy, které byly opravovány v letech 1999 - 2003. V roce 2019 bylo opraveno pět střech v Teplicích celkovým nákladem 3 884 179,- Kč.

Rekonstrukce střešního pláště

číslo objektu	adresa objektu	název (popis) akce	cena včetně DPH
307	Doubravická 1661-1662	výměna krytiny - modifikovaný pás, výměna plechů, výměna dveří do výtah. strojoven, oprava fasády strojoven	1 081 652,00 Kč
613	Skupova 1255 - 1257	výměna střešního pláště	870 242,00 Kč
638	Josefa Suka 2504-2505	lokální oprava (1vchod)	86 923,00 Kč
131	Alejni 2758	výměna hydroizolační vrstvy + výměna tepelné izolace	913 940,00 Kč
158	Přítkovská 1613-1614	výměna hydroizolační vrstvy + výměna tepelné izolace	931 422,00 Kč
Celkem			3 884 179,00 Kč

V průběhu roku bylo nahlášeno celkem 129 pojistných událostí. Počet škod z odpovědnosti družstva bylo 38, krádeží 6, živelných událostí 19, z pojištění skel bylo hlášeno 24 škodních událostí, vandalismu 13 škod, 5 událostí týkajících se poškození elektroniky a strojů, 4 vodovodní škody a 20 škod způsobených ptactvem (poškozené zateplení objektů). Bylo zajišťováno odstraňování havárií na rozvodech vody, elektro, plynu, topení. V neposlední řadě byly prováděny opravy chodníků a přístupů do objektů a byla zajišťována údržba zelených ploch. Průběžně byly prováděny opravy a vyklizení společných a sklepních prostor objektů. 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 2019 družstvo průběžně odstraňovalo vzniklé havárie a také poškození nemovitostí vandalismem, krádežemi nebo živelnými pohromami.

Další aktivitou družstva byla v roce 2019 údržba pozemků. Jednalo se o okolní pozemky objektů, v převážné míře o zatravněné plochy, dále pak o zpevněné plochy a chodníky. Jednou z akcí tohoto druhu byla oprava přístupového chodníku u správní budovy družstva v ulici Gagarinova 15558, které družstvo odkoupilo od Statutárního města Teplice. Náklady na opravu chodníku představovaly částku 269 046,- Kč (součástí opravy i přístup u zadního vchodu do budovy). Koncem roku byla také provedena oprava přístupového chodníku u objektu v ulici Štúrova 1252 -1254, Teplice. Pozemky byly družstvem odkoupeny od soukromého vlastníka. Náklady na opravu přístupového chodníku představovaly částku 295 238,- Kč (součástí opravy byla i oprava okapového chodníku).

V průběhu roku 2019 zajišťovalo družstvo údržbu těchto pozemků sekáním a kultivací. V zimních měsících byla zajišťována zimní údržba včetně úklidu sněhu. Na údržbu pozemků byly družstvem najaty firmy, které na základě smlouvy o dílo a dle pokynů družstva tyto práce provádí. V roce 2019 byly na údržbu pozemků včetně oprav a materiálu potřebného k jejich údržbě vynaloženy celkové náklady ve výši 2 929 121,- Kč, přičemž z dlouhodobých záloh a rezerv na opravy objektů byly uhrazeny náklady ve výši 330 687,- Kč a z prostředků družstva náklady ve výši 2 598 434,- Kč. Záměrem družstva je tyto pozemky dále kultivovat a ve vybraných lokalitách rozšířit možnost jejich využití.

II.2. Převody jednotek do osobního vlastnictví

K 31. 12. 2019 bylo dosud v souladu se zákonem 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů uskutečněno celkem 236 převodů bytových jednotek a 14 převodů nebytových jednotek (garáží) do osobního 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.

Družstvo provádí vlastníkům správu v celkem 45 objektech, ve kterých se uskutečnily převody bytů do vlastnictví fyzických osob. Celkem ve 3 ze 45 objektů, kde družstvo vykonává správu, je spoluvlastnický podíl družstva nižší než 50% a v souladu se zákonem v něm bude třeba v následujícím roce založit společenství vlastníků jednotek (SVJ) jako samostatnou právnickou osobu.

II.3. Činnost organizačního úseku

Za rok 2019 bylo organizačním úsekem zrealizováno 388 převodů družstevního podílu, dále bylo vydáno 2331 souhlasů s uzavřením dohody o podnájmu.

Organizační úsek řešil 110 úmrtí individuálních členů (jednoho z manželů) a 36 úmrtí jednoho ze členů společných.

V neposlední řadě organizační úsek zajišťuje využití a pronájem patnácti nebytových prostor. Ke konci roku 2019 byly s výjimkou jednoho všechny nebytové prostory pronajaty. Organizační úsek dále zajišťoval i pronájem 161 parkovacích míst a dalších 14 parkovacích míst formou podnájmu.

Organizační úsek také řeší různorodé stížnosti členů družstva na porušování stanov, domovního řádu a občanského zákoníku.

V roce 2019 bylo v zájmu ochrany členských práv družstevníků uděleno celkem 7 výstrah před vyloučením z družstva kvůli opakovanému porušování domovního řádu.

Za účelem udržení platební kázně bylo uděleno celkem 54 výstrah před vyloučením z družstva pro nehrazení předepsaných plateb a 6 členů bylo z družstva vyloučeno.

II.4. Nájemné a dluhy

Družstvu se daří dlouhodobě držet hladinu dluhů na nájemném v přiměřené výši. Procentuálně vyjádřený podíl předpisu nájemného a dlužného nájemného se již řadu let drží okolo jednoho procenta. Úroveň dluhů na nájemném byla v roce 2019 nejnižší za posledních dvacet let.

Již od roku 2013 dochází k celkovému poklesu předpisu nájemného. V porovnání s předchozím obdobím došlo v roce 2019 k celkovému poklesu předpisu nájemného o cca 9,5 mil. Kč.

Na celkovém poklesu výše nájemného se podílí poskytnutá sleva z poplatku na správu, a to v souhrnné výši cca 3,5 mil. Kč. Dále dochází ke snižování nájemného vlivem doplacení dříve poskytnutých úvěrů a vnitrodružstevních půjček na opravy většího rozsahu. A v neposlední řadě je to i snižování měsíční tvorby dlouhodobé zálohy na opravy, a to vzhledem k tomu, že

družstevní domy již mají dokončené finančně náročné opravy, jako jsou zateplení fasád a střech, výměny oken, apod.



V níže uvedené tabulce je uveden meziroční +nárůst/- pokles předpisu nájmného:

rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
+Nárůst/-pokles v %	-0,67	-3,27	-5,18	-2,24	-1,38	-0,31	-2,76



*)Pozn.: Do 5 - tého ledna 2019 bylo uhrazeno 45,3 tis. Kč.

V roce 2019 se na dlužném nájemném podílely i dluhy z titulu úmrtí nájemníků – individuálních členů družstva, kde probíhala a dosud nebyla ukončena dědická řízení. Stav dlužného nájemného u těchto případů byl k 31. 12. 2019 ve výši 264 tis. Kč.

Z uvedeného grafu je patrné, že od roku 2014 dochází postupně až k výraznému snížení dlužného nájemného. V roce 2014 byl tento dluh ve výši 4 169,5 tis. Kč a v roce 2019 už jen 1 629,9 tis. Kč.



V souvislosti s dlužným nájemným a úhrad spojených s užíváním bytů má majitel nárok na úhradu poplatku nebo úroku z prodlení. Výši těchto sankcí upravují příslušné zákony, nařízení vlády a stanovy družstva. Stanovy našeho družstva upravují tuto sankci ve výši 1 promile denně z dlužné částky nájemného a záloh na plnění spojená s užívání bytu či nebytového prostoru,

nejméně však 10 Kč za měsíc. Do roku 2013 (včetně) byla sankce za pozdní úhradu nájemného a záloh na plnění spojená s užíváním bytu či nebytového prostoru v podstatně vyšší hodnotě, a to 2,5 promile denně z dlužné částky. Z grafu je patrný výrazný propad ve výběru sankce za pozdní úhrady nájemného od roku 2014.

11.5. Činnost družstva v roce 2020 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 2019 pokračováno v technické a ekonomické přípravě vybraných objektů pro zahájení v roce 2020.

Vše nasvědčuje tomu, že v roce 2020 budou zahájeny opravy čtyř objektů s celkem 238 byty, přičemž realizace jednoho z objektů v Teplicích, v ulici Trnovanská 1275 - 1279 byla přesunuta z roku 2019. V převážné míře se bude jednat o obnovující nátěry fasád, které budou spojeny s dalšími potřebnými opravami a úpravami jako jsou oprava ostění, nadpraží a podparapetní části oken, výměny klempířských prvků, opravy soklů atd. Na objektech v Krupce bude odstraněna původní střešní šindelová nástavba, která neodpovídá současným tepelně technickým požadavkům. Tyto opravy jsou plánovány na objektech v Teplicích, v ulici Křížkovského 2508 - 2511 a v Krupce, v ulici Kollárova 579 a Kollárova 598 - 602.

Rekonstrukce elektroinstalace bude v roce 2020 pokračovat na objektech v Teplicích, v ulici Scheinerova 1831 - 1833, Arbesova 1582 - 1583, Arbesova 1580 - 1581, Antala Staška 1712 - 1713 a Antala Staška 1720 - 1721. Budou prováděny rekonstrukce elektroinstalace ve sklepních prostorách objektů v ulici Štúrova 1261 - 1264 a v ulici Svojsíkova 2342 - 2344, budou instalována svítidla nouzového osvětlení v objektech Alejní 2754 a Alejní 2757, budou instalována nová světla s integrovanými čidly v objektech v Teplicích v ulici Trnovanská 1292 - 1296 a Trnovanská 1297 - 1301. I v roce 2020 budeme pokračovat v instalacích přepěťových ochran na objektech v Teplicích, v ulici Unčínská 1555, Kosmonautů 1541 - 1543, Kosmonautů 1544 - 1545, Edisonova 1641 - 1642, Edisonova 1643 - 1644, Duchcovská 2383, Duchcovská 2370 - 2371, Duchcovská 2378 - 23789, Trnovanská 1528 - 1535 a Duchcovská 2382. Tato zařízení dokáží spolehlivě eliminovat přepětí v síti nízkého napětí a ochránit tak elektronická zařízení výtahů, ale i elektronická zařízení v bytových jednotkách nájemníků. Dále bude prováděna výměna již poškozených a nevzhledných zvonkových tabel.

Velmi žádanou úpravou v oblasti elektra je mezi našimi nájemníky úprava vstupů do objektů pomocí přístupových čipových systémů. Na rok 2020 jsou plánovány realizace u objektů v Teplicích, v ulici Palackého 2889 - 2890 a v ulici J.K.Tyla 2755. Dále budou měněna zvonková tabla a osazovány nové domácí telefony ať již klasické nebo nově videotelefony. Montáž nových videotelefonů je plánována na dvou objektech v Teplicích, v ulici Stará Duchcovská 401 - 403 a Stará Duchcovská 404 - 406 a v Krupce v ulici Jabloňova 216 - 219.

V průběhu roku 2020 bude družstvo pokračovat v zasklívání lodžii a financování těchto zasklení z prostředků družstva. Dalšími objekty, u kterých evidujeme požadavky nájemníků na zasklení, jsou bytové domy v Teplicích, v ulici Javorová 3028 - 3029 a v ulici Raisova 2573.

Výměna vstupních dveří do bytových jednotek bude pokračovat i v roce 2020. Tento požadavek evidujeme u objektu Trnovanská 1282 - 1285, kde je v plánu výměna 87 ks bytových dveří. Výběr zhotovitele již proběhl v roce 2019, ale realizace byla na základě dohody s delegátem objektu přesunuta na počátek roku 2020. Další požadavky evidujeme od delegátů bytových objektů v ulici Libušina, Duchcovská a v ulici Habrová.

V roce 2020 budeme pokračovat v opravách dožívajících střešních pláštů. Jedná se o střechy, které byly opraveny v letech 1999 až 2003. Střešní krytina, ve většině případů měkčené PVC, je již vlivem povětrnostních podmínek poškozena a nelze ji již opravovat. U třech objektů v ulici Unčínská 1553, 1554 a 1555 byla realizace přesunuta na rok 2020. V plánu oprav na rok 2020, ať již dlouhodobě, nebo potřeba opravy vyplynula z ročních prohlídek, je realizace uvažována na celkem třinácti objektech v Teplicích, v ulici Doubravická 1681 – 1682 a 1683 – 1684, Trnovanská 1270 – 1274, 1275 – 1279, 1332 – 1334, 1335 – 1337 a Trnovanská 1286 – 1288, dále pak na objektech v ulici Kpt. Jaroše 1616 – 1617 a 1618 – 1620, v ulici Antonína Sochora 1303 – 1305, 1306 – 1308 a 1309 – 1311 a v ulici U Divadla 2992, kde se dokončuje poslední část střechy. Současně s výměnou hydroizolační vrstvy bude provedena výměna oplechování, budou opraveny střešní nástavby a odvětrání.

V průběhu roku budou realizovány opravy vstupních schodišť do objektů v ulici Jugoslávská 2532 – 2533, Antala Staška 1710 – 1711, Palackého 2886 – 2887 a Raisova 2573. U objektu v ulici Vančurova 2776 bude provedena oprava přístupové rampy a schodů. Opravy okapových chodníků budou pokračovat na objektech v ulici Slovenská 2638 – 2640, v ulici Štúrova 1246 – 1248 a 1249 – 1251, kdy součástí opravy bude i oprava přístupových chodníků k objektům. Na objektu v ulici Vančurova 2770 bude provedena lokální oprava lodžii, u objektu v ulici Maršovská bude provedena oprava soklové části objektu a budou prováděny další plánované opravy stavebních prvků objektů.

I nadále budeme pokračovat ve výměnách odpadních stoupaček, které jsou ještě původní, z doby výstavby objektů. Na počátek roku je plánována výměna v objektu Trnovanská 1289 – 1291 a v průběhu roku budeme pokračovat na objektu v ulici Vančurova 2771. Dále připravujeme výměny rozvodů SV a TV a to jak stoupačích vedení, tak ležatých rozvodů. Tyto výměny jsou plánovány na objektech v ulici Přítkovská 1650 a Maršovská 1512, dále bude prováděno pravidelné čištění ohříváčů TV, budou realizovány výměny ventilů SV a TV v bytových jádrech a ve společných prostorách domů.

V oblasti topení je na rok 2020 plánována revitalizace termostatických ventilů a výměna termostatických hlavíc u čtyř objektů, u jednoho objektu v ulici Májová 1477 je v plánu výměna ventilů, neboť tento objekt byl osazen ventily a hlavici Myjava. V rámci sjednocení regulační techniky v bytovém portfoliu družstva budou osazeny ventily a hlavice Danfoss RA 2945. U dalších čtyř objektů bude dokončena regulace koupelen a osazení stoupačkových ventilů pro tyto stoupačky. U čtyř objektů bude provedeno vyregulování celé otopné soustavy spolu s revitalizací.

V roce 2020 bude dále družstvo pokračovat v úpravách interiérů panelových domů, jako je malování společných prostor, výměna podlahových krytin, výměna madel na zábradlí a opravy suterénních prostor objektů, které byly doposud zanedbávány z důvodu nedostatečného množství finančních prostředků na objektech. Naším cílem je po provedených opravách obvodových pláštů a po výměnách vnitřních instalací zvelebovat i tyto prostory, aby byly důstojné kvalitního bydlení.

