

# PROFIL SBD „MÍR“ TEPLICE

**Název firmy:** Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice

**Označení firmy:** SBD „Mír“ Teplice

**Právní forma:** Družstvo

**Adresa:** Gagarinova 1558  
415 01 Teplice

**Telefon:** 417 941 711

**Fax:** 417 941 719

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

**Zapísovaný základní kapitál:** 50.000,- Kč

**IČO:** 00035351

**DIČ:** CZ00035351

**Bankovní spojení:** 1211299/0300

**Úřední hodiny na správě družstva:**

pondělí	8.00 – 12.00hod.
středa	12.00 – 17.00hod.

## I. VŠEOBECNÁ ČÁST

### I.1. Podklady

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

Výroční zpráva o činnosti Stavebního bytového družstva „Mír“ Teplice byla zpracována na základě evidence technického úseku družstva o provedených investičních akcích, opravách a údržbě bytových a nebytových objektů uskutečněných v roce 2006.

Výroční zpráva o stavu majetku a hospodaření Stavebního bytového družstva „Mír“ Teplice za rok 2006 byla zpracována na základě těchto podkladů:

- Rozvaha v plném rozsahu k 31.12.2006
- Výkaz zisků a ztrát v plném rozsahu k 31.12.2006
- Příloha k účetní závěrce k 31.12.2006

## I.2. Vývoj a charakteristika družstva

Družstvo v roce 2006 spravovalo celkem 8067 bytů a 415 garáží, z toho v lokalitách města Teplice 7245 bytů a 415 garáží v lokalitách města Krupka 822 bytů.

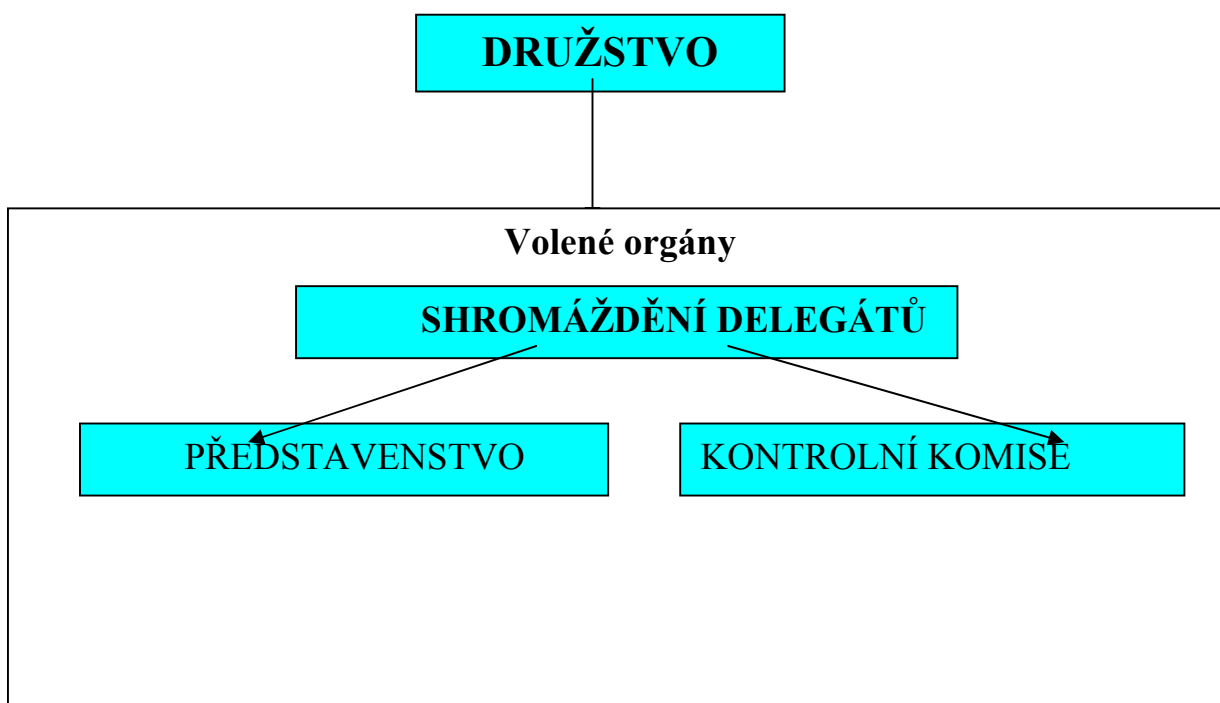
V majetku družstva z tohoto počtu bylo 7862 bytů (včetně 1 rodinného domku) a 412 garáží. Ve vlastnictví fyzických osob bylo v roce 2006 celkem 205 bytů a 3 garáže.

Rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Počet bytů ve správě	8018	8018	8065	8065	8065	8067
z toho ve vlastnictví družstva	7813	7814	7863	7863	7863	7862
<i>z toho vklad Města Teplice</i>	<i>2179</i>	<i>2179</i>	<i>2226</i>	<i>2226</i>	<i>2226</i>	<i>2228</i>
Počet garáží ve správě	401	401	401	415	415	415
z toho ve vlastnictví družstva	397	397	397	411	412	412

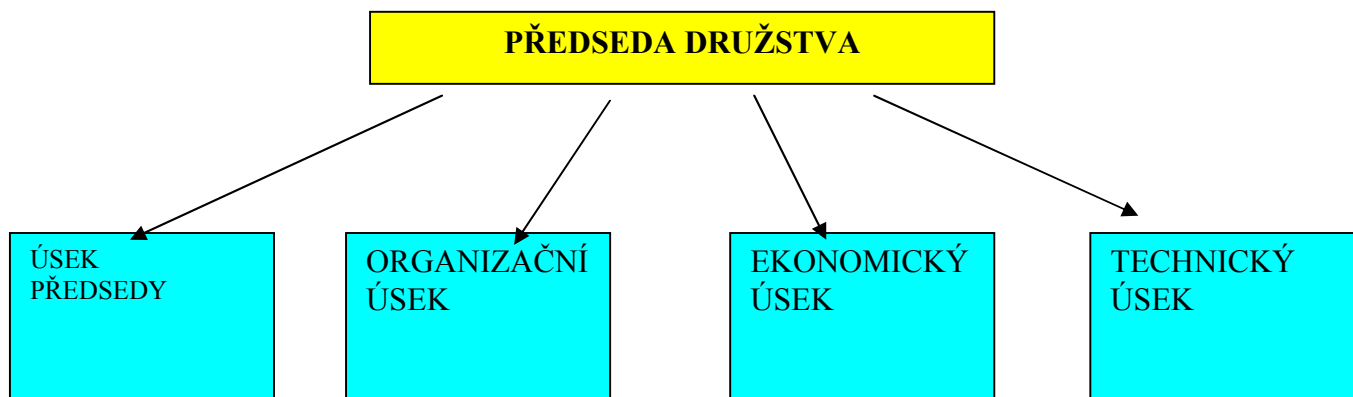
V roce 2007 družstvo očekává další zvýšení svého majetku; bude realizován bezúplatný převod pozemků od státu a vklady od Města Teplice - a to ve formě pozemků souvisejících jak s vloženými bytovými objekty, tak pozemků okolo ostatních družstevních bytových objektů.

V budoucích letech bude družstvo pokračovat ve své dosavadní činnosti, tzn. že hlavním úkolem zůstává správa, provoz, opravy a údržba vlastního majetku s cílem zabezpečit svým členům a nájemníkům slušný standard bydlení s maximálně možným využitím poskytovaných státních dotací na opravy a úpravy spočívající ve snižování energetické náročnosti budov, v údržbě a kultivaci zeleně na vlastních pozemcích.

## I.3. Organizační struktura družstva



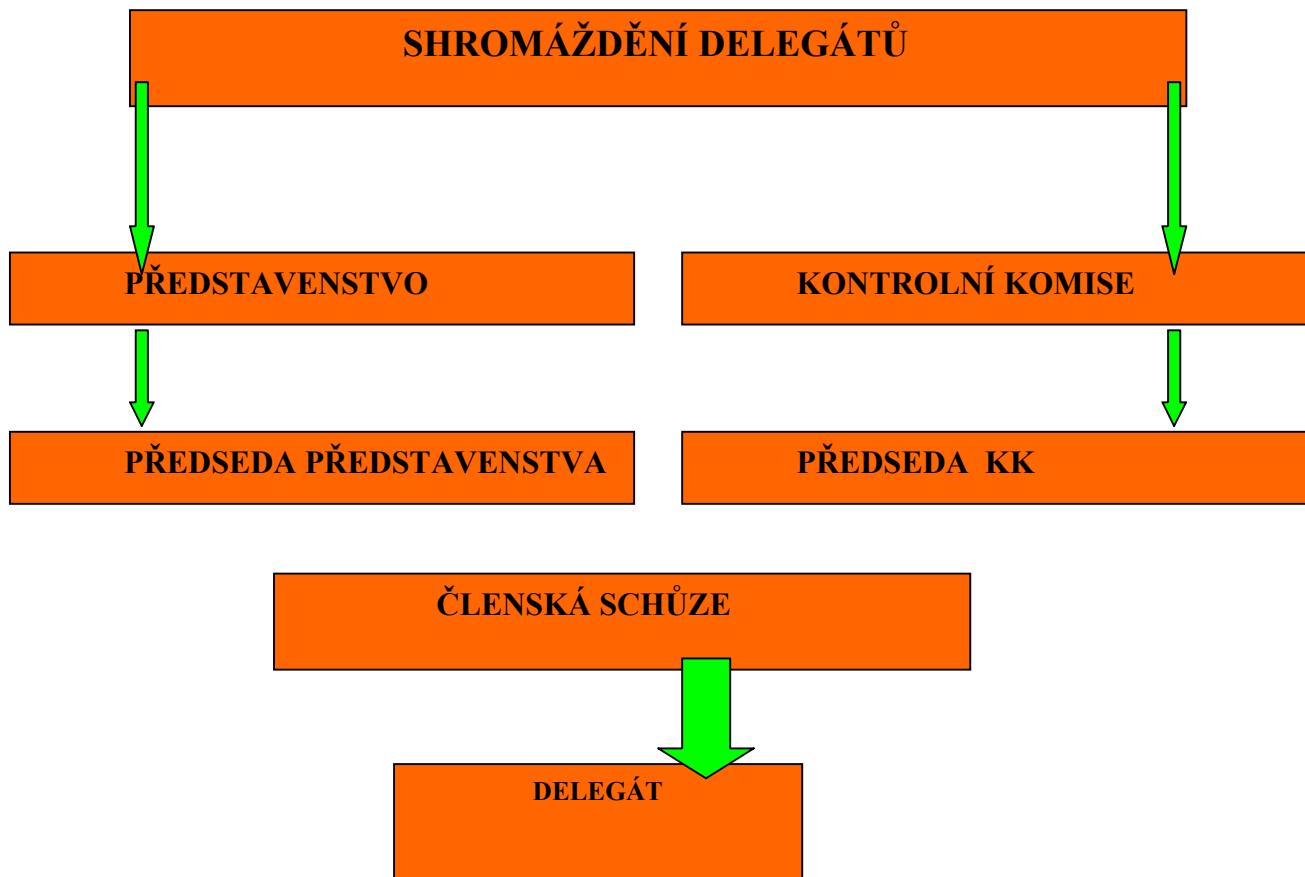
## SPRÁVA DRUŽSTVA



## VOLENÉ ORGÁNY DRUŽSTVA

**Volené orgány družstva jsou:**

- a- shromáždění delegátů
- b- představenstvo
- c- předseda představenstva
- d- kontrolní komise



- SD je nejvyšším orgánem družstva
- Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím SD vyhrazeny jinému orgánu
- Předseda představenstva jedná jménem představenstva družstva
- Kontrolní komise je nezávislý kontrolní orgán družstva
- Předseda kontrolní komise řídí jednání kontrolní komise
- Samospráva je samostatnou organizační jednotkou a tvoří ji zpravidla členové družstva užívající prostory daného bytového domu. SBD MÍR Teplice má své bytové domy rozděleny na 196 samospráv.
- Členská schůze samosprávy je pomocným orgánem představenstva družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti v okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva.

### Členové představenstva

Předseda představenstva	Ing. Procházka Vladimír
Místopředsedové představenstva	Ing. Kubů Miroslav Ing. Sláma Václav
Členové představenstva	Ing. Hakrová Svatava Navrátilová Libuše Neudert Zdeněk Schlöser Roman Mgr.Štych Petr Tomsová Jaroslava