Pandemie – COVID - 19

Po datu účetní závěrky, tj. v prvním a následujícím čtvrtletí roku 2020 zasáhla světovou ekonomiku a tudíž i ekonomiku České republiky pandemie COVID – 19. V důsledku této pandemie došlo ke zpomalení ekonomického růstu v řadě odvětví. Naše bytové družstvo nebylo přímo zasaženo následky této epidemie, což je možné doložit přehledem úhrad měsíčních předpisů nájemného, ze kterého je patrné, že v tomto období nedošlo k nárůstu dlužného nájemného nad obvyklý rámec. Rovněž u pronájmu nebytových prostor sloužících ke

komerčním účelům nedošlo k výraznému deficitu v platbách nájemného. Parlament ČR vydal zákon o některých opatření ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru na nájemce prostor sloužících k uspokojování bytové potřeby a rovněž vydal zákon upravující ochranu nájmu podnikatelů v provozovnách. Na základě vyhodnocení současného stavu družstvo zatím nepřistoupilo k případným úpravám nájemného v přímé konsekvenci této epidemie. Družstvo však očekává horší rezultat na poli finančních investic, kde došlo, a to zejména na počátku pandemie, k velkému propadu na finančních trzích.

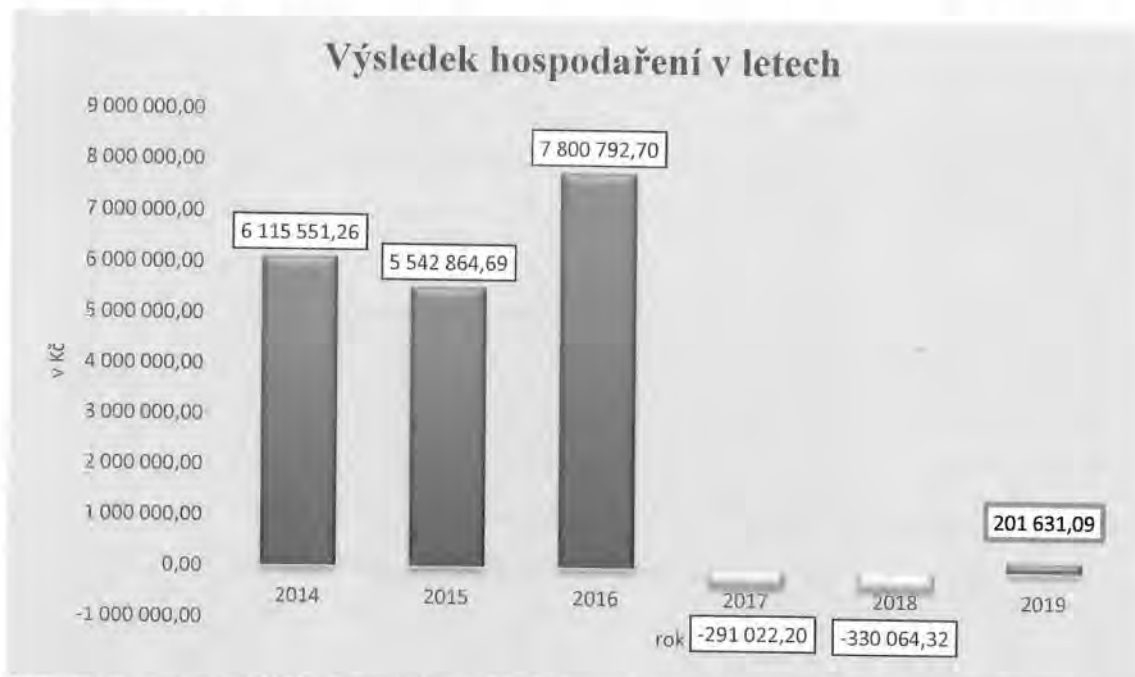
III. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Celkové výnosy družstva dosáhly v roce 2019 výše	120 426 420,02 Kč
Celkové náklady družstva dosáhly v roce 2019 výše	120 224 788,93 Kč
Daň z příjmu právnických osob (DPPO) za rok 2019	2 134 230,00 Kč
Výsledek hospodaření po zdanění čini	201 631,09 Kč
z toho:	
střediska bytového hospodaření	29 838,60 Kč
střediska ostatního hospodaření	171 792,49 Kč
<i>Výsledek hospodaření před zdaněním daní z příjmu právnických osob</i>	<i>2 335 861,09 Kč</i>
<i>Výsledek hospodaření před zdaněním daní z příjmu právnických osob a před poskytnutím slevy z nájemného</i>	<i>5 866 411,09 Kč</i>



Pozn.: DPPO – daň z příjmu právnických osob

Součástí celkových výnosů a nákladů družstva jsou i vnitropodnikové výnosy a náklady ve výši 12 527 tis. Kč. Vnitropodnikové výnosy a náklady pouze převádí příjmy a výdaje uvnitř střediskového hospodaření.



Pozn.: VH po zdanění DPPO, v r. 2017 a 2019 byla poskytnuta sleva z nájemného (cca 3,5mil.Kč)

Daň z příjmu právnických osob:

Družstvo v rámci svých činností dosahuje zdaňovaných příjmů i osvobozených příjmů (§19 zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů).

Při stanovení základu daně z příjmů se vychází z účetního výsledku hospodaření zvýšeného o daňově neuznatelné náklady (§25 nebo §24 ZDP), částky neoprávněně zkracující příjmy (§23 odst. 3 písm. a ZDP) a náklady vztahující se k osvobozeným příjmům (tj. vztahující se k družstevním bytům a garážím). Dále se výsledek hospodaření snižuje o nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování opravných položek) a výnosy osvobozené (nájemné z družstevních bytů a garáží), zvyšuje nebo snižuje o rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd. Dále se zohledňují položky snižující základ daně (rezerva na likvidaci odpadu FVE) a položky snižující daň (slevy na dani z příjmů §35 ZDP).

Základ daně z příjmů právnických osob za rok 2019 byl stanoven ve výši 11 517 tis. Kč.

Daň z příjmů právnických osob za rok 2019 po odečtení slevy na dani (§35) byla ve výši **2 134 230 Kč**.

III.1 Výnosy

Družstvo dosáhlo v roce 2019 celkových výnosů 120 426 tis. Kč, z toho výnosy středisek bytového hospodaření 75 575 tis. Kč a výnosy středisek ostatního hospodaření činily 44 851 tis. Kč.

Ve výnosech bytových středisek jsou promítnuty výnosy z nájemného, provozní výnosy a finančními výnosy. Zejména zúčtování dlouhodobé zálohy na opravy a dotace v rámci programu PANEL se významně projevují ve výnosech bytových středisek.

Výnosy středisek ostatního hospodaření plynou zejména z příspěvku na správu, z poplatků za administrativní úkony, pronájmu nebytových prostor a výnosů z finančního majetku a úroků z volných finančních prostředků.

Celková výše provozních výnosů činila v r. 2019 celkem 61 201 tis. Kč. V účetním výkazu je v položce tržby z prodeje výrobků a služeb zahrnuta také částka provozních výnosů odpovídající výši čerpání dlouhodobé zálohy na opravy. Zúčtování dlouhodobé zálohy na opravy představuje částku 46 351 tis. Kč a je o 1 803 tis. Kč nižší než v r. 2018.

Tržby za pronájem nebytových prostor činily za rok 2019 5 960 tis. Kč.

Zaplacené úroky a poplatky z prodlení z nájemného byly o 206 tis. Kč nižší než v minulém roce a představovaly v r. 2019 příjem pro družstvo ve výši 540 tis. Kč.

Manipulační poplatky za převody členských práv a povinností a za povolení podnájmu představují částku ve výši 8 239 tis. Kč. V provozních výnosech družstva je také promítnuta podpora ve formě tzv. "zeleného bonusu" poskytovaného na výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů. V našem případě se jedná o výrobu elektřiny s využitím slunečního záření. Celková výše této podpory za rok 2019 činila 2 737 tis. Kč. Za prodej přebytků elektřiny vyrobené ve fotovoltaických elektrárnách, firmě ARMEX ENERGY, a.s. získalo družstvo 802 tis. Kč.

Úhrady od pojišťovny za pojistné události se ve výnosech družstva promítly částkou 1 796 tis. Kč. Z toho úhrady za škody způsobené živly (blesk, voda, víchřice) činily ve výnosech 1 305 tis. Kč a úhrady od pojišťovny za škody vzniklé poškozením z důvodu vandalizmu a krádeží byly ve výši 491 tis. Kč.

Velice významnými výnosy v uplynulém roce byly finanční výnosy. Finanční výnosy družstva v roce 2019 stouply o 7 244 tis. Kč a představují částku ve výši 20 026 tis. Kč, z toho bylo na bytových střediscích 9 021 tis. Kč a na střediscích ostatního hospodaření 11 005 tis. Kč. U všech finančních výnosů došlo k jejich nárůstu vyjma výnosů z dotací v rámci programu PANEL.

V rozmezí let 2004 až 2011 uzavřelo naše družstvo 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 2019 se tyto dotace projeví ve výnosech družstva celkovou částkou 9 021 tis. Kč a v loňském roce to bylo 10 741 tis. Kč. Banka monitoruje, zda výplatou dotace nedojde k tomu, že by vyplacená dotace převýšila skutečně uhrazené úroky bance, která úvěr poskytla. Pokud by k tomu mělo dojít, ČMZRB a.s. Praha pozastaví výplatu dotace, a to do doby než je opět vyplacená dotace nižší nebo rovna uhrazeným úrokům. V roce 2019 došlo k této situaci u celkem 29 objektů, z toho u 7 objektů nebyla vyplacena žádná dotace a u 22 objektů byla vyplacena dotace v poloviční výši. U dvou objektů došlo k ukončení výplaty dotace z důvodu dočerpání stanovené výše dotace. Od roku 2013 nese tento program název PANEL 2013+ a došlo také ke změně ve formě poskytování dotace. Dotace se v rámci programu PANEL 2013+ již neposkytovala na úhradu úroků k úvěrům poskytnutým bankami na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů, ale Státní fond rozvoje bydlení (SFRB) poskytnul našemu družstvu v rámci tohoto programu zvýhodněný úvěr. Úroková sazba u tohoto úvěru je pevná po celou dobu splácení a vzhledem k tomu, že splatnost úvěru byla dohodnuta do 10 let, tak výše této úrokové sazby činí 0,88 % p. a.

Z důvodu optimalizace výnosů z volných finančních prostředků má družstvo uzavřenou smlouvu o obhospodařování cenných papírů s ČSOB Asset Management a.s., členem skupiny ČSOB. V rámci investiční strategie družstva je nastavena struktura portfolia tak, aby investičními instrumenty byly zejména dluhopisy a podílové fondy, které musí mít v den

nákupu dané emise rating investičního stupně, dále to jsou zabezpečené investice (do 10%), akciové instrumenty (do 10%) a ostatní investiční instrumenty (do 5%). Tyto cenné papíry nejsou drženy až do jejich splatnosti, ale jsou určeny k obchodování. Obchody realizuje již zmíněná investiční skupina ČSOB Asset Management a.s. Výnosy z tohoto finančního majetku představují v r. 2019 částku 2 503 tis. Kč (z toho TV 327 tis. Kč). V závěru roku 2018 družstvo uzavřelo smlouvu o obhospodařování portfolia s J+T BANKA, a.s. Investiční strategie byla vyhodnocena jako balancovaná, což představuje střední míru rizika. Cílem správy je zhodnocení investovaných prostředků dosažitelné v diverzifikovaném portfoliu při zachování vysoké stability a ochrany investovaného kapitálu před znehodnocením inflací. Ve výnosech družstva se obchody v rámci této smlouvy promítly v r. 2019 ve výši 4 057 tis. Kč.

Úroky z běžného a spořicího účtu a termínovaných vkladů (včetně TV v rámci správy aktiv skupinou ČSOB Asset Management) dosáhly hodnoty 1 593 tis. Kč. Výnosy u hypotečních zástavních listů a dluhopisů činily 1 586 tis. Kč. Ve výnosech družstva se významně projeví rovněž výnosy ze směn (cenných papírů), a to ve výši 1 451 tis. Kč a dále výnosy z dividend ve výši 143 tis. Kč.

Vnitropodnikové výnosy v r. 2019 byly ve výši 12 527 tis. Kč, což je o 3 691 tis. Kč méně než v r. 2018. Ke snížení došlo zejména z důvodu poskytnuté slevy na nájemném, a to v položce příspěvek na správu družstva. Výše slevy činila celkem 3 531 tis. Kč. Poskytnutí této výhody tak dává členům družstva možnost se nepřímo podílet na dobrém hospodaření družstva.

Výnosy:

	Bytová střediska (BS)	Střediska ostatního hospodaření – tj. nebytová střediska (SOH)	Celkem družstvo
Tržby z prodeje zboží	0	806	806
Tržby z prodeje služeb	18535	6888	25423
Tržby z prodeje majetku	0	86	86
Smluvní pokuty a úroky z prodlení	0	357	357
Jiné provozní výnosy	48019	13182	61201
Úroky	0	1593	1593
Přecenění finančního majetku	0	3098	3098
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	1728	1728
Výnosy z krátkodobého finančního majetku	0	4512	4512
Výnosy z derivátových operací	0	74	74
Ostatní finanční výnosy	9021	0	9021
Mezisoučet	75575	32324	107899
Vnitropodnikové výnosy	0	12527	12527
Součet	75575	44851	120426

Specifikace výnosů středisek ostatního hospodaření (SOH):

Tržby z prodeje zboží

Jedná se o prodej přebytků elektřiny z FVE.

Tržby z prodeje služeb

Na účtu jsou evidovány výnosy z pronájmu nebytových prostor (komerční prostory, garáže) a částí staveb (např. střechy, štíty), část nájemného garáží ve formě příspěvku na správu a příspěvku SČMBD.

Smluvní pokuty a úroky z prodlení

Na účtu jsou evidovány předepsané a uhrazené smluvní pokuty, úroky a poplatky z prodlení u dlužného nájemného a služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytů a neuhrazených faktur.

Jiné provozní výnosy

Mezi jiné provozní výnosy náleží manipulační poplatky za převody členských práv a povinností, za povolení podnájmu, zápisné, poplatky za povolení stavebních úhrad, administrativní poplatky, náhrady od pojišťovny, podpora Zelený bonus apod.

Úroky

Jedná se o výnosy z úroků běžného účtu, spořicího účtu, termínovaných vkladů.

Přecenění finančního majetku

V souladu se zákonem o účetnictví a vnitrodružstevními předpisy se ke konci roku provádí přecenění finančního majetku. Na tomto účtu se účtuje o přírůstku reálné hodnoty CP.

Výnosy z dlouhodobého finančního majetku

Účtuje se zde o alikvótním úrokovém výnosu u hypotečních zástavních listů a dluhopisů držených do splatnosti. Dále jsou zde evidovány výnosy z podílu na zisku z podílových listů fondu.

Výnosy z krátkodobého finančního majetku

Jedná se o výnosy spojené s držením cenných papírů (aliquótní úrokový výnos, zisk při prodeji) a výnosy ze směnek.

Výnosy z derivátových operací

Na účtu se účtuje o rozdílu tržní hodnoty dle portfolia mezi jednotlivými měsíci.

Vnitropodnikové výnosy

Vnitropodnikové výnosy zahrnují příspěvek na správu družstva hrazený v nájemném, náhradu ztráty na úrocích z „vnitrodružstevních půjček“ hrazených v nájemném, výkony projektanta pro družstevní domy.

III.2 Náklady

V roce 2019 vznikly družstvu celkové náklady ve výši 120 225 tis. Kč.

Největší položkou v nákladech jsou náklady vynaložené na opravy a údržbu bytových domů.

V roce 2019 představovaly náklady vynaložené na opravy a udržování objektů v majetku družstva částku 45 766 tis. Kč, což je o necelý 1 mil. Kč méně než v roce 2018. Z toho náklady na opravy a údržbu bytových domů činily 43 686 tis. Kč.

Celková spotřeba materiálu činila 915 tis. Kč. Nákupy na bytové domy (označení bytů čísly, posypová sůl, klíče, žárovky, nájezdy pro kočárky, držáky na kola apod.) činily 352 tis. Kč. Nákupy na střediska ostatního hospodaření (počítače, tiskárny, nábytek, kancelářské a hygienické potřeby, tiskoviny, úklidové prostředky, pohonné hmoty apod.) činily celkem 563 tis. Kč.

Náklady na energie (elektřina, plyn, teplo) představovaly částku 272 tis. Kč.

Cestovné v roce 2019 činilo 285 tis. Kč. Náklady na reprezentaci (tj. občerstvení) představují částku 39 tis. Kč.

Za ostatní služby družstvo uhradilo částku 15 966 tis. Kč. Z této částky byly uhrazeny např. paušál za servis vodoměrů u veškerého bytového fondu, znalecké posudky a revize, deratizace, poštovní poplatky, telefony, internet, audity, služby programátora, zabezpečení ostrahy provozního areálu družstva, údržba pozemků apod. Z toho údržba pozemků představovala v nákladech družstva částku 2 433 tis. Kč. Střediska ostatního hospodaření se na tomto nákladu podílejí 86,5 % a střediska bytová 13,5 %. Z toho údržba pozemků, kterou hradí střediska ostatního hospodaření, představovala v těchto nákladech částku 2 105 tis. Kč a v nákladech bytového hospodaření činí tato položka 328 tis. Kč.

Na mzdové náklady zaměstnanců družstvo vynaložilo 11 367 tis. Kč, což je o přibližně 2% více než v roce 2018. Odměny členům orgánů družstva dosáhly výše 6 034 tis. Kč, z toho odměny delegátů samospráv 3 705 tis. Kč. Náklady na sociální a zdravotní pojištění činily celkem 5 101 tis. Kč.

Zákonné sociální náklady, které tvoří úrazové pojištění, příspěvek na stravování a příspěvek pro zaměstnance na penzijní připojištění byly v celkové výši 794 tis. Kč. Ostatní sociální náklady byly ve výši 587 tis. Kč.

Daň z nemovitých věcí představuje v nákladech družstva částku 3 559 tis. Kč a daň silniční byla v r. 2019 ve výši 36 tis. Kč.

Ostatní provozní náklady družstva činily 3 295 tis. Kč. Z toho náklady na pojištění majetku družstva byly ve výši 2 106 tis. Kč. Neuplatněný odpočet DPH představoval v nákladech družstva částku 672 tis. Kč.

Účetní odpisy majetku byly v roce 2019 ve výši 3 759 tis. Kč.

Ve smyslu zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zajištění základu daně z příjmů, ve znění pozdějších předpisů byla v uplynulých letech tvořena rezerva na opravy hmotného majetku. V roce 2019 byla čerpána rezerva vytvářená v letech 2016 až 2018 na opravu administrativní budovy družstva, a to na opravu obvodového pláště, a to ve výši 469 tis. Kč.

Tvorba ostatní rezervy na opravy a údržbu bytových domů, které byly vloženy do majetku družstva městem Teplice, byla ukončena v polovině roku 2015. Od této doby se tvoří pouze rezerva na opravy v bytech v nájmu nečlenů družstva a doplňuje se ostatní rezerva na opravy o plnění z pojišťovny, pokud čerpání proběhlo právě z této rezervy. Na vrub nákladů tak byla v roce 2019 vytvořena ostatní rezerva v celkové výši 125 tis. Kč. U ostatní rezervy na opravy a údržbu bytových domů dochází pouze k čerpání na opravy a údržbu těchto domů, a to až do úplného umoření této rezervy. Čerpání ostatní rezervy na opravy a údržbu v roce 2019 bylo ve prospěch nákladů proúčtováno ve výši 5 933 tis. Kč.

V roce 2019 družstvo vytvořilo účetní rezervu na nevyčerpanou dovolenou a na nevyplacenou odměnu předsedy představenstva (obojí včetně odvodů na sociální a zdravotní pojištění), a to v souhrnné výši 897 tis. Kč.

V roce 2019 byla ve prospěch nákladů zrušena účetní opravná položka, která byla v minulém období vytvořena k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku, popř. úroku z prodlení v souvislosti s dlužným nájmem, a to ve výši 614 tis. Kč. Nová opravná položka byla na vrub

nákladů vytvořena k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku, popř. úroku z prodlení dle stavu k 31. 12. 2019, a to v částce 426 tis. Kč.

Na vrub nákladů byla v roce 2019 vytvořena opravná položka k majetku, a to ve výši 4 397 tis. Kč. Jedná se o rozdíl v ocenění majetku „Vila Birnbaum“.

Nákladové úroky klesly o 1 447 tis. Kč a dosáhly výše 5 557 tis. Kč. Z toho úroky z poskytnutých investičních úvěrů na bytovou výstavbu činily 193 tis. Kč. Úroky z hypotečních a účelových úvěrů poskytnutých na komplexní opravy domů zaznamenaly v r. 2019 pokles o 1 429 tis. Kč a byly ve výši 5 363 tis. Kč. Snížení nákladů na úroky souvisí s postupným snižováním úvěrového zatížení družstva.

Ostatní finanční náklady, které tvoří finanční náklady vzniklé z finančních operací, z přecenění finančního majetku a náklady z derivátových operací představují částku 1 586 tis. Kč. Dále jsou to poplatky peněžním ústavům a investičním skupinám za vedení účtů, úvěrů, správu portfolia a poplatky spojené s pořízením cenných papírů, které představovaly v nákladech částku 1 787 tis. Kč.

Náklady:

	Bytová střediska (BS)	Střediska ostatního hospodaření – tj. nebytová střediska (SOH)	Celkem družstvo
Spotřeba materiálu	352	563	915
Spotřeba energie	0	272	272
Opravy a udržování	43 686	2 080	45 766
Cestovné		285	285
Náklady na reprezentaci		39	39
Ostatní služby	9 463	6 503	15 966
Mzdové náklady		11 367	11 367
Odměny členům orgánů družstva	3 705	2 329	6 034
Zákonné soc. a zdr.pojištění	404	4 697	5 101
Zákonné soc. náklady		794	794
Ostatní soc. náklady		587	587
Daň silniční		36	36
Daň z nemovitých věcí	3 503	56	3 559
Ostatní daně a poplatky	0	29	29
Účetní odpis		3	3
Ostatní provozní náklady	1 790	1 505	3 295
Odpisy DNM a HM		3 759	3 759
Rezervy podle zvl.předpisů		-469	-469
Ostatní rezervy	-5 808	897	-4 911
Účetní opravné položky		4209	4209
Úroky	5 557	0	5 557
Náklady z přecenění fin.majetku		1 386	1 386
Náklady z finančního majetku		155	155
Náklady z deriv.operací		45	45
Ostatní finanční náklady	369	1418	1 787
Aktivace majetku	-2		-2

Daň z příjmu právnických osob		2134	2134
Mezisoučet	63 019	44 679	107 698
Vnitropodnikové náklady	12 527	0	12 527
Součet	75 546	44 679	120 225

Specifikace nákladů středisek ostatního hospodaření (SOH):

Spotřeba materiálu – jedná se zejména o nákupy drobného hmotného majetku a tzv. režijního materiálu (např. tiskárny, počítače, monitory, telefony, konvice, počítačky, veškeré kancelářské potřeby atd.).

V materiálových nákladech jsou dále zahrnuty nákupy ochranných pomůcek (TÚ – pracovní obuv, oblečení), úklidové prostředky vč. toaletních prostředků, tiskoviny a formuláře (např. noviny, daňové, účetní a mzdové předpisy atd.), PHM pro služební vozidla, reklamní předměty.

Spotřeba energie

Jedná o spotřebu energií, tj. spotřeba elektrické energie a plynu u středisek ostatního hospodaření.

Opravy a udržování

Jedná se opravy a údržbu správní budovy, nebytových prostor (komerční prostory, štíty, střechy, garáže, FVE, ostatní stavby-např. chodníky a komunikace, ploty apod.) a movitého majetku.

Opravy týkající se nebytových prostor (garáže, komerční prostory, střechy, štíty) družstva činily 84 tis. Kč, opravy související s pozemky družstva činily 113 tis. Kč, opravy u FVE byly ve výši 736 tis. Kč a opravy a údržba související se správní budovou družstva včetně movitého majetku byly v roce 2019 ve výši 1 147 tis. Kč.

Cestovné

Zde jsou evidovány náklady na služební cesty dle cestovních příkazů. Jedná se o služební cesty zaměstnanců, zejména zaměstnanců technického úseku.

Náklady na reprezentaci

Na tomto účtu jsou evidovány nákupy občerstvení (voda, káva, cukr, čaj, voda do automatu, občerstvení na shromáždění delegátů apod.).

Ostatní služby

Zde jsou evidovány poštovní poplatky, telefonní poplatky, internet, poplatky za SIPO, servis kopírovacího stroje, mobilní telefony, auditorské, právní a programátorské služby, pronájmy, odvoz odpadu, ostraha, úklid, monitoring, školení zaměstnanců, deratizace, pohotovostní služba, údržba pozemků atd. Z pohledu výše nákladů je zde nejvýznamnější položkou údržba pozemků.

Mzdové náklady

Účet obsahuje mzdy a odměny zaměstnanců, odměny z dohod o pracovní činnosti, popř. z dohod o provedení práce a náhrady mzdy v nemoci.

Odměny členům orgánů družstva

Jedná se o odměny členů představenstva a kontrolní komise.

Zákonné sociální pojištění

Náplní účtu je zákonné zdravotní pojištění a sociální pojištění zaměstnanců, členů představenstva, KK.

Zákonné sociální náklady

Evidujeme zde zákonné úrazové pojištění zaměstnanců, příspěvek na stravování zaměstnanců a příspěvek na penzijní připojištění zaměstnanců.

Ostatní sociální náklady

Náplň tohoto účtu tvoří kapitálové životní pojištění členů představenstva, kontrolní komise a vybraných zaměstnanců družstva a pojištění odpovědnosti statutárního orgánu družstva a kontrolní komise.

Silniční daň

Družstvo hradí silniční daň za vozidla, která používá v souvislosti s výkonem své činnosti. Jedná se o vozidla v majetku družstva a dále o vozidla, která jsou v majetku zaměstnanců družstva a družstvo jim proplácí cestovní náhrady za použití osobního automobilu.

Daň z nemovitých věcí

Jak sám název napovídá, jedná se o daň z nemovitých věcí, tj. z pozemků a staveb, které jsou evidovány na střediscích ostatního hospodaření a nejsou od této daně osvobozeny.

Ostatní provozní náklady

Mezi ostatní provozní náklady patří pojištění, roční příspěvek SČMBD, neuplatněný odpočet DPH, náklady na prázdné byty a nebytové prostory apod.

Odpisy DNM a DHM

Z názvu účtu vyplývá, že se jedná o účetní odpisy dlouhodobého majetku (nehmotného a hmotného).

Rezervy podle zvláštních předpisů

Jedná se o rezervu na opravy dlouhodobého hmotného majetku, jejíž tvorba je dle zákona o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů. Tvorba takové rezervy je daňově uznatelným nákladem.

Ostatní rezervy

Jedná se o účetní rezervu tvořenou v souladu se zákonem o účetnictví. V tomto případě se jedná o rezervu na nevyčerpanou dovolenou za rok 2019 a nevyplacenou odměnu předsedy představenstva družstva.

Opravné položky

Jedná se o účetní opravné položky tvořené v souladu se zákonem č. 563/ 1991 v platném znění. Družstvo v roce 2019 účtovalo o opravných položkách k pohledávkám a dále tvořilo opravnou položku k majetku.

Náklady z přecenění finančního majetku

V souladu se zákonem o účetnictví a vnitrodružstevními předpisy se ke konci roku provádí přecenění finančního majetku. Na tomto účtu se účtuje o úbytku reálné hodnoty CP.

Náklady z finančního majetku

Jedná se o náklady spojené s pořízením CP (aliquótní úrokový výnos, poplatky spojené s pořízením CP, ztráta při prodeji)

Náklady z derivátových operací

Na účtu se účtuje o rozdílu tržní hodnoty dle portfolia mezi jednotlivými měsíci.

Ostatní finanční náklady

Ostatními finančními náklady jsou poplatky hrazené peněžním ústavům v souvislosti s vedením bankovních účtů, operacemi na těchto účtech včetně výpisů z účtů, potvrzení zůstatků na účtech, poplatky za složenky pro vyúčtování služeb a zálohového nájemného za uplynulý rok, dále jsou to poplatky spojené s nákupem podílových listů, poplatky bance za poštovné a úschovu cenných papírů apod.

DPPO z běžné činnosti splatná

Dle samotného názvu účtu je zřejmé, že se jedná o daň z příjmů právnických osob.

IV. STAV MAJETKU DRUŽSTVA

IV.1 Aktiva

K 31. 12. 2019 činila **celková hodnota majetku** družstva 3 035 275 tis. Kč.

Hodnota dlouhodobého majetku ke stejnému období činila 2 370 445 tis. Kč a zvýšila se v porovnání s rokem 2018 o 44 470 tis. Kč. Dlouhodobý majetek zahrnuje dlouhodobý nehmotný majetek (software), dlouhodobý hmotný majetek (pozemky, stavby, hmotné movité věci, nedokončený dlouhodobý hmotný majetek) a dlouhodobý finanční majetek (podílové listy, hypoteční zástavní listy, dluhopisy).

Celková hodnota dlouhodobého **hmotného** majetku se navýšila o 16 223 tis. Kč v porovnání s loňským rokem a byla tak ve výši 2 233 153 tis. Kč. U staveb pro bydlení došlo ke zvýšení hodnoty majetku družstva o 18 266 tis. Kč, a to v důsledku technického zhodnocení bytových objektů, a to zejména zasklení bytových lodžii (7 objektů), výměna vchodových dveří u bytů (3 objekty) a další (kamerový systém, oprava průčelí atd.).

V roce 2019 družstvo dokončilo vybudování nového prostoru pro klienty, tzv. klientské centrum, a to včetně elektronického vyvolávacího systému a úpravy kanceláří. Celková hodnota tohoto majetku činila 693 tis. Kč. V tomto roce také družstvo koupilo po dohodě s delegáty dotčených objektů (hrazeny těmito domy) pozemky ve Štúrově ulici v hodnotě 3 620 tis. Kč. Majetek družstva se také navýšil o sjezdy ke garážím v hodnotě 2 920 tis. Kč.

Ke snížení hodnoty majetku družstva došlo zejména v souvislosti s účetními odpisy hmotného majetku a vytvořením opravné položky k majetku. Tvorba opravné položky souvisí s vyhodnocením rizika snížení ocenění dotčeného majetku, a to vily Birnbaum.

U nedokončených investic došlo k poklesu o cca 10 % a jejich stav v roce 2019 byl ve výši 4 503 tis. Kč. Ve stavu nedokončených investic figuruje zejména nedokončená rekonstrukce vily Birnbaum. Na snížení stavu nedokončených investic v roce 2019 mělo vliv dokončení akce budování bezbariérového vstupu u objektu 168, a to v hodnotě 317 tis. Kč a dokončení

klientského centra ve správní budově včetně stavební úpravy kanceláře ve spodní části budovy v hodnotě 161 tis. Kč.

Dlouhodobý **finanční** majetek družstva tvoří hypoteční zástavní listy, dluhopisy a podílové listy.

Hypoteční zástavní listy družstvo pořídilo v r. 2016 a 2017 z důvodu optimalizace výnosů z volných finančních prostředků. Ke konci roku 2019 byl stav tohoto majetku 49 912 tis. Kč. Jedná se o hypoteční zástavní listy emitované Hypoteční bankou, a.s., jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů, popřípadě náhradním krytím podle zákona o dluhopisech. Tyto hypoteční zástavní listy jsou splatné v roce 2021.