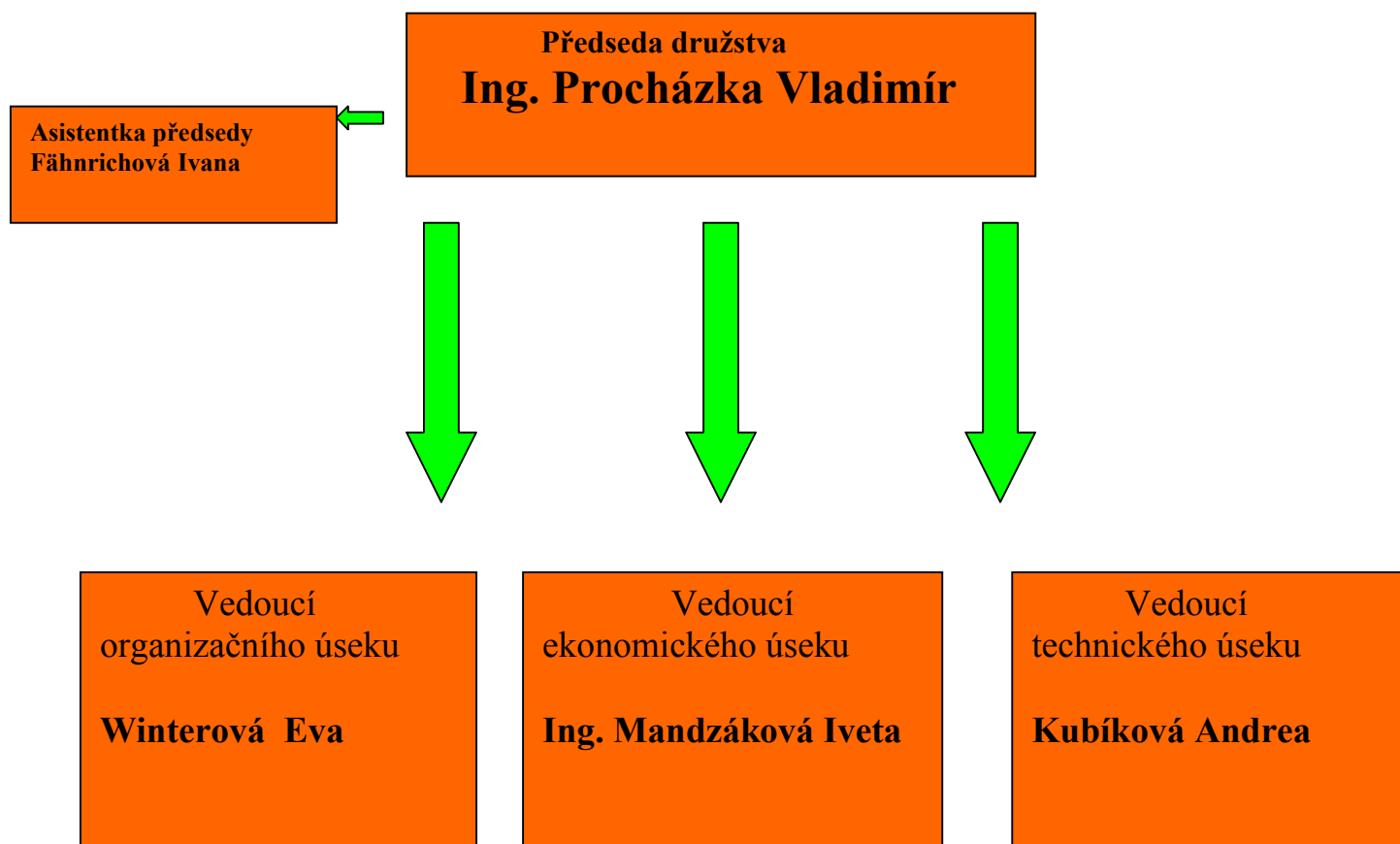
### Členové kontrolní komise

Předseda kontrolní komise	Vašta Miroslav
Místopředseda kontrolní komise	Senický Martin
Člen kontrolní komise	Vaniček Jan

## Správa družstva

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

Tvoří ji zaměstnanci družstva v pracovním poměru. Správa družstva měla v roce 2006 v průměru 40 zaměstnanců. Organizačně je rozdělena na 3 základní úseky. V čele úseků stojí vedoucí, kteří spolu s předsedou družstva tvoří vedení správy družstva.



## II. ČINNOST DRUŽSTVA

Hlavní činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví bytových domů, bytů, rodinných domků, garáží, objektů s nebytovými prostory a jejich správě i provozu. Tuto činnost zajišťovalo družstvo v první polovině roku 2006 částečně vlastními kapacitami a od druhé poloviny roku 2006, po zrušení střediska údržby dodavatelským způsobem. Opravy velkého rozsahu byly zajišťovány výhradně dodavatelským způsobem.

### II.1 Činnost družstva v roce 2006

K náročným akcím roku 2006 patřilo dokončení komplexních oprav objektů, včetně zateplení obvodových plášťů a výměny oken, které byly zahájeny v roce 2005 a dokončeny v roce 2006. Jednalo se celkem o 178 bytů. 96 bytů v ulici Komenského 589-95 v Krupce, 46 bytů v ulici Javorová 3030-1 a 36 bytů v ulici Slovenská 2641 -3. Tyto objekty byly opraveny celkovým nákladem 33.473.670,- Kč.

V plánu oprav na rok 2006 bylo zahájit práce na komplexních opravách těchto osmnácti objektů: 36 bytů v ul. Slovenská 2644-6, tři objekty se 144 byty v ul. Arbesova 1578 – 83 , 18 bytů v ul. Palackého 2889-90; 68 bytů v ul. V Závětrí 1677-80; 69 bytů v ul. Javorová 3025-7; 54 bytů v ul. Kollárova 575-8; 72 bytů v ul. Kollárova 598-602; 32 bytů v ul. Jasmínová 238; 54 bytů v ul. Jabloňová 220-3; 22 bytů v ul. Palackého 2884-5; 22 bytů v ul. Palackého 2886-7; 48 bytů v ul. Přitkovská 1609-10; 34 bytů v ul. Doubravická 1683-4; 24 bytů v ul. Buzulucká 303-4; 22 bytů v ul. Fr.Šrámka 2583-4 a 77 bytů v ul. J.Koziny 1376. Celkem se jednalo o 638 bytů, přičemž objekt J.Koziny 1376 přešel z roku 2005, neboť se po podrobnějším průzkumu objektu v rámci zpracování projektové dokumentace naskytla možnost požádat o finanční dotaci na odstraňování vad panelové výstavby dle metodiky připravované MMR ČR pro rok 2006.

Svým charakterem a rozsahem patří tyto komplexní opravy k nejnáročnějším akcím, které družstvo realizuje. Každým rokem s přibývajícím technickým zkušenostmi a se stále se zvyšujícími požadavky nájemníků se rozšiřuje i rozsah prací komplexních oprav tak , aby rekonstruované objekty byly provedeny v co největší kvalitě. V roce 2006 se podařilo zahájit práce na těchto patnácti objektech : Slovenská 2644-6, Arbesova 1578- 79, Arbesova 1580 – 81, Arbesova 1582 – 83, V Závětrí 1677-80, Javorová 3025-7, Kollárova 575-8, Kollárova 598-602, Jasmínová 238, Jabloňová 220-3, Palackého 2884-5, Palackého 2886-7, Doubravická 1683-4, Buzulucká 303-4 a objekt J.Koziny 1376.

Celkem byly zahájeny práce na 558 bytech. Na těchto objektech byla vyměněna stávající dřevěná okna za okna plastová s izolačním sklem, což za plného provozu bytů byl pro realizační firmy náročný úkol. Dále bylo v rámci opravy na objektech provedeno zateplení obvodových plášťů, rekonstrukce lodžii , výměna zábradlí, úpravy vstupů do objektů, zateplení suterénních prostor a mnoho dalších prací, které zvýšily standard a kvalitu bydlení. Na objektu Javorová 3025 - 7 se provedlo i vyregulování topné soustavy a výměna termoregulačních ventilů.

V případě objektu v Teplicích, ulice V Závětrí 1677 - 80 a objektů v Krupce , ulice Kollárova 575-8, Kollárova 598-602, Jasmínová 238 a Jabloňová 220-3, byla realizovaná tzv. druhá etapa komplexních oprav. Jedná se o bytové objekty, u kterých byl v letech 1994, 1995 zateplen kontaktním zateplovacím systémem obvodový plášť. V rámci „druhé etapy“ byla na těchto objektech provedena výměna stávajících dřevěných oken za okna plastová , zateplení ostění a nadpraží nových oken, výměna parapetních plechů za nové hliníkové, zateplení stěn lodžii včetně pokládky dlažeb na podlahách, úprava vstupů do objektu včetně výměny vstupních dveří, zateplení stropů 1.PP, sanace a zateplení střech. Na objektu v Krupce bylo provedeno vybourání stávajících dřevěných lodžiových stěn u bytových jednotek a jejich vyzdění, chodbové lodžie některých objektů byly zrušeny. Z vlastní realizace těchto objektů vyplynulo, že provedení „druhé etapy“ je náročnější zejména na řemeslné zpracování detailů, slučitelnost původních a nových materiálů.

Pokud tedy budeme rekapitulovat rok 2006 z hlediska dokončených komplexních oprav objektů, dojdeme k těmto číslům: celkem byly dokončeny opravy 468 bytů v osmi objektech.

Tyto objekty byly rekonstruovány celkovým nákladem 100.976.487,- Kč.