V dlouhodobém finančním majetku jsou v roce 2019 zahrnuty také podílové listy, které družstvo zakoupilo v roce 2017 a 2019 za účelem zefektivnění nakládání s volnými finančními prostředky. Podílové listy (PL) jsou cenné papíry, představující majetkový podíl podílníka na majetku v podílovém fondu (PF).

Jedná se o tyto společnosti a fondy:

Společnost	Conseq Investment Management a.s.
Fond	Conseq Private Invest konzervativní portfolio
Fond	Conseq realitní
Společnost	Amundi Czech Republic Asset Management a.s.
Fond	Amundi Funds II – Global Multi-Asset Target Income
Společnost	EFEKTA obchodník s cennými papíry a.s.
Fond	CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND
Společnost	REDSIDE investiční společnost a.s.
Fond	NOVA Money Market

Hodnota těchto podílových listů k 31. 12. 2019 byla ve výši 60 528 tis. Kč.

Dále jsou v dlouhodobém finančním majetku zahrnuty dluhopisy, a to dluhopisy ČSOB likvidní var 2022 6M. Tyto dluhopisy se v dlouhodobém majetku promítly v hodnotě 21 126 tis. Kč. V roce 2019 družstvo pořídilo dluhopisy Ondrášovka Holding, a.s. které jsou k 31. 12. 2019 v hodnotě 5 076 tis. Kč.

Oběžná aktiva se dle stavu k 31. 12. 2019 snížila o 68 249 tis. Kč a dosáhla celkové hodnoty 663 758 tis. Kč.

Ke snížení došlo především u pohledávek družstva. Z toho u dlouhodobých pohledávek, které tvoří půjčky a úvěry na opravy a technické zhodnocení bytových objektů, byl ke konci roku 2019 stav ve výši 179 683 tis. Kč, což je o 49 824 tis. Kč méně než v roce 2018. Snížení dlouhodobých pohledávek souvisí s pokračujícím snižováním úvěrového zatížení družstva.

Ke snížení došlo rovněž u krátkodobých pohledávek, a to o 17 041 tis. Kč v porovnání s minulým rokem a jejich stav byl k 31. 12. 2019 ve výši 198 484 tis. Kč. Pohledávky z obchodních vztahů klesly o 4 594 tis. Kč v porovnání s rokem 2018, takže jejich stav k 31. 12. 2019 byl 185 993 tis. Kč. Poskytnuté zálohy byly nižší o 12 699 tis. Kč a jejich stav ke konci období roku 2019 byl ve výši 9 206 tis. Kč a zejména souvisí s poskytnutými a dosud nezúčtovanými zálohami na dodávku tepla a vody.

Na bankovních účtech byl k 31. 12. 2019 stav 190 033 tis. Kč.

Ostatní krátkodobý finanční majetek v podobě cenných papírů vykazuje ke konci r. 2019 zůstatek ve výši 95 390 tis. Kč.

Celková hodnota časového rozlišení k 31. 12. 2019 činila 1 072 tis. Kč, tj. např. platby SIPO, úroky z termínovaných vkladů, dividendy, plnění od pojišťovny, poplatky za softwarové licence a další.

Vývoj finanční situace družstva je nadále příznivý. Celková finanční situace družstva umožnila zajištění jeho likvidity, tj. včasného hrazení všech finančních závazků během celého roku 2019.

IV.2 Pasiva

Struktura vlastního kapitálu družstva

Vlastní kapitál se skládá ze základního kapitálu, který je tvořen vklady (splacenými i nesplacenými) členů družstva, z ostatních kapitálových fondů, které tvoří především fond družstevní výstavby (státní příspěvek, technické zhodnocení), pozemky a přecenění cenných papírů (PL), dále se vlastní kapitál skládá z fondů vytvořených ze zisku, tzn. nedělitelného fondu, statutárního fondu a fondu pozemků a výsledku hospodaření.

Vlastní kapitál k 31. 12. 2019 dosáhl hodnoty 2 310 746 tis. Kč a navýšil se tak o 28 359 tis. Kč v porovnání s rokem 2018.

Základní kapitál družstva činil 1 142 912 tis. Kč.

Kapitálové fondy se zvýšily o 28 177 tis. Kč na 1 031 591 tis. Kč. Zvýšení kapitálových fondů o 18 444 tis. Kč souvisí s technickým zhodnocením u bytových domů, zvýšení o 2 920 tis. Kč bylo z důvodu zaevidování majetku, který družstvo přijmulo do svého majetku na základě rozhodnutí soudu ve sporu s městem Teplice o sjezdy ke garážím a dále vložené chodníky v hodnotě 74 tis. Kč, k navýšení kapitálových fondů došlo také v souvislosti s pořízením pozemků ve Štúrově ulici, a to v hodnotě 3 443 tis. Kč. Ke zvýšení došlo rovněž v souvislosti a s oceňovacími rozdíly z přecenění dlouhodobého finančního majetku (podílové listy).

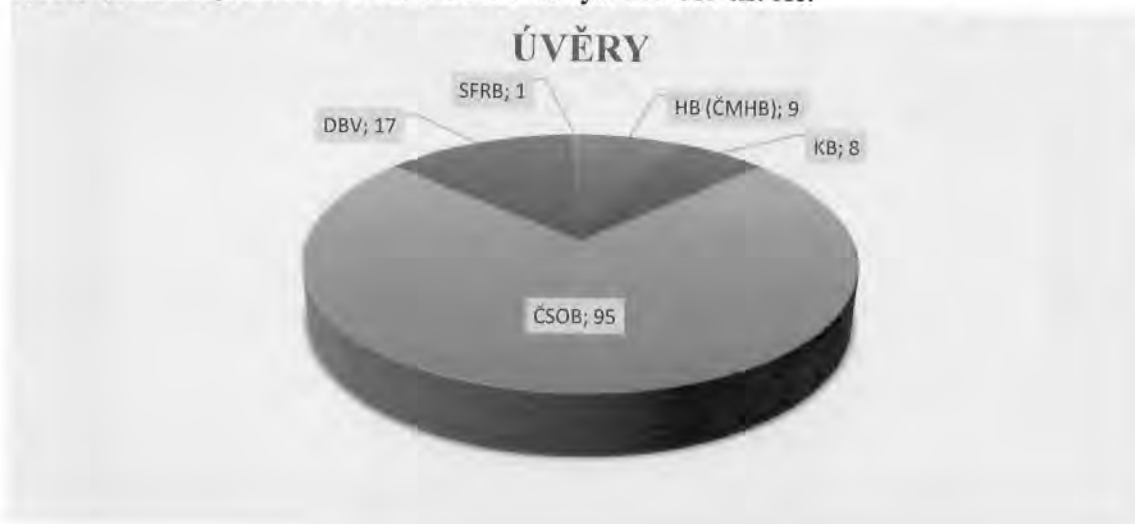
Fondy tvořené ze zisku byly k 31. 12. 2019 ve výši 136 371 tis. Kč. Z toho byl stav nedělitelného fondu družstva ve výši 73 513 tis. Kč. Statutární fond byl ve výši 10 214 tis. Kč a fond pozemků byl ve výši 52 644 tis. Kč.

Cizí zdroje klesly o 40 824 tis. Kč a činily v roce 2019 723 328 tis. Kč.

K největšímu poklesu u došlo v důsledku snížení závazků k úvěrovým institucím, a to o 61 660 tis. Kč. U dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a investice u bytových domů došlo ke zvýšení o 14 856 tis. Kč a tato záloha vykazuje stav ke konci účetního období ve výši 278 825 tis. Kč. Přičemž v roce 2019 bylo z dlouhodobé zálohy na opravy čerpáno celkem 69 082 tis. Kč. Ostatní rezerva představuje k 31. 12. 2019 zůstatek 5 091 tis. Kč. Z toho rezerva na opravy a údržbu bytového fondu u domů, které nebyly postaveny v družstevní bytové výstavbě, vykazuje k 31. 12. 2019 stav ve výši 4 194 tis. Kč, což je o 4 171 tis. Kč méně než v r. 2018. V důsledku ukončené tvorby rezervy na opravy očekáváme v následujících letech další snižování zůstatku až do jeho úplného vyčerpání této rezervy. Z celkem 55 domů, které původně tvořily rezervu na opravy, jich už zbývá jen 16, které ještě tuto rezervu evidují.

Krátkodobé závazky jsou ve výši 259 126 tis. Kč. Jedná se zejména o závazky z přijatých záloh. Bankovní úvěry jsou významným prvkem financování velkých komplexních oprav bytových domů. Ke konci roku 2019 družstvo evidovalo celkem 130 nesplacených bankovních úvěrů.

Největší objem úvěrů poskytla našemu družstvu Československá obchodní banka (ČSOB), a.s. Úvěry na družstevní bytovou výstavbu (DBV), které převzal od České konsolidační agentury (ČKA) stát (ministerstvo financí) budou zcela doplacený v roce 2031. Celkový stav bankovních úvěrů k 31. 12. 2019 byl ve výši 187 640 tis. Kč. Z toho úvěry na družstevní bytovou výstavbu představují nesplacený zůstatek k 31. 12. 2019 ve výši 17 951 tis. Kč a úvěry na komplexní opravy představují zůstatek k 31. 12. 2019 ve výši 169 689 tis. Kč.



V. VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ A NÁVRH NA JEHO ROZDĚLENÍ

V.1 Výsledek hospodaření za rok 2019

Účetnictví Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice vykázalo za rok 2019 zisk ve výši

201 631,09 Kč

Výsledek hospodaření před zdaněním činí za rok 2019	2 335 861,09 Kč.
Daň z příjmu právnických osob za rok 2019 činí	2 134 230,00 Kč.
Výsledek hospodaření po zdanění činí za rok 2019	201 631,09 Kč.

Střediska bytového hospodaření

Účetní výsledek hospodaření vznikl u bytových středisek z důvodu odlišné výše nájemného u „nedružstevních“ bytů, které bylo stanoveno vyšší než u bytů družstevních.

29 838,60 Kč

Daň z příjmu právnických osob vztahující se k výnosům a nákladům (z pohledu daně z příjmu právnických osob) bytových středisek byla ve výši 197 410 Kč. Tj. výsledek hospodaření po zdanění činí **-167 571,40 Kč**.

Střediska ostatního hospodaření

Střediska ostatního hospodaření (nebytová střediska) vykázala celkový účetní zisk ve výši

2 306 022,49 Kč

Daň z příjmu právnických osob vztahující se k výnosům a nákladům (z pohledu daně z příjmu právnických osob) středisek nebytových byla ve výši 1 936 820 Kč. Tj. výsledek hospodaření po zdanění činí **+369 202,49 Kč**.

V.2 Návrh na rozdělení VH za rok 2019

Zisk ve výši **201 631,09 Kč** ponechat na účtu nerozděleného zisku (účet 428).

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO "MÍR" TEPLICE

VI. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2019



ROZVAHA



k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 9

Od: 1.1.2019 Do: 31.12.2019

v tisících Kč

IČ	0	0	0	3	5	3	5	1
----	---	---	---	---	---	---	---	---

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo "Mír"

Teplice

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

Gagarinova 1558

Teplice

415 01

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2018)
	AKTIVA CELKEM	001	+3 084 594	-49 319	+3 035 275	+3 059 165
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva	003	+2 419 338	-48 893	+2 370 445	+2 325 975
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	+2 541	-1 891	+650	+762
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	+2 541	-1 891	+650	+762
B.I.2.1.	Software	007	+2 541	-1 891	+650	+762
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
B.I.3.	Goodwill	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	+2 280 155	-47 002	+2 233 153	+2 216 930
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	+2 271 423	-43 372	+2 228 051	+2 210 227
B.II.1.1.	Pozemky	016	+99 932		+99 932	+96 354
B.II.1.2.	Stavby	017	+2 171 491	-43 372	+2 128 119	+2 113 873
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	+4 229	-3 630	+599	+706
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	+4 503		+4 503	+5 997
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	+0		+0	+982
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	+4 503		+4 503	+5 015
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	+136 642		+136 642	+108 283
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	+136 642		+136 642	+108 283
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				

Ověřila dne:

18. 06. 2020

Mgr. Ing. Vladislava Sahuřová

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2018)
C.	Oběžná aktiva	037	+664 184	-426	+663 758	+732 007
C.I.	Zásoby	038	+5		+5	+2
C.I.1.	Materiál	039	+5		+5	+2
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
C.I.3.	Výrobky a zboží	041				
C.I.3.1.	Výrobky	042				
C.I.3.2.	Zboží	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky	046	+378 593	-426	+378 167	+445 032
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	+179 683		+179 683	+229 507
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052	+179 683		+179 683	+229 507
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společnosti	053				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056	+179 683		+179 683	+229 507
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	+198 910	-426	+198 484	+215 525
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	+186 419	-426	+185 993	+190 587
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	+12 491		+12 491	+24 938
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společnosti	062				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	+77		+77	+65
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	+9 206		+9 206	+21 905
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	+295		+295	+308
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	+2 913		+2 913	+2 660
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	068				
C.II.3.1.	Náklady příštích období	069				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	070				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	072	+95 390		+95 390	+111 726
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	+95 390		+95 390	+111 726
C.IV.	Peněžní prostředky	075	+190 196		+190 196	+175 247
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	+163		+163	+258
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	+190 033		+190 033	+174 989
D.	Časové rozlišení aktiv	078	+1 072		+1 072	+1 183
D.1.	Náklady příštích období	079	+494		+494	+493
D.2.	Komplexní náklady příštích období	080				
D.3.	Příjmy příštích období	081	+578		+578	+690

Ověřila dne:
18. 06. 2020
Mgr. Ing. Vladislava Sahuľová

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto (Rok 2018)
	PASIVA CELKEM	001	+3 035 275	+3 059 165
A	Vlastní kapitál	002	+2 310 746	+2 282 387
A.I.	Základní kapitál	003	+1 142 912	+1 142 978
A.I.1.	Základní kapitál	004	+1 142 912	+1 142 978
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	005		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	006		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	007	+1 031 591	+1 003 414
A.II.1.	Ážio	008		
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	+1 031 591	+1 003 414
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	+1 030 447	+1 005 640
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	011	+1 144	-2 226
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	012		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	013		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	014		
A.III.	Fondy ze zisku	015	+136 371	+136 325
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	016	+73 513	+73 513
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	017	+62 858	+62 812
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	-330	+0
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	019	-330	+0
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	020		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	+202	-330
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	022		
B.+C.	Cizí zdroje	023	+723 328	+764 152
B.	Rezervy	024	+5 091	+8 834
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	025		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	026		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	027	+0	+469
B.4.	Ostatní rezervy	028	+5 091	+8 365
C.	Závazky	029	+718 237	+755 318
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	+459 111	+505 915
C.I.1.	Vydané dluhopisy	031		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	032		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	033		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	034	+180 279	+241 939
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	035	+278 825	+263 969
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	036		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	037		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038		


Ověřila dne:

18. 06. 2020

Mgr. Ing. Vladislava Sahuľová

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto (Rok 2018)
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	039		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	040		
C.I.9.	Závazky - ostatní	041	+7	+7
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	042		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	043		
C.I.9.3.	Jiné závazky	044	+7	+7
C.II.	Krátkodobé závazky	045	+259 126	+249 403
C.II.1.	Vydané dluhopisy	046		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	047		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	048		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	049	+7 361	+0
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	050	+235 873	+242 021
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	+12 415	+5 010
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	052		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	053		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	054		
C.II.8.	Závazky ostatní	055	+3 477	+2 372
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	056		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	057		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	058	+1 170	+975
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	059	+620	+712
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	060	+1 649	+650
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061		
C.II.8.7.	Jiné závazky	062	+38	+35
C.III.	Časové rozlišení pasiv	063		
C.III.1.	Výdaje příštích období	064		
C.III.2.	Výnosy příštích období	065		
D.	Časové rozlišení pasiv	066	+1 201	+12 626
D.1.	Výdaje příštích období	067	+1 201	+12 626
D.2.	Výnosy příštích období	068		

Ověřila dne:
18. 06. 2020
 Mgr. Ing. Vladislava Sahuľová

Sestaveno dne: 18.6.2020	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma: Družstvo účetní jednotky:	JUDr. Ing. Marek Andrášek, Jaroslava Tomsová
Předmět podnikání: Správa a údržba bytového a nebytového fondu	
Pozn.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY



k. **3 1 . 1 2 . 2 0 1 9**

Od: **1.1.2019** Do: **31.12.2019**

v tisících Kč

IČ **0 0 0 3 5 3 5 1**



Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
Stavební bytové družstvo "Mír"
Teplice
 Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
 a místo podnikání, liší-li se od bydliště
Gagarinova 1558
Teplice
415 01

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2018)
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	+72 580	+77 041
II.	Tržby za prodej zboží	002		
A.	Výkonová spotřeba	003	+63 242	+64 040
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	+1 187	+1 230
A.3.	Služby	006	+62 055	+62 810
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	007		
C.	Aktivace (-)	008	-3	+0
D.	Osobní náklady	009	+23 883	+23 100
D.1.	Mzdové náklady	010	+17 401	+16 804
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	+6 482	+6 296
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	+5 101	+4 901
D.2.2.	Ostatní náklady	013	+1 381	+1 395
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	+7 968	+3 306
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	+3 759	+3 640
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	+3 759	+3 640
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	017		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	018		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	+4 209	-334
III.	Ostatní provozní výnosy	020	+15 293	+12 128
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	+86	+0
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	022		
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	+15 207	+12 128
F.	Ostatní provozní náklady	024	+1 543	+949
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	+0	+0
F.2.	Prodaný materiál	026		
F.3.	Daně a poplatky	027	+3 625	+3 611
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028	-5 380	-6 067
F.5.	Jiné provozní náklady	029	+3 298	+3 405
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	-8 760	-2 226

Ověřila dne:
18. 06. 2020
 Mgr. Ing. Vladislava Sahulová

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2018)
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	031		
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	033		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	035	+1 728	+1 001
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	036		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	037	+1 728	+1 001
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	038		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	+1 593	+493
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	+1 593	+493
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	042		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	+5 557	+7 004
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	+5 557	+7 004
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	+16 705	+11 289
K.	Ostatní finanční náklady	047	+3 373	+3 170
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	+11 096	+2 609
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	+2 336	+383
L.	Daň z příjmů	050	+2 134	+713
L.1.	Daň z příjmů splatná	051	+2 134	+713
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	052		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	+202	-330
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	054		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	+202	-330
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	+107 899	+101 952

Ověřila dne:
18. 06. 2020
 Mgr. Ing. Vladislava Sahuľová

Sestaveno dne: 18.6.2020	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma Družstvo účetní jednotky:	JUDr. Ing. Marek Andrášek, Jaroslava Tomšová
Předmět podnikání: Správa a údržba bytového a nebytového fondu	 
Pozn.:	

Účetní jednotka Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2019



Obsah

1.	POPIS DRUŽSTVA	4
2.	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	6
3.	ÚČETNÍ METODY	6
	a) Dlouhodobý nehmotný majetek	6
	b) Dlouhodobý hmotný majetek (DHM).....	6
	c) Finanční majetek a peněžní prostředky.....	7
	d) Zásoby	8
	e) Pohledávky	8
	f) Deriváty	8
	g) Vlastní kapitál.....	8
	h) Cizí zdroje	8
	i) Devizové operace	9
	j) Použití odhadů	9
	k) Účtování výnosů a nákladů.....	9
	l) Daň z příjmů.....	9
	m) Dotace.....	9
	n) Následné události	9
	o) Změny způsobů účtování vybraných účetních případů	10
4.	DLOUHODOBÝ MAJETEK	10
	a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	10
	b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	10
	c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	15
5.	OBĚŽNÁ AKTIVA	15
	a) Zásoby	15
	b) Dlouhodobé pohledávky	15
	c) Krátkodobé pohledávky	16
	d) Krátkodobý finanční majetek	16
	e) Peněžní prostředky.....	17
	f) Opravné položky	17
	g) Časové rozlišení aktiv	18
6.	VLASTNÍ KAPITÁL	18
7.	CIZÍ ZDROJE	19
	a) Zákonná rezerva	19
	b) Ostatní rezerva	19
	c) Dlouhodobé závazky.....	20
	d) Krátkodobé závazky.....	22
8.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV.....	23
9.	MAJETEK, ZÁVAZKY A POHLEDÁVKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	24

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

10. INFORMACE O ZAMĚSTNANCÍCH.....	24
11. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH.....	24
12. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNOU STRANOU.....	24
13. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....	25
14. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	26

1. POPIS DRUŽSTVA

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice (dále jen „družstvo“) je bytovým družstvem, které vzniklo dne 9. 12. 1970 a sídlí v Teplicích, Gagarinova 1558, identifikační číslo 00035351. Hlavním předmětem činnosti je zajišťování provozu bytových a nebytových objektů a jednotek ve vlastnictví družstva a ve vlastnictví jiných osob včetně zabezpečování služeb souvisejících s užíváním bytů a nebytových prostor.

V roce 2019 byly provedeny tyto změny v obchodním rejstříku:

Dne 19. 2. 2019 byl vymazán zápis:

Člen představenstva: Ing. MIROSLAV KUBŮ

a proveden nový zápis:

Člen představenstva: JARMILA VOŠAHLÍKOVÁ

Dne 12. 9. 2019 byl vymazán zápis:

Člen představenstva: JARMILA VOŠAHLÍKOVÁ

a proveden nový zápis:

Člen představenstva: Ing. DAVID KOČIŠ

Osoby podílející se 20 a více procenty na základním kapitálu:

Město Teplice, IČ 00266621 27,42%

Družstvo nemá organizační složku v zahraničí.

Družstvo nemá majetkovou či smluvní spoluúčasť v jiných společnostech.

Družstvo vede celkem 14 korporátních soudních sporů o určení neplatnosti některých rozhodnutí shromáždění delegátů, o uložení povinnosti k vydání některých interních dokumentů družstva třetím subjektům, popř. o náhradu újmy způsobené porušením povinnosti vykonávat funkci člena představenstva s péčí řádného hospodáře. Dva z těchto sporů byly spojeny ke společnému projednání.

K návrhu dvou členů družstva je veden spor o určení neplatnosti některých usnesení shromáždění delegátů ze dne 29. 3. 2016 a ze dne 17. 5. 2016 týkajících se volby členů představenstva a kontrolní komise, změny stanov a změny zásad odměňování členů orgánů družstva. Spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 18 Cm 43/2016. Rozsudkem ze dne 9. 4. 2018 bylo žalobě vyhověno. Rozhodnutí není pravomocné, družstvo ho napadlo odvoláním, o kterém nebylo dosud rozhodnuto.

K návrhu shodných členů družstva je veden spor o určení neplatnosti některých usnesení shromáždění delegátů ze dne 9. 6. 2015 týkajících se schválení stanov, neschválení změny volebního a jednacího

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

řádu a neschválení rozhodnutí o převodu družstevních garáží do osobního vlastnictví. Spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 61 Cm 206/2015. Usnesením ze dne 11. 10. 2018 soud žalobu zamítl. Rozhodnutí není pravomocné, oba žalobci ho napadli odvoláním, o kterém nebylo dosud rozhodnuto.

K návrhu předsedkyně kontrolní komise družstva je veden spor o určení neplatnosti usnesení shromáždění delegátů ze dne 12. 6. 2018 týkajícího se zřízení pracovní komise, jako pomocného orgánu družstva. Spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 24 Cm 91/2018. Určení platnosti shodného usnesení shromáždění delegátů se odlišným návrhem domáhá jeden z delegátů družstva. Spor byl původně veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 24 Cm 23/2019, následně byla obě řízení spojena ke společnému projednání pod sp. zn. 24 Cm 91/2018. V tomto řízení soud dosud k věcnému rozhodnutí nedospěl.

K návrhu delegáta družstva je veden spor o určení neplatnosti některých usnesení shromáždění delegátů ze dne 4. 12. 2018 týkajících se schválení výroční zprávy družstva za rok 2017, schválení rozpočtu na rok 2019, a procesních záležitostí. Spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 61 Cm 19/2019. V tomto řízení soud dosud k věcnému rozhodnutí nedospěl.

K návrhu delegáta družstva je veden spor o uložení povinnosti vydat interní listiny vztahující se k jednomu z bytových domů ve vlastnictví družstva. Spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 68 Cm 44/2019. V tomto řízení soud dosud k věcnému rozhodnutí nedospěl.

K návrhu delegáta družstva je veden spor o uložení povinnosti vydat interní listiny vztahující se k hospodaření družstva. Spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 20 Cm 43/2019. V tomto řízení soud dosud k věcnému rozhodnutí nedospěl.

K návrhu 70 delegátů je veden spor o vyloučení JUDr. Ing. Marka Andráška, LL.M., z výkonu funkce člena statutárního orgánu. Spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 68 Cm 129/2019. V tomto řízení soud dosud k věcnému rozhodnutí nedospěl.

K návrhu dvou družstevníků je veden spor o určení neplatnosti usnesení shromáždění delegátů konaném dne 13. 6. 2019. Spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 68 Cm 132/2019. V tomto řízení soud dosud k věcnému rozhodnutí nedospěl.

K návrhu jednoho z delegátů, jako členské žalobě podle § 584 odst. 1 zákona o obchodních korporacích podané jménem družstva, je veden spor s osmi současnými a jedním bývalým členem představenstva družstva o náhradu blíže nevyčíslené újmy způsobené porušením povinnosti vykonávat funkci člena představenstva s péčí řádného hospodáře. Spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 20 Cm 67/2019. V tomto řízení soud dosud k věcnému rozhodnutí nedospěl.

K návrhu jednoho z delegátů, jako členské žalobě podle § 584 odst. 1 zákona o obchodních korporacích podané jménem družstva, je veden spor s osmi současnými a jedním bývalým členem představenstva družstva o náhradu blíže nevyčíslené újmy způsobené porušením povinnosti vykonávat funkci člena představenstva s péčí řádného hospodáře. Spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 68 Cm 43/2019. V tomto řízení soud dosud k věcnému rozhodnutí nedospěl.

K návrhu jednoho z delegátů, jako členské žalobě podle § 584 odst. 1 zákona o obchodních korporacích podané jménem družstva, je veden spor s předsedou představenstva družstva o náhradu blíže nevyčíslené újmy způsobené porušením povinnosti vykonávat funkci člena představenstva s péčí řádného hospodáře. Spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 68 Cm 63/2019. V tomto řízení soud dosud k věcnému rozhodnutí nedospěl.

K návrhu jednoho z delegátů, jako členské žalobě podle § 584 odst. 1 zákona o obchodních korporacích podané jménem družstva, je veden spor s osmi současnými a jedním bývalým členem představenstva družstva o náhradu blíže nevyčíslené újmy způsobené porušením povinnosti vykonávat funkci člena představenstva s péčí řádného hospodáře. Spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 68 Cm 90/2019. V tomto řízení soud dosud k věcnému rozhodnutí nedospěl.

K návrhu jednoho z delegátů, jako členské žalobě podle § 584 odst. 1 zákona o obchodních korporacích podané jménem družstva, je veden spor s osmi současnými a jedním bývalým členem představenstva družstva o náhradu bližší nevyčíslené újmy způsobené porušením povinnosti vykonávat funkci člena představenstva s péčí řádného hospodáře. Spor je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 68 Cm 156/2019. V tomto řízení dosud soud k věcnému rozhodnutí nedospěl.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2019 a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které družstvo používalo, při sestavení účetní závěrky za rok 2019 jsou následující:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 60 tis. Kč v roce 2019 je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Dlouhodobým nehmotným majetkem v družstvu je nakoupený software.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

Odpisový plán dlouhodobého nehmotného majetku je sestavován individuálně dle doby předpokládané použitelnosti.

Odpis se stanoví s přesností na celé měsíce a účtuje se každý měsíc počínaje následujícím měsícem po dni, v němž byl majetek zařazen do evidence. Výše odpisu se zaokrouhuje na celé Kč nahoru.

b) Dlouhodobý hmotný majetek (DHM)

Způsoby ocenění

DHM úplatně pořízený	V pořizovací ceně
DHM vytvořený ve vlastní režii	Ve vlastních nákladech
DHM získaný darem (zákonný bezúplatný převod pozemků)	V účetní hodnotě evidované u původního majitele (dle stanoviska MF ČR)

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

DHM získaný vkladem do základního kapitálu	V účetní hodnotě evidované u původního majitele, popř. dle znaleckého posudku (dle „Stanov“)
DHM v ostatních případech bezúplatného nabytí	V reprodukční pořizovací ceně stanovené na základě znaleckého posudku

Dlouhodobý hmotný majetek získaný bezúplatně do konce r. 2015 se eviduje na účtech ostatních kapitálových fondů (*u neodpisovaného majetku*) / opravek (*u odpisovaného majetku*), vyjma vkladu do základního kapitálu. V roce 2018 a 2019 nebyl bezúplatně pořízen dlouhodobý hmotný majetek.

Ocenění dlouhodobého hmotného majetku se snižuje o dotace ze státního rozpočtu.

Opravná položka k hmotnému majetku je vytvořena v okamžiku zjištění významného rozdílu v ceně evidované v účetnictví a v ceně dle znaleckého posudku.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku stanovené odpisovým plánem. Odpisy a odpisový plán upravuje vnitrodružstevní směrnice.

Družstvo neodpisuje podle vyhl. č. 500/2002 Sb. v platném znění, §56 odst. 8 bytové domy, družstevní garáže, plošné stavby a zpevněné plochy, jenž neslouží k podnikání.

c) Finanční majetek a peněžní prostředky

Krátkodobý finanční majetek tvoří cenné papíry k obchodování a směnky.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří hypoteční zástavní listy, podílové listy a dluhopisy držené do splatnosti.

Cenné papíry k obchodování jsou cenné papíry držené za účelem provádění transakcí na finančním trhu s cílem dosahovat zisk z cenových rozdílů v krátkodobém horizontu.

Cenné papíry se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a náklady s pořízením související, např. poplatky a provize makléřům a burzám. U dluhových cenných papírů se účtuje o úrokovém výnosu ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos je součástí ocenění příslušného cenného papíru.

Podílové listy (PL) jsou cenné papíry, představující majetkový podíl podílníka na majetku v podílovém fondu (PF). PL je tedy CP, který nepředstavuje rozhodující ani podstatný vliv, tudíž se o nich účtuje na účtu 063 – Realizovatelné CP.

V případě realizovatelných CP se v souladu s účetními předpisy o změně reálné hodnoty účtuje pouze rozvahově, na účet 414 – Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.

K 31. 12. se jednotlivé složky finančního majetku přeceňují níže uvedeným způsobem:

- Cenné papíry k obchodování reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do nákladů nebo výnosů.
- Cenné papíry držené do splatnosti se přeceňují o rozdíl mezi pořizovací cenou a aktuální hodnotou. Tento rozdíl se rozlišuje dle věcné a časové souvislosti do nákladů nebo výnosů.

- Podílové listy se přeceňují o rozdíl mezi pořizovací a aktuální hodnotou a tento rozdíl je zachycen ve vlastním kapitálu po celou dobu držby PL.

Reálná hodnota představuje tržní hodnotu, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze.