Objekty v ulici Slovenská 2644 – 46, Kolárova 575 – 578, Palackého 2884-5, Palackého 2886-7, Doubravická 1683-4 a Buzulucká 303-4 budou dokončeny v první polovině roku 2007. Objekt v ulici Palackého 2889 – 90 se nepodařilo z důvodů složitého technického řešení zahájit v roce 2006 jak bylo původně plánováno. Stejně tak objekt v ulici Příkopská 1609 -11 nebyl zahájen z důvodů rozšíření rozsahu prací. Práce budou obdobně jako u předchozích objektů zahájeny počátkem roku 2007. Práce na objektu v ulici Arbesova 1580 – 81 a Fr.Šrámka 2583 – 84 budou dokončeny z důvodu odvolání vlastníků jednotek v průběhu roku 2007.

Všechny akce tzv. „komplexní opravy“ byly realizovány až po provedeném energetickém auditu, neboť to je jedna z nezbytných podmínek pro podání žádosti o finanční dotaci v rámci programu „PANEL“, kde lze získat podporu od Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB) spočívající v úhradě až 4% bodů z poskytnutého úvěru. Tyto úroky jsou hrazeny SFRB po celou dobu splácení bankovního úvěru, který je zpravidla uzavírán na dobu patnácti let.

V roce 2006 byla poskytnuta finanční dotace na všechny zbývající žádosti z roku 2005. Jednalo se o objekty Unčínská 1666,1553 – 1555, Antala Staška 1706 – 1713 a Javorová 3038 – 3039. Celková výše poskytnuté dotace činila za všechny objekty částku 20.717.963,- Kč.

Dále byly kladně vyřízeny i všechny žádosti podané ve druhé polovině roku 2006 a to na objekty Slovenská 2641-3, Havířská 1441-2, Doubravická 1656-7, Javorová 3030-1, Habrová 3081-2, Komenského 589-95, Jabloňová 216-9, Březová 3088-9 a Opavská 2614-2619. Výše poskytnuté finanční dotace činila na tyto objekty částku 22.408.439,- Kč.

V roce 2006 družstvo pokračovalo v rekonstrukcích výtahů, na kterých byla v předchozích letech provedena Inspektorátem technické inspekce Ústí nad Labem inspekční prohlídka, neboť u těchto výtahů je třeba v rozmezí 5 až 10 let odstranit tzv. bezpečnostní rizika tak, aby výtahy splňovaly parametry stanovené ČSN (zejména bezpečná doprava osob). Požadovaná kritéria nespĺňují všechny výtahy uváděné do provozu v České republice před rokem 1999. Postupnou novelizací zákonů a ČSN se neustále zvyšovaly nároky na výrobců výtahů. Novelizací ČSN se od června 2004 zvýšil požadavek i na provozovatele stávajících

výtahů, aby za pomoci odborných firem analyzovali a odstraňovali bezpečnostní rizika spojená s provozem původních výtahů. Vzhledem k rozsahu bezpečnostních rizik je k jejich eliminaci nejlépe přistoupit úplnou výměnou výtahového zařízení. Postupná rekonstrukce je finančně schůdnější, ale neodstraní všechna bezpečnostní rizika současně a celkově je dražší, než jednorázová výměna výtahu. Snahou představenstva družstva je, aby člen družstva získal k užívání výtah splňující všechny bezpečnostní požadavky a zároveň se zvýšil i jízdní komfort, odolnost proti vandalismu a estetická úroveň. V roce 2006 byla provedena výměna celkem dvacetičtyř výtahů, přičemž výměny dvanácti výtahů byly řešeny individuálně a dvanáct výtahů bylo řešeno v rámci komplexních oprav objektů. Mezi třemi výtahy, které byly řešeny samostatně byly dva výtahy v ulici Karla Čapka, které patřily datem uvedení do provozu, tj. rokem 1968, k nejstarším výtahům v majetku družstva. U těchto objektů byla provedena výměna původního trakčního výtahu TOV 250 za výtah TOV 300. Rekonstrukcí bylo docíleno zvětšení kabiny výtahu, jeho nosnosti a zvýšil se počet přepravovaných osob.

Další rekonstrukce byla provedena na objektu v Unčinské ulici č.p. 1553. Jednalo se o záměnu původního bubnového výtahu BOV 250 za výtah lanový s označením L 320. S výměnou kabiny byla u výtahu provedena i změna otevírání dveří a to tak, že nový výtah je osazen automatickými teleskopickými dveřmi. Na tomto objektu, byla jako na prvním domě v rámci družstva řešena i výměna ohrazení šachty, které neodpovídalo platným předpisům. Původní drátosklo bylo nahrazeno bezpečnostním sklem. Další výtahy, které byly rekonstruovány v rámci komplexních oprav objektů byly řešeny obdobným způsobem, vždy s přihlédnutím k bezpečnostním požadavkům a požadavkům nájemníků konkrétních objektů.

V průběhu roku 2006 byl připravován harmonogram výměn dalších výtahů. Předpokladem je výměna cca 20 ks výtahů. Další rekonstrukce výtahů jsou plánovány jako součást komplexních oprav objektů.

Družstvo v současné době provozuje celkem 282 výtahů. Z tohoto počtu již bylo k 31.12.2006 zrekonstruováno 86 výtahů a rekonstrukci zbývá provést na 196 výtazích. Na následujícím grafu je znázorněn poměr již zrekonstruovaných výtahů a výtahů čekajících na rekonstrukci v procentech.

Po zkušenostech z předchozích let a v souladu s prováděnými revizními prohlídkami bylo dále pokračováno v provádění rekonstrukcí rozvodů elektro ve společných prostorách objektů. V roce 2006 byla dokončena celá lokalita sídliště Teplice Šanov a rekonstrukce posledního věžového domu v ulici Alejní, které patřily svým rozsahem k velmi náročným akcím. Dále byla provedena rekonstrukce elektro ve dvou objektech lokality Řetenice, v ulici St.Duchcovská 401 – 403 a 404 – 406, byl zrekonstruován další věžový dům v ulici Maršovská 1512 a zahájily se práce v lokalitě sídliště Bílá cesta. Zde se jednalo o objekty v ulici Opavská, které byly zkolaudovány v roce 1972 a elektrorozvody byly původní z doby výstavby. V této lokalitě bude družstvo pokračovat i v příštích letech. Rekonstrukce elektro představovaly v roce 2006 částku 6. 423.000,-Kč.

Tak, jako v letech minulých, pokračovalo družstvo v provádění generálních oprav střech. Na devíti objektech byly zrekonstruovány střešní pláště a provedeno jejich dodatečné zateplení.

U jednoho objektu byla hydroizolace provedena z mPVC – fólií Cosmofin a u zbývajících objektů bylo střešní souvrství provedeno modifikovanými pásy. Celkem bylo položeno 4 319 m<sup>2</sup> izolace ( z toho mPVC 350 m<sup>2</sup> a modifikované pásy 3 969 m<sup>2</sup> ), byly vyměněny klempířské prvky, zrekonstruována hromosvodová soustava, osazeny nové střešní



poklapy. Hodnota provedených generálních oprav střech byla 7.826.535,- Kč. Další střechy byly realizovány jako součást komplexních oprav objektů.

U objektů, kde nedošlo k dohodě o realizaci komplexní opravy byly opravy prováděny postupně dle závažnosti a charakteru vad. Jednalo se zejména o opravy lodžii objektů z roku 1984, konstrukční soustavy TO8B a TO8BU sídliště V Závětrí a Doubravická, kde byla provedena celková sanace podlah lodžii, včetně provedení hydroizolace a pokládky keramické dlažby. Dále byla provedena výměna lodžiových zábradlí a změna způsobu jejich kotvení. Tato oprava byla provedena celkem u čtyř objektů celkovým nákladem 5.890.000,- Kč.