Peněžní prostředky tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech a ceniny.

d) Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceněny pořizovacími cenami. Pořizovací cena zásob zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů s pořízením souvisejících (náklady na přepravu, clo, provize atd.). Výdej ze skladu zásob je účtován ve skutečných pořizovacích cenách.

e) Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

f) Deriváty

Deriváty se prvotně oceňují jmenovitou hodnotou (v případě nakoupených derivátů pořizovací cenou). V příložené rozvaze jsou deriváty vykázány jako součást jiných krátkodobých/dlouhodobých pohledávek, resp. závazků.

K rozvahovému dni se deriváty přeceňují na reálnou hodnotu. Změny reálných hodnot derivátů určených k obchodování se účtují do finančních nákladů, resp. výnosů.

g) Vlastní kapitál

Základní kapitál družstva se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku krajského soudu, takzv. zapisovaný kapitál a ve výši nezapisované. Nezapisovaný základní kapitál družstva tvoří základní a další členské vklady. Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny peněžitými či nepeněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu, přijatými dary (státní pozemky) apod. Ke snížení vlastního kapitálu dochází zejména v souvislosti s bezúplatným či úplatným převodem jednotek a pozemků do vlastnictví jiných osob. Ke zvýšení vlastního kapitálu dochází zejména v souvislosti s technickým zhodnocením objektů.

Družstvo vytváří dle stanov nedělitelný fond. Tento fond se zvyšuje/snižuje dle rozhodnutí shromáždění delegátů o zisk/ztrátu. Fond lze doplnit přidělem i z jiných fondů ze zisku.

Podle stanov družstvo vytváří další fond ze zisku, a to fond družstevních pozemků.

Statutární fond bytového hospodářství je fondem ze zisku bytového hospodářství, případně může být tvořen i přidělem z jiných zdrojů.

h) Cizí zdroje

Družstvo vytváří zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách. Do 30. 6. 2015 vytvářelo ostatní rezervu na opravy a údržbu u některých bytových středisek. Dále družstvo vytváří rezervu na opravy v nájemních bytech (tj. byty v nájmu nečlenů družstva), rezervu na nevyčerpanou dovolenou, nevyplacené odměny členům statutárního orgánu a případně rezervu na daň z příjmu právnických osob.

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. V položce dlouhodobé přijaté zálohy jsou dlouhodobé zálohy na opravy a investice u bytových středisek.

Úvěry se vykazují ve jmenovité hodnotě. Úvěry poskytnuté družstvu jsou vykazovány jako dlouhodobé úvěry. Úvěry, jejichž splatnost nastane do 1 roku, jsou evidovány jako krátkodobé závazky.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů. Rozdělují se na krátkodobé a dlouhodobé.

i) Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách (v kurzu platném ke dni jejich vzniku) a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k 31. 12. vyhlášeným Českou národní bankou.

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku s výjimkou dlouhodobého finančního majetku.

j) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení družstva používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení družstva stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

k) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

l) Daň z příjmů

Družstvo dosahuje osvobozených příjmů (zákon č. 586/1992 Sb. §19) i zdaňovaných příjmů. Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady, nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek), rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd., osvobozené výnosy a náklady. Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary, rezerva na likvidaci odpadu FVE, apod.), odčitatelné položky (daňová ztráta) a slevy na dani z příjmů.

m) Dotace

Dotace je zaúčtována v okamžiku jejího přijetí či nezpochybnitelného nároku na přijetí. Dotace přijatá na úhradu nákladů se účtuje do provozních nebo finančních výnosů. Dotace přijatá na pořízení dlouhodobého majetku včetně technického zhodnocení snižuje pořizovací cenu nebo vlastní náklady na pořízení.

n) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

o) Změny způsobů účtování vybraných účetních případů

V roce 2019 nedošlo ke změnám způsobů účtování.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný zůstatek
Software	2 541	0	0	2 541
Celkem 2019	2 541	0	0	2 541
Celkem 2018	2 309	232	0	2 541

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace, vyřazení	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	1 779	112		1 891		650
Celkem 2019	1 779	112		1 891		650
Celkem 2018	1 686	93		1 779		762

Souhrnná výše drobného nehmotného majetku neuvedeného v rozvaze činila k 31. 12. 2019 a 31. 12. 2018 v pořizovacích cenách 374 tis. Kč a 374 tis. Kč. Majetek je vedený v podrozvahové evidenci.

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný zůstatek
Pozemky	96 354	3 650	72	99 932
Stavby	2 149 392	22 099	0	2 171 491
<i>Stroje, přístroje a zařízení</i>	1 650	0	0	1 650
<i>Dopravní prostředky</i>	2 517	0	0	2 517
<i>Inventář</i>	62			62
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	5 015	22 327	22 839	4 503
Celkem 2019	2 254 990	48 075	22 911	2 280 155
Celkem 2018	2 241 905	26 512	13 427	2 254 990

Stavební bytové družstvo "Mir" Teplice

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Opravné položky	Ostatní úpravy	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Pozemky	0				0	99 932
Stavby	35 519	3 456	4 397		43 372	2 128 119
Stroje, přístroje a zařízení	944	107			1 051	599
Dopravní prostředky	2 517	0		0	2 517	0
Inventář	62	0			62	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0				0	4 503
Celkem 2019	39 042	3 563	4 397		47 002	2 233 153
Celkem 2018	35 933	3 547	0	438	39 042	2 215 948

K 31. 12. 2019 a 31. 12. 2018 souhrnná výše drobného hmotného majetku neuvedeného v rozvaze činila v pořizovacích cenách 5 518 tis. Kč a 5 190 tis. Kč. Majetek je vedený v podrozvahové evidenci.

Majetek vedený v operativní evidenci byl k 31. 12. 2019 a 31. 12. 2018 ve výši 455 tis. Kč a 412 tis. Kč.

Níže uvedený majetek (bytové domy) je zatížen zástavním právem ve prospěch bankovních ústavů na krytí úvěru:

Investiční úvěr na družstevní bytovou výstavbu – domy v Teplicích

Objekt	Ulice	Čp.	Hodnota majetku v Kč	Zástavní právo pro	Účel úvěru	Splatnost úvěru do
110	Opavská	2625	9 201 663,00	MF ČR	DBV	31.12.2022
124	Fibichova	1825-6	17 297 722,00	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	17 448 684,00	MF ČR	DBV	30.6.2031
127	Scheinerova	1831-3	26 295 145,00	MF ČR	DBV	30.6.2031
128	Scheinerova	1835	9 764 714,00	MF ČR	DBV	30.6.2031
321	Javorová	3025-7	20 321 224,00	MF ČR	DBV	30.6.2021
323	Javorová	3030-1	15 546 532,00	MF ČR	DBV	30.6.2021
324	Javorová	3032-3	14 699 716,00	MF ČR	DBV	30.6.2021
325	Javorová	3034-5	15 835 082,00	MF ČR	DBV	31.12.2030
326	Javorová	3036-7	16 054 065,00	MF ČR	DBV	31.12.2030
328	Habrová	3103-4	21 621 981,00	MF ČR	DBV	30.6.2032
329	Habrová	3081-2	9 029 305,00	MF ČR	DBV	31.12.2031
330	Habrová	3083-4	8 820 098,00	MF ČR	DBV	30.6.2030
331	Habrová	3085-6	9 349 965,00	MF ČR	DBV	31.12.2031
332	Habrová	3096-7	19 546 607,00	MF ČR	DBV	31.12.2031
333	Habrová	3098-9	26 333 472,00	MF ČR	DBV	31.12.2031
334	Habrová	3101-2	20 810 223,00	MF ČR	DBV	31.12.2031

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

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

Objekt	Ulice	Čp.	Hodnota majetku v Kč	Zástavní právo pro	Účel úvěru	Splatnost úvěru do
624	Duchcovská	2370-1	9 622 866,00	HB	VPV+zatep.	20.1.2020
625	Duchcovská	2378-9	8 975 556,00	HB	VPV+zatep.	20.1.2020
741	Zrenjaniňská	345-7	7 947 944,00	HB	VPV+zatep.	20.2.2020
618	Svojsíkova	2342-4	4 882 233,00	HB	VPV+zatep.	20.4.2020
619	Svojsíkova	2345-7	5 188 213,00	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	4 016 309,00	HB	VPV+zatep.	20.7.2020
610	Libušina	2355-6	4 766 038,00	HB	VPV+zatep.	20.11.2020
611	Libušina	2357-8	4 713 297,00	HB	VPV+zatep.	20.7.2020
196	Unčinská	1666	12 111 914,00	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	13 115 764,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
505	Antala Staška	1708-9	12 307 180,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
506	Antala Staška	1710-11	12 976 623,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
507	Antala Staška	1712-13	11 637 139,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
607	Javorová	3038-39	17 087 096,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.8.2020
308	Doubravická	1656-57	7 171 758,00	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	15 546 532,00	ČSOB	okna +zatepl.	22.9.2021
329	Habrová	3081-82	9 029 305,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.2.2021
410	Krupka, Komenského	589-595	30 103 819,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.8.2021
418	Krupka, Jabloňová	216-219	17 138 393,00	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	13 314 829,00	ČSOB	kompl.oprava	25.4.2022
102	Slovenská	2644-6	6 477 687,00	ČSOB	kompl.oprava	22.12.2021
155	Arbesova	1582-3	13 124 151,00	ČSOB	kompl.oprava	22.12.2021
156	Arbesova	1580-1	12 286 445,00	ČSOB	kompl.oprava	24.8.2022
157	Arbesova	1578-9	13 590 400,00	ČSOB	kompl.oprava	22.12.2021
302	V Závětří	1677-1680	22 232 174,00	ČSOB	kompl.oprava	22.12.2021
321	Javorová	3025-7	20 321 224,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2022
405	Krupka, Kollárova	575-8	18 824 167,00	ČSOB	kompl.oprava	24.5.2022
411	Krupka, Kollárova	598-602	21 466 451,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2022
415	Krupka, Jasmínova	238	9 816 023,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2022
419	Krupka, Jabloňová	220-223	18 679 932,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2022
518	Palackého	2884-5	5 634 243,00	ČSOB	kompl.oprava	24.8.2022

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

519	Palackého	2886-7	4 894 775,00	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	15 333 835,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
332	Habrová	3096-3097	19 546 607,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
421	Krupka, Šeříková	231-233	14 978 080,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
422	Krupka, Šeříková	234-236	14 506 013,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
326	Javorová	3036-3037	16 054 065,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
612	Novoveská	3090-3093	35 420 160,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
168	Maršovská	1520	11 149 383,00	ČSOB	kompl.oprava	22.2.2023
541	Krupka, Třešňová	206-207	9 148 921,00	ČSOB	kompl.oprava	22.2.2023
542	Krupka, Třešňová	208-210	15 059 508,00	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	3 883 470,00	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	2 479 268,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
331	Habrová	3085-3086	9 349 965,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
638	J. Suka	2504-2505	3 002 671,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
303	Doubravická	1681-1682	10 061 896,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
101	Slovenská	2647-2649	7 987 906,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
403	Krupka, Kollárova	567-570	19 945 942,00	ČSOB	kompl.oprava	23.1.2024
407	Krupka, Kollárova	580	6 861 837,00	ČSOB	kompl.oprava	21.11.2023
408	Krupka, Kollárova	581	6 976 451,00	ČSOB	kompl.oprava	23.1.2024
420	Krupka, Šeříková	228-230	14 042 860,00	ČSOB	kompl.oprava	23.1.2024
717	Zrenjaninská	293-294	3 952 583,00	ČSOB	kompl.oprava	21.11.2023
333	Habrová	3098-3100	26 333 472,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2024
325	Javorová	3034-3035	15 835 082,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2024
304	Doubravická	1685-1687	14 481 800,00	ČSOB	kompl.oprava	23.1.2024
184	Gagarinova	1431	3 692 823,00	ČSOB	kompl.oprava	23.1.2024
330	Habrová	3083-3084	8 820 098,00	ČSOB	kompl.oprava	25.3.2024
309	Doubravická	1658-1659	6 887 863,00	ČSOB	kompl.oprava	21.6.2023
311	V Závětří	1668-1670	15 915 421,00	ČSOB	kompl.oprava	21.6.2023
312	V Závětří	1671-1672	14 175 731,00	ČSOB	kompl.oprava	21.6.2023
324	Javorová	3032-3033	14 699 716,00	ČSOB	kompl.oprava	20.6.2023
197	Krušnohorská	1665	5 241 648,00	ČSOB	kompl.oprava	21.6.2023
185	Gagarinova	1432	3 994 345,00	ČSOB	kompl.oprava	20.11.2024
186	Gagarinova	1433	3 539 025,00	ČSOB	kompl.oprava	20.11.2024
187	Gagarinova	1434	3 786 541,00	ČSOB	kompl.oprava	20.11.2024
188	Gagarinova	1423	3 642 442,00	ČSOB	kompl.oprava	22.7.2024

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

646	Gagarinova	1425	4 325 169,00	ČSOB	kompl.oprava	22.7.2024
647	Gagarinova	1426	4 110 684,00	ČSOB	kompl.oprava	22.7.2024
649	Gagarinova	1428	4 316 244,00	ČSOB	kompl.oprava	22.7.2024
127	Scheinerova	1831-3	26 295 145,00	ČSOB	kompl.oprava	18.12.2024
328	Habrová	3103-4	21 621 981,00	ČSOB	kompl.oprava	18.12.2024
412	Krupka, Jabloňová	211-215	23 212 381,00	ČSOB	kompl.oprava	18.12.2024
716	Zrenjaninská	291-2	2 947 138,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
124	Fibichova	1825-6	17 297 722,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
125	Nedbalova	1827-8	17 192 195,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
126	U Červen. kostela	1829-1830	17 448 684,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
128	Scheinerova	1835	9 764 714,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
520	V Závětří	1673-4	10 568 721,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
521	V Závětří	1675-6	10 366 338,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
626	Opavská	2613	2 051 559,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
334	Habrová	3101-2	20 810 223,00	ČSOB	kompl.oprava	27.7.2026
634	U Divadla	2992	17 353 874,00	ČSOB	kompl.oprava	26.5.2025
221	Krupka, Sídliště	567-8	3 226 960,00	ČSOB	kompl.oprava	23.12.2025
222	Krupka, Sídliště	569-570	3 225 391,00	ČSOB	kompl.oprava	23.12.2025
132	Čs.Dobrovoiců	2779	3 437 955,00	ČSOB	kompl.oprava	23.6.2026
108	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	Roosevelt.nám.	421-3,442	14 990 234,00	ČSOB	kompl.oprava	24.10.2025
644	Potěminova	2243-4	3 162 416,00	ČSOB	kompl.oprava	21.4.2026
641	Šafaříkova	2520	3 191 553,00	ČSOB	kompl.oprava	21.4.2026
640	Šafaříkova	2519	3 077 000,00	ČSOB	kompl.oprava	21.4.2026
636	Josefa Hory	2211	2 744 252,00	ČSOB	kompl.oprava	23.6.2026
645	Škroupova	2380-1	3 152 256,00	ČSOB	kompl.oprava	23.9.2026
731	Svojsíkova	2395	3 281 190,00	ČSOB	kompl.oprava	23.10.2026

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch MF ČR činí:	295 168 393,00
Hodnota majetku zastaveného ve prospěch ČSOB činí:	1 018 820 470,00
Hodnota majetku zastaveného ve prospěch KB činí:	87 637 071,00
Hodnota majetku zastaveného ve prospěch HB (dříve ČMHB) činí:	59 675 313,00

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.

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

V r. 2019 byl pořízen majetek vlastní činností, a to:

Název	Účetní hodnota majetku
Elektronický vyvolávací systém	389 463 Kč
Klientské centrum	194 008 Kč
Úprava kanceláří	86 673 Kč

V r. 2018 nebyl pořízen majetek vlastní činností.

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

V roce 2019 družstvo pořídilo dluhopisy Ondrášovka Holding, a.s. 2019-2024.

V roce 2018 družstvo nakoupilo dluhopisy ČSOB likvidní var 2022 6M.

Dlouhodobý finanční majetek družstva tvoří také cenné papíry ve formě podílových listů. Podílové listy (PL) jsou cenné papíry, představující majetkový podíl podílníka na majetku v podílovém fondu (PF). PL je tedy CP, který nepředstavuje rozhodující ani podstatný vliv, tudíž se o nich účtuje na účtu 063 – Realizovatelné CP. V případě realizovatelných CP se v souladu s účetními předpisy o změně reálné hodnoty účtuje pouze rozvahově, na účet 414 – Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků. V majetku družstva jsou rovněž hypoteční zástavní listy – HZL HB Float 2021, které družstvo pořídilo v roce 2016 a 2017.

Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly k 31. 12. (v tis. Kč):

	2019		2018	
	Tržní hodnota	Výnosy/vlastní kapitál	Tržní hodnota	Výnosy/vlastní kapitál
ČSOB likvidní var 2022 6M – dluhopisy	21 126	284/	21 066	44/
Dluhopis Ondrášovka Holding, a.s.	5 076	149/		
Česká republika Hypoteční zástavní listy	49 912	1 152/	49 957	957/
Podílové listy - AMUNDI	26 782	/2 309	24 473	/-2 180
Podílové listy – Conseq	13 317	/530	12 787	/-46
Podílové listy – CREIF	10 368	/368		
Podílové listy – NOVA Money Market	5 068	143/69		
Podílové listy – Conseq realitní	4 993	/95		
Celkem	136 642	1728/3372	108 283	1001/-2226

5. OBĚŽNÁ AKTIVA

a) Zásoby

Družstvo eviduje zásoby v bezvýznamné výši. V roce 2019 družstvo pořídilo materiál do zásoby ve výši 5 tis. Kč a vydalo do spotřeby materiál ve výši 2 tis. Kč. Zásoby materiálu evidované k 31. 12. 2019 a k 31. 12. 2018 byly ve výši 4 tis. Kč a 2 tis. Kč.

b) Dlouhodobé pohledávky

K 31. 12. 2019 a 31. 12. 2018 mělo družstvo dlouhodobé pohledávky ve výši 179 683 tis. Kč a 229 507 tis. Kč týkající se především předepsaných úvěrů a vnitrodružstevních půjček, a to v souvislosti s opravami a technickým zhodnocením bytových domů. Tyto pohledávky mají lhůtu splatnosti v rozmezí od 1 roku do 7 let a úrokovou sazbu ve výši od 0,88 % do 5,5 %.

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Souhrn pohledávek se splatností delší než 5 let:

Předpis úvěru na DBV ve výši 17 138 tis. Kč.

Předpis úvěrů a vnitrodružstevních půjček ve výši 51 958 tis. Kč.

Předpis úvěrů a půjček (vlastníci, družstevníci) ve výši 89 tis. Kč.

c) Krátkodobé pohledávky

K 31. 12. 2019 a 31. 12. 2018 mělo družstvo krátkodobé pohledávky ve výši 198 910 tis. Kč a 216 139 tis. Kč. Jedná se především o nevyúčtované náklady na teplo, teplou vodu, studenou vodu, elektrickou energii, výtahy a další zálohové položky nájemného, které budou vyúčtovány v následujícím období. Dále jsou to pohledávky z nájemného, poskytnuté zálohy a předepsané vnitrodružstevní půjčky a úvěry se splatností do 1 roku.

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, byly v roce 2019 a 2018 vytvořeny opravné položky, a to k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku a úroku z prodlení v souvislosti s dluhem na nájemném.

Dohadné účty aktivní zahrnují alikvotní úrokové výnosy z cenných papírů a předpis dosud neobdržených náhrad od pojišťovny. Jejich výše je stanovena na základě kvalifikovaného odhadu.

d) Krátkodobý finanční majetek

V rámci smlouvy s ČSOB Asset Management a.s., členem skupiny ČSOB je obhospodařován majetek v podobě cenných papírů určených k obchodování. Tato investiční společnost realizuje obchody s cennými papíry v rámci svěřeného portfolia při dodržování podmínek stanovených dle aktuální smlouvy, a to již od roku 2012.

V prosinci roku 2018 byla uzavřena smlouva o obhospodařování portfolia s J + T Banka, a.s. Jedná se o majetek v podobě cenných papírů určených k obchodování. Banka realizuje obchody s cennými papíry v rámci svěřeného portfolia při dodržování podmínek stanovených dle aktuální smlouvy.

Struktura portfolia v podobě cenných papírů (dluhopisů, fondů) ke konci r. 2019 :

ČSOB AM	Stav k 31.12.2019 v tis. Kč	Stav k 31.12.2018 v tis. Kč
Dluhopisy s plovoucím kupónem	13 533	14 736
Dluhopisy do 1 roku	971	
Fondy ČSOB/KBC	26 849	32 815
<i>Mezisoučet</i>	<i>41 353</i>	<i>47 551</i>
Cash + depozita (swapy)	23 339	14 725
Celkem	64 692	62 276

J+T Banka	Stav k 31.12.2019 v tis. Kč	Stav k 31.12.2018 v tis. Kč
Komodity	2 304	576
Akcie	9 342	5 576
Dluhopisy (vč. alikvot.úrok.výnosu)	28 816	13 048
Peněžní trh	8 599	29 950
Cash	2 201	
Celkem	51 262	49 150

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Pod položkou C.III.2. Rozvahy k 31. 12. 2019 je obsažena hodnota 90 390 tis. Kč, pod položkou C.II.2.4.5. je rozlišen alikvótní úrokový výnos ve výši 24 tis. Kč, v položce C.IV.2. je obsažen cash a depozita ve výši 25 540 tis. Kč.

Pod položkou C.III.2. Rozvahy k 31. 12. 2018 je uvedena hodnota 71 726 tis. Kč, pod položkou C.II.2.4.5. je rozlišen alikvótní úrokový výnos ve výši 36 tis. Kč a v položce C.IV.2. je obsažen cash a depozita ve výši 39 646 tis. Kč a v položce C. II. 2.4.6. jsou obsaženy swapy 18 tis. Kč.

Mezi krátkodobý finanční majetek družstva patří také cenné papíry ve formě směnky držené do splatnosti.

Směnka do splatnosti – PRIVATE ACTIVE INVESTOR a.s. ve výši 5 000 tis.Kč s ročním výnosem 6,5%, splatnost je 1 rok.

Pod položkou C.III.2. Rozvahy k 31. 12. 2019 je obsažena hodnota 5 000 tis. Kč.

e) Peněžní prostředky

K 31. 12. 2019 a 2018 mělo družstvo následující zůstatky účtů (v tis. Kč):

Běžný účet u ČSOB a.s.	18 232	37 850
Běžný účet u ČSOB a.s.	0	466
Běžný účet u ČSOB AM	23 339	14 706
Běžný účet u KB a.s.	406	286
Spořicí účet u ČSOB a.s.	124 527	85 410
Termínované vklady u KB a.s.	11 310	1 310
Termínovaný vklad u Wüstenrot	0	10 000
J+T Banka	2 201	24 940
Termínovaný vklad u Equa bank	10 000	0
Účty u HB (souhrn úvěrových linek)	17	21

V souvislosti s úvěry poskytnutými Komerční bankou, a.s. na financování komplexních oprav u 8 bytových domů (rok 2009) byl zřízen termínovaný vklad u Komerční banky, a.s. ve výši 1 310 tis. Kč, který slouží jako zástava k zajištění pohledávek banky.

f) Opravné položky

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv.

Změny na účtech opravných položek (v tis. Kč):

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Opravné položky k:	Zůstatek k 31. 12. 2017	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2018	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2019
pohledávkám – zákonné	0		0	0		0	0
pohledávkám - ostatní	948	614	948	614	426	614	426
hmotnému majetku -	0	0	0	0	4 397	0	4 397

Zákonné opravné položky se tvoří v souladu se zákonem o rezervách a jsou daňově uznatelné. V r. 2017 byla zákonná opravná položka zrušena, neboť pohledávka byla uhrazena. V letech 2018 a 2019 nebyla tvořena zákonná opravná položka.

Družstvo vykazuje v položce Zúčtování opravné položky částky ve výši 614 tis. Kč za rok 2019 a 948 tis. Kč za rok 2018, které jsou ve výši v minulém období vytvořené opravné položky k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku a úroku z prodlení.

V roce 2019 družstvo vytvořilo opravnou položku k hmotnému majetku ve výši 4 397 tis. Kč. Jedná se o rozdíl hodnoty zachycené v účetnictví a hodnoty dle znaleckého posudku.

g) Časové rozlišení aktiv

Náklady příštích období zahrnují především poplatek spojený s pořízením podílových listů, licence k softwaru, havarijní pojištění a předplatné a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Příjmy příštích období zahrnují zejména platbu SIPO, úroky z termínovaného vkladu, výnosy z dividendy, předpis pojistného plnění a částky k přefakturaci za spotřebovanou elektrickou energii, teplo a vodu a jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Dohadný účet aktivní zahrnuje alikvotní úrokový výnos v souvislosti s cennými papíry a plnění od pojišťovny v souvislosti s pojistnými událostmi na bytových domech.

6. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti se skládá ze zapisovaného základního kapitálu a nezapisovaného základního kapitálu, který je tvořen ze základních členských vkladů a členských vkladů splacených i předepsaných, peněžních i nepeněžních. Kapitálové fondy jsou tvořeny ostatními kapitálovými fondy a oceňovacími rozdíly z přecenění finančního majetku. Ostatní kapitálové fondy se skládají z fondu družstevní výstavby a pozemků. Fondy ze zisku jsou tvořeny nedělitelným fondem, statutárním fondem a fondem družstevních pozemků. Součástí vlastního kapitálu je výsledek hospodaření běžného účetního období a v roce 2018 také nerozdělený zisk/ztráta minulých let.

Významné přírůstky/úbytky:

Přírůstky : technické zhodnocení bytových objektů v hodnotě 18 444 tis. Kč, pořízení pozemků v hodnotě 3 443 tis. Kč, sjezdy ke garážím a chodníky v hodnotě 2 994 tis. Kč, přecenění finančního majetku v hodnotě 3 371 tis. Kč

Úbytky: prodej pozemku v hodnotě 72 tis. Kč

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

7. CIZÍ ZDROJE**a) Zákonná rezerva**

V roce 2019 byla dočerpána rezerva tvořená ve smyslu §7 zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Tato rezerva vycházela z ročního odhadu nákladů na opravy dlouhodobého hmotného majetku a z doby, která uplyne do nadcházející opravy tohoto majetku. Realizace této opravy (oprava obvodového pláště) byla v roce 2019.

Rezerva byla

V tis. Kč	2019	2018
Počáteční stav k 1.1.:	469	818
Tvorba	0	156
Čerpání	469	505
Konečný stav k 31.12.	0	469

b) Ostatní rezerva

V minulých letech družstvo tvořilo rezervu na opravy a údržbu bytových domů, které nebyly postaveny s finanční a úvěrovou výpomocí státu. Rezerva byla tvořena z nájemného a evidována po střediscích. Její tvorba byla ukončena k 30. 6. 2015. V čerpání rezervy na opravy a údržbu se pokračuje až do jejího úplného dočerpání. Z nájemného je nadále tvořena rezerva na opravy a údržbu v bytech, které jsou v nájmu nečlenů družstva.

V tis. Kč	2019	2018
Počáteční stav k 1.1.:	8 365	13 456
Tvorba z nájemného:	37	40
Mimořádné úpravy (tj. plnění od pojišťovny, kompenzace za zasklené lodžie):	87	-128
Čerpání na opravy a údržbu vč. kompenzací za provedené opravy:	-5 933	-5 837
Převod na investice:	-373	-1 402
Splacené půjčky:	2 011	2 236
Konečný stav k 31.12.:	4 194	8 365

V roce 2019 družstvo vytvořilo účetní rezervu na nevyčerpanou dovolenou a na nevyplacené odměny předsedy představenstva družstva, a to včetně odvodů na sociální a zdravotní pojištění.

V tis. Kč	2019	2018
Počáteční stav k 1.1.:	0	0
Rezerva na nevyčerpanou dovolenou:	326	0
Rezerva na nevyplacené odměny:	571	0
Konečný stav k 31.12.:	897	0

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

c) Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé zálohy k 31. 12. 2019 a 31. 12. 2018 byly přijaty na opravy, údržbu a investice u bytových domů v rámci nájemného.

Družstvo vytváří dlouhodobou zálohu na opravy, údržbu a investice u objektů postavených v rámci družstevní bytové výstavby a od 1. 7. 2015 i u bytových domů vložených do majetku družstva městem Teplice. Evidence dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a investice je po střediscích (objektech).

K 31. 12. 2019 družstvo vykazuje dlouhodobé přijaté zálohy ve výši 278 825 tis. Kč, k 31. 12. 2018 to bylo 263 969 tis. Kč.

Závazky k úvěrovým institucím:

Druh úvěru	v Kč		Rok splatnosti
	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018	
investiční úvěry na DBV:	17 951 345,60	19 789 989,02	viz bod 4
účelové úvěry na KO:			
410 Komenského, Krupka 589-595	1 889 975,33	2 983 118,89	2,75% 2021
323 Javorová 3030-1	1 241 370,44	1 924 388,55	2,75% 2021
157 Arbesova 1578-9	1 290 478,46	1 911 011,65	2,60% 2021
302 V Závětří 1677-1680	2 060 473,62	3 051 262,93	2,60% 2021
102 Slovenská 2644-6	796 106,34	1 178 918,14	2,60% 2021
155 Arbesova 1582-3	1 276 966,04	1 891 001,63	2,60% 2021
415 Jasminova 238	943 850,51	1 378 874,48	2,63% 2022
419 Jabloňová 220-223	1 437 089,50	2 099 449,01	2,63% 2022
321 Javorová 3025-3027	2 065 876,93	3 018 046,73	2,63% 2022
411 Kollárova, Krupka 598-602	2 346 116,36	3 427 449,50	2,63% 2022
161 J. Koziny 1376	2 594 740,04	3 658 995,33	2,63% 2022
405 Kollárova 575-578	2 123 017,82	2 962 836,07	2,63% 2022
422 Šeříková, Krupka 234-236	2 274 977,00	2 977 416,35	2,40% 2023
524 Příkladovská 1609-1610	1 716 264,67	2 246 191,76	2,40% 2023
612 Novoveská 3090-3093	2 875 893,65	3 763 876,70	2,40% 2023
421 Šeříková, Krupka 231-233	2 174 372,96	2 845 749,14	2,40% 2023
332 Habrová 3096-3097	2 107 160,12	2 757 783,11	2,40% 2023
326 Javorová 3036-3037	2 125 670,15	2 782 008,38	2,40% 2023
189 Gagarinova 1424	940 847,83	1 215 896,56	2,40% 2023
650 Gagarinova 1429	867 475,99	1 121 075,10	2,10% 2023
648 Gagarinova 1427	857 795,81	1 108 565,05	2,40% 2023
168 Maršovská 1520	1 844 866,63	2 398 950,68	2,40% 2023
542 Třešňová, Krupka 208-210	2 113 727,46	2 748 560,76	2,40% 2023
156 Arbesova 1580-1581	1 802 123,87	2 446 029,63	2,63% 2022
519 Palackého 2886-2887	509 870,17	692 048,68	2,63% 2022
518 Palackého 2884-2885	590 611,17	801 638,78	2,63% 2022
604 Doubravická 1683-1684	1 093 017,26	1 483 556,48	2,63% 2022