V průběhu roku byly provedeny veškeré větší opravy dle plánu. Jednalo se např. o výměnu rozvodů studené a teplé vody v devíti objektech v částce 4. 282.000,- Kč, přičemž ve dvou objektech byla provedena i výměna kanalizačních odpadů. Dále na třech objektech družstvo provedlo vyregulování topné soustavy, osazení nových termoregulačních ventilů včetně hlavice na všech radiátorových tělesech a bylo provedeno osazení regulátorů diferenčních tlaků na všech stoupačkách objektů. Dva objekty byly řešeny v rámci komplexních oprav objektů a jeden objekt v ulici Moskevské nám. řešilo družstvo samostatně. Na čtyřiceti čtyřech objektech byla na žádost delegátů provedena výměna odpařovacích poměrových měřičů na teplo za digitální v částce 2.670.360,-Kč. Celkově bylo osazeno 6 358 ks těchto indikátorů. Na dalších čtyřech objektech byla provedena změna odsávání bytů - na střeše byly osazeny odvětrávací turbíny „LOMANCO“ v celkové částce 250. 408,- Kč. Nákladem 1.492.067,- Kč bylo provedeno vymalování společných prostor ve dvanácti objektech .

Na našich objektech dosluhují již také domovní zvonky. Obdobně jako v roce 2005, také v roce 2006 byly provedeny rekonstrukce rozvodů domovních zvonků a to u dvou objektů objektů (v některých případech včetně domácích telefonů). Rekonstrukce zvonků představovaly částku 189.543,-Kč. Další rekonstrukce zvonků, zejména výměna zvonkových tabel, osazení nových svítidel a pohybových čidel byla realizována v rámci komplexních oprav objektů. U deseti objektů byla po dohodě s delegáty provedena úprava vstupů do objektu a montáž nových poštovních schránek zvenku. Tyto úpravy činily celkem 1. 021.777,- Kč. Celkem u třech objektů byla provedena nová pokládka PVC na podestách schodišť a schodišťových hranách v částce 388.561,- Kč.

Rokem 2006 se v rámci družstva objevil nový fenomén a to výměna stávajících dřevěných oken za okna plastová. Důvod je prostý - většina nájemníků již nechce investovat do oprav dřevěných oken, které jsou náročné a z hlediska pracnosti i drahé. Raději volí cestu výměny za nová plastová. Vzhledem ke stavu oken, technickým parametrům nových oken a konkurenci firem je tento trend pochopitelný. V roce 2006 byly samostatně provedeny výměny oken na celkem jedenácti objektech. Náklady na výměnu oken u těchto objektů činily 9.721.216,- Kč. Další výměny oken jsou prováděny jako součást komplexních oprav objektů a současně je připravován plán individuálních výměn na rok 2007, ale i výhledově. Jen na rok 2007 je připravena výměna u cca šestnácti objektů a družstvo eviduje další požadavky.

Dále v roce 2006 byly prováděny opravy okapových chodníků objektů, zateplení sklepních prostor, zadržování sklepních oken – sklobetonovými tvárnici a další. Dle harmonogramu bylo zajišťováno provádění pravidelných revizí domovních plynovodů, elektroinstalací, hromosvodových soustav a komínových těles.

V průběhu roku 2006 družstvo průběžně odstraňovalo vzniklé havárie a také poškození nemovitostí vandalismem a krádežemi.

Naše bytové družstvo patří s počtem nemovitostí mezi jedno z největších v Ústeckém kraji a v současné době spravuje 8.067 bytových jednotek a 291 samostatně stojících garáží. Většina našich objektů je již dnes po náročné komplexní opravě a tím se výrazně zhodnotila jejich cena. Jako vlastník musí družstvo myslet i na ochranu tohoto majetku, která spočívá zejména v pojištění nemovitostí před živlem /jako je požár, vichřice, krupobití, povodeň, záplava/, krádeží hydrantů, hasících přístrojů a pojištění odpovědnosti za technický stav objektů. Součástí pojištění majetku družstva je i pojištění správní budovy včetně jeho movitého majetku.

Pojištění všech nemovitostí je sjednáno u pojišťovny Kooperativy a.s. se sídlem v Praze pojišťovacím makléřem Stach a I.P., a.s. Most. Jen v roce 2006 vyplatila pojišťovna družstvu částku 381.287,- Kč za poškozené nemovitosti vichřicí a požárem. Dále bylo vyplaceno 80.257,- Kč za krádeže hydrantů a hasících přístrojů a z pojištění odpovědnosti byli odškodněni nájemníci bytů v částce 153.421,- Kč /jednalo se o škody na majetku družstevníků/.

Celková výše pojistného plnění v roce 2006 činila 614.965,- Kč a celková pojistná částka, týkající se pojištění všech nemovitostí na živél, pojištění krádeže hydrantů a hasících přístrojů, pojištění z odpovědnosti a movitého majetku, činila za rok 1.258.956,- Kč.

Další aktivitou družstva byla v roce 2006 údržba pozemků , které vložilo Město Teplice jako nepeněžitý vklad do majetku družstva. Jednalo se o okolní pozemky objektů ve vlastnictví družstva, v převážné míře o zatravněné plochy , dále pak o zpevněné plochy a chodníky. V průběhu roku 2006 zajišťovalo družstvo údržbu těchto pozemků sekáním a kultivací. V zimních měsících byla zajišťována zimní údržba včetně úklidu sněhu. Na údržbu pozemků byla družstvem najata firma, které na základě smlouvy o dílo a dle pokynů družstva tyto práce provádí. V roce 2006 byly na údržbu pozemků včetně oprav a materiálu potřebného k jejich údržbě vynaloženy náklady ve výši 1.380.680,- Kč. Záměrem družstva je tyto pozemky dále kultivovat a ve vybraných lokalitách rozšířit možnost jejich využití.

Již od roku 2003 družstvo žádá prostřednictvím Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových Českou republiku o převod pozemků. Jedná se o převod pozemků (zastavěné plochy ) pod domy ve vlastnictví družstva, který je prováděn dle § 60a zákona č. 219/2000 Sb. , o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů. V roce 2006 došlo k převodu pozemků u těchto objektů: Přítkovská 1498 – 1501, Unčínská 1509 – 1511, Pítkovská 1502 – 1503, Jankovcova 2871 – 2872, Palackého 1524 – 1526, Unčínská 1549, Unčínská 1553,1554,1555 a 1549, Antala Staška 1708 – 1709, 1712 – 1713, Trnovanská 1297 – 1301, 1289 – 1291,1280 – 1281, Kosmonautů 1541 – 1543 a M.Majerové 1386. Jednalo se zastavěné plochy pod výše uvedenými objekty v Teplicích .

Současně s výše uvedenými zastavěnými plochami byly na družstvo převedeny i okolní pozemky, které byly součástí zastavěné plochy objektů Unčínská 1553, 1554,1555 a 1549. Jednalo se o přilehlé zelené plochy o výměře cca 2 739 m<sup>2</sup>, přístupové chodníky k objektům a ostatní plochy o celkové výměře cca 576 m<sup>2</sup>, které bude družstvo spravovat a udržovat.