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

712	Buzulucká	303-304	899 217,72	1 220 511,58	2,63%	2022
892	F. Šrámka	2583-2584	756 331,18	1 026 571,18	2,63%	2022
181	Gagarinova	1436	974 221,21	1 259 026,33	2,40%	2023
182	Gagarinova	1438	876 674,71	1 132 963,01	2,40%	2023
183	Gagarinova	1430	946 498,57	1 223 199,25	2,40%	2023
541	Třešňová, Krupka	206-207	1 439 970,60	1 872 448,92	2,40%	2023
101	Slovenská	2647-2649	1 418 425,84	1 835 759,73	2,10%	2023
172	Jankovcova	2871-2	1 087 297,08	1 407 205,22	2,10%	2023
106	Opavská	2653	603 473,87	781 029,93	2,10%	2023
638	J. Suka	2504-5	792 975,70	1 026 287,57	2,40%	2023
303	Doubravická	1681-2	1 571 906,66	2 034 398,19	2,10%	2023
331	Habrová	3085-6	1 364 876,15	1 766 454,52	2,10%	2023
407	Kollárova, Krupka	580	1 833 163,38	2 260 633,10	1,92%	2023
717	Zrenjaninská	293-4	1 252 104,21	1 557 147,28	1,90%	2023
184	Gagarinova	1431	1 030 406,77	1 270 684,13	1,92%	2024
304	Doubravická	1685-7	2 730 688,15	3 367 448,86	1,92%	2024
325	Javorová	3034-5	3 336 932,45	4 115 061,40	1,92%	2024
330	Habrová	3083-4	1 859 451,38	2 275 372,77	1,92%	2024
333	Habrová	3098-3100	3 922 039,66	4 922 931,01	1,92%	2024
403	Kollárova, Krupka	567-570	3 626 306,15	4 471 913,24	1,92%	2024
408	Kollárova, Krupka	581	1 759 267,68	2 169 505,86	1,92%	2024
420	Šeříková, Krupka	228-230	3 017 915,62	3 721 654,01	1,92%	2024
197	Krušnohorská	1665	866 149,13	1 103 231,82	1,90%	2023
311	V Závětří	1668-1670	2 838 846,02	3 615 896,11	1,90%	2023
324	Javorová	3032-3033	2 950 176,38	3 757 699,88	1,90%	2023
312	V Závětří	1671-2	2 372 299,97	3 021 646,89	1,90%	2023
309	Doubravická	1658-9	1 100 644,39	1 401 913,19	1,90%	2023
185	Gagarinova	1432	1 589 287,18	1 887 355,24	2,72%	2024
186	Gagarinova	1433	1 166 892,89	1 385 741,58	2,72%	2024
187	Gagarinova	1434	1 434 856,89	1 703 961,80	2,72%	2024
188	Gagarinova	1423	1 377 214,84	1 655 578,79	2,72%	2024
646	Gagarinova	1425	1 426 463,69	1 714 781,84	2,72%	2024
647	Gagarinova	1426	1 343 477,38	1 615 022,25	2,72%	2024
649	Gagarinova	1428	1 518 949,87	1 825 961,35	2,72%	2024
127	Scheinerova	1831-3	5 947 954,10	7 105 298,55	2,72%	2024
328	Habrová	3103-4	3 773 545,78	4 468 667,39	2,72%	2024
412	Jabloňová, Krupka	211-215	5 779 128,31	6 843 696,48	2,72%	2024
716	Zrenjaninská	291-2	688 807,79	1 032 060,46	5,5 %	2024
124	Fibichova	1825-6	4 077 223,38	4 901 909,00	5,5 %	2024
125	Nedbalova	1827-8	3 597 347,59	4 417 852,89	5,5 %	2024
126	U Červeného kostela	1829-1830	2 749 028,35	3 636 303,33	5,5 %	2024
128	Scheinerova	1835	2 250 842,05	2 706 610,67	5,5 %	2024
520	V Závětří	1673-4	1 479 335,24	1 778 668,85	5,5 %	2024
521	V Závětří	1675-6	1 477 624,58	1 777 050,77	5,5 %	2024

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

626	Opavská	2613	1 061 833,17	1 276 253,53	5,5 %	2024
334	Habrová	3101-2	3 293 590,09	3 749 944,27	2,40%	2026
634	U Divadla	2992	2 220 971,30	2 600 876,12	2,36%	2025
221	Sídlíště, Krupka	567-8	1 075 046,63	1 242 385,69	2,36%	2025
222	Sídlíště, Krupka	569-570	1 142 868,62	1 320 764,66	2,36%	2025
132	Čs. Dobrovolců	2779	1 441 272,15	1 646 579,78	2,40%	2026
108	Opavská	2657	1 305 535,97	1 488 935,83	2,40%	2025
406	Kollárova, Krupka	579	2 006 329,44	2 323 409,56	2,36%	2025
121	Roosevelt. nám.	421-3,442	5 241 064,66	6 069 362,11	2,36%	2025
640	Šafaříkova	2519	1 910 941,30	2 187 017,25	2,40%	2026
641	Šafaříkova	2520	1 955 967,12	2 238 547,98	2,40%	2026
644	Potěminova	2243-4	950 877,34	1 088 251,63	2,40%	2026
636	Josefa Hory	2211	1 598 141,09	1 822 645,71	2,40%	2026
645	Škroupova	2380-1	1 760 820,09	1 998 284,60	2,40%	2026
731	Svojsíkova	2395	1 968 697,53	2 230 689,70	2,40%	2026

		v Kč			
		Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018	Úroková sazba	Rok splatnosti
Úvěr v programu PANEL 2013+					
642	Křížkovského 2500-2503	456 904,00	581 849,25	0,88%	2023
Celkem		180 279 182,77	241 939 689,54		

Dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím k 31. 12. 2019 a k 31. 12. 2018 činily 180 279 182,77 Kč a 241 939 689,54 Kč.

Z toho dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím k 31. 12. 2019 a k 31. 12. 2018 se splatností delší než 5 let činily celkem 45 010 532,47 Kč a 128 566 972,01 Kč.

d) Krátkodobé závazky

K 31. 12. 2019 a 31. 12. 2018 nemělo družstvo krátkodobé závazky po lhůtě splatnosti.

Krátkodobé závazky tvoří krátkodobé přijaté zálohy, závazky z obchodních vztahů, závazky k úvěrovým institucím a závazky ostatní.

Krátkodobé přijaté zálohy jsou především zálohy na teplo, teplou vodu, studenou vodu, elektrickou energii, výtahy a další zálohové položky nájemného.

Závazky z obchodních vztahů tvoří zejména přijaté faktury a úhrady mobilního operátora.

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Závazky k úvěrovým institucím:

Druh úvěru	v Kč		Rok splatnosti
	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018	
účelové úvěry na KO:			
196 Unčinská 1666	103 554,20	714 773,64	2,82% 2020
501 Unčinská 1553	291 672,51	780 666,89	2,82% 2020
502 Unčinská 1554	286 363,61	766 457,58	2,82% 2020
503 Unčinská 1555	300 199,08	803 488,55	2,82% 2020
504 Antala Staška 1706-7	408 341,45	1 092 933,58	2,82% 2020
505 Antala Staška 1708-9	383 987,33	1 027 749,33	2,82% 2020
506 Antala Staška 1710-11	389 755,93	1 043 189,07	2,82% 2020
507 Antala Staška 1712-13	391 107,92	1 046 807,69	2,82% 2020
607 Javorová 3038-39	484 273,54	1 193 844,81	2,82% 2020
308 Doubravická 1656-57	300 593,29	620 086,93	2,72% 2020
162 Havířská 1441-42	452 671,84	933 806,22	2,72% 2020
603 Březová 3088-89	435 414,14	898 205,68	2,72% 2020
418 Jabloňová, Krupka 216-9	739 739,59	1 403 311,36	2,75% 2020
628 Opavská 2617-9	508 262,18	964 190,77	2,75% 2020
627 Opavská 2614-6	462 032,59	876 491,65	2,75% 2020
329 Habrová 3081-2	544 464,17	997 459,82	2,75% 2020
103 Slovenská 2641-3	634 971,46	1 096 169,21	2,75% 2020

hypoteční úvěry na TZ:	v Kč		Úroková sazba	Rok splatnosti
	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018		
741 Zrenjaninská 345-7	4 210,19	54 121,44	2,49%	2020
618 Svojsíkova 2342-4	12 258,52	60 564,22	2,49%	2020
619 Svojsíkova 2345-7	16 307,38	80 564,98	2,49%	2020
605,721 Duchcovská 2382-3	24 170,72	167 131,52	2,49%	2020
608 Libušina 2348-9	42 191,08	125 026,18	2,49%	2020
610 Libušina 2355-6	89 189,32	193 814,92	2,49%	2020
611 Libušina 2357-8	54 957,78	162 853,68	2,49%	2020

Krátkodobé závazky k úvěrovým institucím k 31. 12. 2019 činily 7 360 689,82 Kč. K 31. 12. 2018 se krátkodobé závazky k úvěrovým institucím nevyskytovaly.

8. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

Výdaje příštích období zahrnují především fixní odměnu za správu aktiv J+T, vodné a stočné, daň z nabytí nemovitých věcí a cestovné.

9. MAJETEK, ZÁVAZKY A POHLEDÁVKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost měla k 31. 12. 2019 a 31. 12. 2018 majetek, závazky a pohledávky, které nejsou vykázány v rozvaze. Jedná se o majetek a tyto závazky a pohledávky, které jsou vedeny v podrozvahové evidenci.

Jedná se o drobný dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek, který je veden v podrozvahové evidenci.

- Drobný dlouhodobý hmotný majetek ve výši
k 31. 12. 2019 5 518 tis. Kč
k 31. 12. 2018 5 190 tis. Kč
- Drobný dlouhodobý nehmotný majetek ve výši
k 31. 12. 2019 374 tis. Kč
k 31. 12. 2018 374 tis. Kč

Dále závazek z daně z přidané hodnoty u majetku vytvořeného vlastní činností, u kterého byl v souladu se zákonem uplatněn při pořizování plný odpočet na vstupu. Jedná se o rekonstrukci vily Lipová 853, Teplice a technické zhodnocení dokončené v r. 2019 ve správní budově družstva.

- DPH plný odpočet ve výši
k 31. 12. 2019 117 tis. Kč
k 31. 12. 2018 151 tis. Kč

Promlčené závazky např. nevyplacené členské vklady a přeplatky z nájemného již nebydlícím apod.

- Odepsané promlčené závazky ve výši
k 31. 12. 2019 305 tis. Kč
k 31. 12. 2018 118 tis. Kč

10. INFORMACE O ZAMĚSTNANCÍCH

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců k 31. 12. 2019 byl **26,99** a k 31. 12. 2018 byl **27,12**.

11. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2019 a 2018 členové statutárních a kontrolních orgánů neobdrželi od družstva žádné závdavky, zápůjčky či úvěry.

12. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNOU STRANOU

V roce 2019 a 2018 družstvo neuzavřelo žádné transakce se spřízněnými stranami, kromě běžných vztahů mezi družstvem a členy družstva.

13. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Položka tržby z prodeje výrobků a služeb obsahuje zejména výnosy z použité zálohy na opravy a údržbu tvořenou z nájemného a výnosy z nájemného.

Z toho:

Použitá dlouhodobá záloha na opravy	46 351 tis. Kč
Výnosy z nájemného (byty a nebytové prostory)	25 423 tis. Kč

Ostatní provozní výnosy tvoří zejména manipulační a administrativní poplatky, zelený bonus (podpora FVE), úroky a poplatky z prodloužení, a náhrady od pojišťovny.

Z toho:

Manipulační poplatky (převody ČP, podnájmy)	8 239 tis. Kč
Zelený bonus	2 737 tis. Kč

Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku tvoří výnosy z hypotečních zástavních listů a dluhopisů. Výnosové úroky a obdobné výnosy tvoří úroky z úložek. Ostatní finanční výnosy jsou tvořeny zvláště dotacemi v rámci programu PANEL a dále výnosy z cenných papírů.

Z toho:

Dotace PANEL	9 021 tis. Kč
--------------	---------------

Výkonová spotřeba je tvořena zejména náklady na opravy domů v majetku družstva a náklady na služby, tj. revize a požární ochrana domů, servis vodoměrů, údržba pozemků, deratizace atd.

Z toho:

Náklady na opravy a údržbu	45 766 tis. Kč
Náklady na služby	15 966 tis. Kč

Osobní náklady jsou především náklady mzdové, které jsou dále tvořeny náklady na mzdy zaměstnanců a náklady na odměny členů orgánů družstva (tj. představenstva, kontrolní komise, samosprávy). Dále sem náleží náklady na sociální a zdravotní pojištění a ostatní sociální náklady (např. penzijní připojištění zaměstnanců, příspěvek na stravování).

Z toho:

Mzdové náklady zaměstnanců	11 367 tis. Kč
Odměny členů orgánů družstva	6 034 tis. Kč

Ostatní provozní náklady jsou ovlivněny zejména zúčtováním rezervy na opravy (týká se bytových domů, které družstvo získalo vkladem od města Teplice), a to ve výši 5 933 tis. Kč.

Nákladové úroky a podobné náklady tvoří úroky z úvěrů.

Ostatní finanční náklady tvoří zejména poplatky peněžním ústavům v souvislosti s vedením účtů a obhospodařováním cenných papírů a náklady související s cennými papíry.

14. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Po rozvahovém dni se světová ekonomika a tudíž i Česká republika potýká s následky koronavirové pandemie. Naše bytové družstvo není touto pandemií přímo zasaženo, ale lze očekávat v roce 2020 možný nárůst dlužného nájemného v důsledku zvýšené nezaměstnanosti a ekonomických ztrát podnikatelů v určitých pandemií nejvíc zasažených oborech (např. služby, kamenné obchody apod.). Stejně tak lze očekávat ztráty v oblasti finančních investic, ČNB již dvakrát snížila úrokové sazby a tudíž dochází ke snižování úrokových sazeb u úložek a úvěrů a ke snížení hodnot investic. Nicméně i přes tato možná nikoli nevyhnutelná rizika není fungování bytového družstva v příštím období ohroženo.

Sestaveno dne: 18. 6. 2020

Jméno a podpis statutárního
orgánu účetní jednotky:

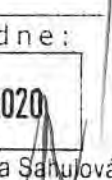


JUDr. Ing. Marek Andrášek, LLM
předseda představenstva



Jaroslava Tomsová,
místopředseda představenstva

Ověřila dne:
18. 06. 2020
Mgr. Ing. Vladislava Šanujová



STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO "MÍR" TEPLICE

**VII. ZPRÁVA O VZTAZÍCH
MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI
ZA ROK 2019**



Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou
(§82 ZOK)

**Zpráva představenstva Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice
o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a
ostatními ovládanými osobami stejnou ovládající osobou dle ust. § 82 ZOK
za účetní období roku 2019**

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice není členem žádného podnikatelského seskupení a nemá postavení ovládané ani ovládající osoby ve smyslu § 74 ZOK.

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice mělo k 31. 12. 2019 celkem 7 633 členů. Všem členům družstva bylo předepsáno přiměřené nájemné a všechna poskytnutá plnění byla ve výši obvyklé.

Město Teplice, které má podíl na základním kapitálu družstva ve výši 27,42 %, nemá ve vztahu ke Stavebnímu bytovému družstvu "Mír" Teplice postavení ovládané ani ovládající osoby.

V Teplicích, dne 31.3.2020

JUDr. Ing. Marek Andrášek LLM
předseda představenstva
Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice

Jaroslava Tomsová
místopředseda představenstva
Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice

Obdrží (též): kontrolní komise Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice k přezkoumání zprávy o vztazích dle ust. § 83 ZOK

Ověřila dne:
18. 06. 2020
Mgr. Ing. Vladislava Sahušlová