## II.2 Činnost družstva v roce 2007 a dalším období

V návaznosti na jednání s řadou delegátů objektů a následné úpravě výše nájemného u těchto objektů již v roce 2004 bylo v roce 2006 pokračováno v technické a ekonomické přípravě těchto vybraných objektů pro zahájení v roce 2007 - vše nasvědčuje tomu, že v roce 2007 budou zahájeny opravy 22 objektů s celkem 656 byty (36 bytů v ul. Slovenská 2647-9; 12 bytů v ul. Opavská 2653; 40 bytů v ul. Maršovská 1520; 22 bytů v ul. Jankovcova 2871-2; 96 bytů v ul. Gagarinova 1424,1427,1429,1430,1436,1438; 34 bytů v ul. Doubravická 1681-2; 46 bytů v ul. Javorová 3036-7; 22 bytů v ul. Habrová 3085-6; 46 bytů v ul. Habrová 3096-7; 42 bytů v ul. Šeříkova 231-3; 42 bytů v ul. Šeříkova 234-6; 48 bytů v ul. Přítkovská 1609 – 1610; 30 bytů v ul. Třešňová 206-7; 42 bytů v ul. Třešňová 208-10; 48 bytů v ul. Novoveská 3090 – 3093; 18 bytů v ul. J. Suka 2504-5 a 32 bytů v ulici Palackého 1524- 26 ).

V průběhu roku 2006 byla připravena výměna dalších cca 20 ks výtahů jak na objektech v Teplicích, ale i v Krupce. Další rekonstrukce výtahů jsou plánovány jako součást komplexních oprav objektů.

Rekonstrukce elektroinstalace bude v roce 2007 pokračovat na objektech v ulici Opavská, jsou připraveny k realizaci objekty v ulici Křížkovského a dále se jedná o objektech v ulici Jugoslávská. U obou lokalit jde o starší zástavbu s původní elektroinstalací z doby výstavby.

Dále bude na některých objektech provedena výměna poměrových, odpařovacích měřičů tepla za digitální. Budou prováděny rekonstrukce rozvodů SV a TUV, úpravy topných soustav objektů, rekonstrukce kanalizací atd.

Na rok 2007 je plánována celoplošná výměna oken a to u cca deseti objektů. Převážně se jedná o starší objekty, které byly vloženy do majetku družstva od Města Teplice – lokalita ulic Štúrova, Skupova, Svojsíkova, ale v plánu jsou i „klasické“ družstevní objekty např. v ulici St.Duchcovská, Vančurova, Doubravická atd.

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

## II.3 Aktivity družstva v oblasti životního prostředí

Přínosem stavebních úprav objektů pro životní prostředí je snížení znečištění životního prostředí při výrobě tepelné a elektrické energie. V rámci vyhodnocování jsou sledovány tyto zplodiny: prach, SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, CO a CO<sub>2</sub>. Podkladem pro vyhodnocení přínosu pro životní prostředí jsou úspory energie a údaje o znečištění životního prostředí na vyrobenou jednotku energie.

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

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

## II.4. Převody bytů do osobního vlastnictví

K 31.12.2006 bylo dosud v souladu se zákonem 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů uskutečněno celkem 233 převodů bytových jednotek a 13 převodů nebytových jednotek (garáží ) do osobního vlastnictví. Z toho 3 bytové jednotky byly vloženy v roce

2006. Čtyři objekty s celkem 23 bytovými jednotkami a 9 nebytovými jednotkami se rozhodly pro vlastní správu. V minulých letech vložili vlastníci zpět do družstva, jako nepeněžitý vklad do základního kapitálu družstva, 5 bytových jednotek a 1 nebytovou jednotku. Tím se počet jednotek v osobním vlastnictví spravovaných družstvem snížil na 205 bytových jednotek a 3 nebytové jednotky ( garáže ).

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

Družstvo má do budoucna ještě uzavřeno 19 dohod o odkladu termínu uzavření smlouvy o převodu družstevních jednotek do osobního vlastnictví. Z toho 8 dohod je na rok 2007, 3 dohody na rok 2009 a 8 dohod na rok 2010.

## II.5. Nájemné a dluhy

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

Důkazem účinnosti přijatých opatření je i to, že vzhledem ke stále rostoucímu předpisu nájemného, dochází každým rokem k poklesu celkové pohledávky na nájemném. V r. 2006 činil dluh na nájemném 0,71 % z celkového předpisu nájemného.

## III. ROZBOR HOSPODAŘENÍ

Celkové výnosy družstva dosáhly v roce 2006 výše	229.983.607,04 Kč
Celkové náklady družstva dosáhly v roce 2006 výše	224.222.066,96 Kč
Hospodářský výsledek za družstvo celkem představuje zisk ve výši ( před zdaněním)	5.793.220,08 Kč
Daň z příjmu právnických osob za rok 2006	31.680,00 Kč
<b>Celkový hospodářský výsledek po zdanění činí</b>	<b>5.761.540,08 Kč</b>
z toho:	
střediska bytového hospodářství	0 Kč
střediska nebytová	<b>5.761.540,08 Kč</b>

### III.1 Rozbor výnosů

Družstvo dosáhlo v roce 2006 celkových výnosů 229.984 tis. Kč, z toho výnosy bytových středisek činily 196.702 tis. Kč a výnosy nebytových středisek 33.281 tis. Kč.

Úhrady za užívání bytů, které nebyly postaveny s úvěrovou a finanční výpomocí státu – jedná se o byty, jež byly družstvu převedeny z majetku Města Teplice, představují ve výnosech bytových středisek částku 45.218 tis. Kč, což je o 3.023 tis. Kč více než v r. 2005.

Tržby za pronájem nebytových prostor činily za rok 2006 5.271 tis. Kč, což je o 143 tis. více než v r. 2005. Z toho výnosy za pronájem nebytových prostor v objektu v ulici U divadla činily 978 tis. Kč, což je o 129 tis. více než v r. 2005. Tržby z pronájmu reklamních ploch, střech ( antény mobilních operátorů ), parkovacích ploch, a 2 hal v areálu družstva v Gagarinově ulici se snížily o 35 tis. Kč a představují finanční přínos ve výši 2.155 tis. Kč. Výnosy z pronájmu nebytových prostor (obchody) v Alejní ulici činily 2.138 tis. Kč, což je o 48 tis. Kč více než v minulém období. Zvýšení tržeb za pronájmy nebytových prostor v ulici U divadla souvisí s pronajmutím volného prostoru po firmě MISTR a.s.(Prodejna Barvy a laky) firmě PREVENT PLUS s.r.o. (Casino).

Tržby z prodeje dlouhodobého hmotného majetku představují ve výnosech r. 2006 částku 169 tis. Kč. Jednalo se o prodej Fordu Tranzit, který souvisel s ukončením střediska údržby a drobného hmotného majetku.

Zaplacené smluvní pokuty, úroky a poplatky z prodlení představovaly v r. 2006 příjem pro družstvo ve výši 2.510 tis. Kč, což je o 536 tis. Kč méně než v roce minulém. Z toho bylo zaplaceno 424 tis. Kč poplatků z prodlení, které byly z titulu pohledávek vzniklých před r. 2001. Uhrazené poplatky z prodlení ve výši 2.011 tis. Kč byly z pohledávek z nájemného za období od r.2001. Neuhrazené poplatky z prodlení za období počínaje od r. 2001 se tímto snížily, a to z 1.947 tis. Kč na 1.361 tis. Kč. Vzhledem k reálnému obrazu výsledku hospodaření družstva byla vytvořena opravná položka ve výši předepsaných, avšak neuhrazených poplatků z prodlení, tj.ve výši 1.361 tis. Kč.

Celková výše provozních výnosů činila 122.476 tis. Kč, což je o 31.496 tis. Kč více než v r. 2005. Z toho převodní poplatky za převody členských práv a povinností představují částku ve výši 6.918 tis. Kč, což je o 1.179 tis. Kč více než v loňském roce. Výnosy ze zápisného činily 140 tis. Kč. Další poplatky za úkony pro družstevníky (např. vyhotovení duplikátů nájemních smluv) představují ve výnosech částku 115 tis. Kč. Z převážné části jsou však provozní výnosy ovlivněny zúčtováním dlouhodobé zálohy na opravy, což představuje částku 111.654 tis. Kč, která je o 28.100 tis. Kč vyšší než v r. 2005. Tento stav je způsoben větším objemem komplexních oprav bytových domů. Na výši provozních výnosů měla vliv i poskytnutá státní dotace ve výši 2.794 tis. Kč, která byla použita na opravu havarijního charakteru u objektů 102 – Slovenská 2644-6 a objektu 161 – J. Koziny 1376.

Úhrady od pojišťovny za pojistné události činily v r. 2006 592 tis. Kč což je o 391 tis. Kč méně než v r. 2005.

Finanční výnosy v roce 2006 vzrostly o 3.421 tis. Kč a představují částku ve výši 7.704 tis. Kč. Z toho činí úroky běžného účtu 3.771 tis. Kč, což je o 819 tis. více než v r. 2005.

Významný podíl na zvýšení finančních výnosů měla státní dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů v rámci programu PANEL.

V roce 2004 družstvo uzavřelo pět smluv se Státním fondem rozvoje bydlení (zastoupeným ČMZRB a.s. Praha) o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů. Tato dotace představovala v r. 2006 částku 882 tis. Kč.

V roce 2005 družstvo podalo devět žádostí o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů. Z důvodu neukončené notifikace programu PANEL došlo k posunu uzavření smluv a tím i k výplatě dotací až na rok 2006. Celková výše této dotace představovala ve výnosech družstva v r. 2006 částku 2.289 tis. Kč. V této částce je zahrnut i doplatek dotace za rok 2005.

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

Jednalo se o tyto objekty:

objekt	adresa	Poskytnutá dotace na úhradu úroků z úvěru
103	Slovenská 2641-3	1 892 066
162	Havířská 1441-2	1 897 372
308	Doubravická 1656-7	1 259 935
323	Javorová 3030-1	2 879 580
329	Habrová 3081-2	1 919 581
410	Komenského 589-595	4 552 856
418	Jabloňová 216-219	2 674 262
603	Březová 3088-3089	1 825 036
627	Opavská 2614-2616	1 670 312
628	Opavská 2617-2619	1 837 439
	Celkem:	22 408 439

Tato dotace představovala v r. 2006 částku 762 tis. Kč.

Objekty, ke kterým družstvo podávalo žádost v rámci programu PANEL, avšak do konce r. 2006 nebyly vyřízeny, jsou:

objekt	adresa
102	Slovenská 2644-2646
155	Arbesova 1582,1583
156	Arbesova 1580,1581
157	Arbesova 1578,1579
161	J.Koziny 1376
302	V Závětrí 1677-1680
321	Javorová 3025-3027
405	Kollárova 575-578
411	Kollárova 598-602
415	Jasmínova 238
419	Jabloňová 220-223
518	Palackého 2884,2885
519	Palackého 2886,2887
712	Buzulucká 303,304
604	Doubravická 1683,1684

Vnitropodnikové výnosy klesly o 938 tis. Kč v porovnání s předchozím obdobím a činily 13.866 tis. Kč. Ve výši vnitropodnikových výnosů jsou promítnuty příspěvky na správu družstva, a to v částce 10.099 tis. Kč, dále výkony střediska údržby v částce 750 tis. Kč a náhrada ztráty na úrocích u družstevních „půjček“ ve výši 3.017 tis. Kč. Poplatky na správu družstva jsou ve stejné výši jako v minulém období. V porovnání s minulým rokem jsou vnitropodnikové výnosy u výkonů střediska údržby nižší o 647 tis. Kč a náhrady ztráty na úrocích, která souvisí s poskytováním vnitrodružstevních půjček objektům z volných finančních prostředků, které jsou evidovány v dlouhodobé záloze či rezervě na opravy a



údržbu objektů poklesly o 290 tis. Kč. Ke snížení výnosů střediska údržby došlo v souvislosti s ukončením činnosti tohoto střediska k 30.6.2006.

## III.2 Rozbor nákladů

V roce 2006 dosáhlo družstvo celkových nákladů ve výši 224.222 tis. Kč.

Celková spotřeba materiálu se v porovnání s r. 2005 snížila o 25 tis. Kč. Z toho spotřeba materiálu použitého na opravy prováděné vlastními středisky činila 197 tis. Kč, což je o 252 tis. Kč méně než v r.2005, a to z důvodu ukončení činnosti střediska údržby k 30.6.2006. Nákupy drobného dlouhodobého hmotného majetku představovaly v r. 2006 částku 447 tis. Kč, což je o 201 tis. Kč více než v uplynulém roce.

Náklady na elektrickou energii (správní budova) vzrostly o 63 tis. Kč a činily 158 tis. Kč. Náklady na vytápění (správní budova) se zvýšily o 22 tis. Kč a byly ve výši 303 tis. Kč.

V r. 2006 představovaly náklady vynaložené na opravy a udržování objektů v majetku družstva prováděnými dodavatelským způsobem částku 124.938 tis. Kč, což je o 20.075 tis. Kč více než v minulém období. Z větších oprav to jsou především náklady vynaložené na opravy vad panelových domů, výměnu oken a rekonstrukce elektrorozvodů.

Cestovné činilo v roce 2006 348 tis. Kč, což je o 42 tis.Kč méně než v roce 2005. Náklady na reprezentaci představují částku 52 tis. Kč.

Za ostatní služby družstvo uhradilo částku 9.248 tis. Kč, což je o 13 tis.Kč více než v roce 2005. Z této částky byly uhrazeny např. paušál za servis vodoměrů u veškerého bytového fondu, znalecké posudky a revize, deratizace, poštovní poplatky, telefony, internet, služby právníků, audity, služby programátora, zabezpečení ostrahy provozního areálu družstva, zábory pozemků, údržba vlastních pozemků apod..

Mzdové náklady dosáhly výše 13.775 tis. Kč, což představuje nárůst o cca 4%. Odměny členům orgánů družstva dosáhly výše 2.315 tis. Kč, z toho odměny delegátů samospráv 1.782 tis. Kč. Náklady na sociální a zdravotní pojištění činily celkem 4.795 tis. Kč.

Zákonné sociální náklady, což jsou náklady z hlediska daně z příjmů uznatelné a tvoří je příspěvek na stravování, úrazové pojištění a část příspěvku pro zaměstnance na penzijní připojištění, klesly o 23 tis. Kč a byly v celkové výši 653 tis. Kč, z toho příspěvky na stravování ve výši 368 tis. Kč. Ostatní sociální náklady dosáhly výše 755 tis. Kč, z toho náklady na kapitálové životní pojištění členů představenstva, kontrolní komise a managementu činily 559 tis. Kč.

Daň z nemovitosti byla zaplacená ve výši 1.552 tis. Kč, což je o 11 tis. Kč méně než v r. 2005. Výše daně z nemovitosti je ovlivněna především ukončením nebo naopak zavedením osvobození od daně z nemovitosti, a to z důvodu stavebních úprav vedoucích ke snížení energetické náročnosti budovy, na které bylo vydáno stavební povolení. Toto osvobození trvá po dobu pěti let následujících po provedení těchto úprav.

Daň silniční byla ve výši 44 tis. Kč.

Ostatní provozní náklady družstva vzrostly o cca 11 % a dosáhly za rok 2006 výše 23.959 tis. Kč. Významnou položkou byly splátky investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu ve výši 6.484 tis. Kč. Na nárůstu ostatních provozních nákladů družstva se především podílely splátky hypotečních a investičních úvěrů na akce komplexní opravy bytových domů, které vzrostly o 4.060 tis. Kč v porovnání s minulým rokem a v r. 2006 činily 14.856 tis. Kč. Za pojištění majetku zaplatilo družstvo 1.428 tis. Kč, což je o 117 tis. Kč více než v minulém období.. Příspěvek na SČMBD Praha činil 305 tis. Kč.

Do nákladů družstva se promítly odpisy dlouhodobého hmotného majetku částkou 1.494 tis. Kč.

V roce 2006 vytvořilo družstvo na vrub nákladů zákonnou rezervu na opravy v celkové výši 9.034 tis. Kč. Z toho byla poprvé v r. 2006 vytvořena zákonná rezerva na výměnu oken u objektů v ulici Sochorova (objekt 621, 622, 623), a to ve výši 5.294 tis. Kč s termínem realizace v r. 2008. Rezerva je tvořena u objektů, kde není nájemné osvobozeno od daně z příjmu a týká se plánovaných výměn dožívajících dřevěných oken za okna plastová.. S tvorbou zákonné rezervy na opravy bylo započato v r. 2003 a v r. 2006 s termínem realizace nejpozději v r. 2007 a v r. 2008. Finanční prostředky do zákonné rezervy na opravy jsou převáděny z ostatní rezervy na opravy a údržbu příslušných objektů. V r. 2006 došlo také k prvnímu čerpání zákonné rezervy na opravy, a to ve výši 2.050 tis. Kč. Jednalo se o objekt 608 – Libušina 2348-9, kde se započalo s výměnou oken z důvodu jejich špatného stavu o rok dříve a o objekt 604 – Doubravická 1683-4, kde byla zahájena komplexní oprava domu, jejíž součástí byla i výměna oken.

Na vrub nákladů byla v roce 2006 vytvořena ostatní rezerva na opravy a údržbu objektů vložených do majetku družstva od Města Teplice, a to ve výši 22.945 tis. Kč, což je o 1.250 tis. Kč méně než v roce 2005, a to z důvodu zvýšené tvorby zákonné rezervy na opravy. Čerpání této rezervy bylo ve prospěch nákladů proúčtováno ve výši 16.817 tis. Kč, což je o 11.528 tis. Kč méně než v r. 2005. V čerpání této rezervy v r. 2006 se významně projeví výměny oken v částce 3.230 tis. Kč a dokončení akce komplexní oprava domu ve výši 4.830 tis. Kč.

V roce 2006 byla ve prospěch nákladů zrušena účetní opravná položka, která byla v minulém období vytvořena k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku z prodlení, a to ve výši 1.947 tis. Kč. Dále byly zrušeny opravné položky k pohledávkám v celkové výši 80 tis. Kč. Nové opravné položky byly na vrub nákladů vytvořeny k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku z prodlení dle stavu k 31.12.2006, a to v částce 1.361 tis. Kč.

Nákladové úroky vzrostly o 2.535 tis. Kč a dosáhly výše 11.135 tis. Kč. Z toho úroky z poskytnutých investičních úvěrů na bytovou výstavbu činily 739 tis. Kč. Úroky z hypotečních a investičních úvěrů poskytnutých na komplexní opravy domů zaznamenaly v r. 2006 nárůst o 2.600 tis. a byly ve výši 10.396 tis. Kč. Poplatky peněžním ústavům za vedení účtů a úvěrů vzrostly o 148 tis. Kč a představovaly v nákladech částku 863 tis. Kč.

## **IV. STAV MAJETKU DRUŽSTVA**

### **IV.1 Rozbor aktiv**

V r. 2006 narostla **celková hodnota majetku** družstva o 168.553 tis. Kč a dosáhla k 31.12.2006 celkové výše 2.377.575 tis. Kč.

**Hodnota dlouhodobého majetku** ke stejnému období činila 1.671.027 tis. Kč a vzrostla tak ve srovnání s rokem 2005 o 67.752 tis. Kč. Největší vliv na tento stav mělo technické zhodnocení objektů v rámci akcí komplexních oprav panelových domů spojených se snížením energetické náročnosti staveb, generální opravy střech a komplexní výměny výtahů, a to v celkové hodnotě 42.779 tis. Kč. Do zvýšení majetku družstva se významně promítly také pozemky získané darem od státu, které souvisí s družstevními bytovými domy v městské části Trnovany, a to v účetní hodnotě 11.892 tis. Kč.



**Oběžná aktiva** dosáhla celkové hodnoty 670.584 tis. Kč a navýšila se tak o 82.541 tis. Kč v porovnání se stavem k 31.12.2005.

K nárůstu došlo především u jiných dlouhodobých pohledávek, a to o 65.537 tis. Kč. Tento nárůst byl ovlivněn především poskytnutými půjčkami a úvěry v souvislosti s komplexními opravami bytových domů.

U krátkodobých pohledávek došlo ke zvýšení o 7.151 tis. Kč v porovnání s r. 2005. V procentuelním vyjádření je to nárůst o 4,8 %. Důvodem je jiný způsob fakturace od dodavatele elektrické energie ČEZ a.s.. Ke konci roku nebyly vyúčtovány veškeré poskytnuté zálohy a jejich zůstatek přešel do dalšího období. Nárůst záloh byl u vodného a stočného.

U finančního majetku došlo v porovnání s loňským rokem ke zvýšení finančních prostředků na účtu v bance, a to o 9.889 tis. Kč, tj. na 203.551 tis. Kč. Tento stav ovlivnila především vyšší tvorba zálohy na opravy v souvislosti s plánovanými opravami.

Celková finanční situace družstva umožnila zajištění jeho likvidity, tj. včasného hrazení všech finančních závazků a byla proto hodnocena peněžními ústavy i dodavateli jako velmi příznivá během celého roku 2006.

Hodnota časového rozlišení se zvýšila oproti předchozímu období o 18.260 tis. Kč. Zvýšily se především náklady příštích období, a to o 17.122 tis. Kč, které se týkají družstevních objektů, kde probíhají akce komplexní opravy domů včetně zateplení, jenž byly započaty v r. 2006 a dokončeny budou v r. 2007.

## IV.2 Rozbor pasiv

**Vlastní kapitál** k 31.12.2006 dosáhl hodnoty 1.650.922 tis. Kč a navýšil se tak o 71.686 tis. Kč v porovnání s rokem 2005.

**Základní kapitál** družstva činil 338.238 tis. Kč a oproti roku předchozímu se zvýšil o 21 tis. Kč. Na zvýšení základního kapitálu měly vliv nové základní členské vklady.

**Kapitálové fondy** vzrostly o 65.468 tis. Kč na 1.237.782 tis. Kč. Na tomto nárůstu se podílil především technické zhodnocení budov ve výši 47,6 mil.Kč, aktivace anuit ve výši 6,5 mil. Kč a darované pozemky ve výši 11,9 mil. Kč. Úbytky na kapitálových fondech ve výši 0,5 mil. Kč byly z důvodu převodů bytů do vlastnictví dle zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších zákonů.

**Fondy tvořené ze zisku** narostly o 8.695 tis. Kč a dosáhly částky 69.140 tis. Kč. Přičemž nedělitelný fond představuje částku 49.977 tis. Kč, statutární fond 237 tis. Kč a fond družstevních pozemků 18.926 tis. Kč.

**Cizí zdroje** vzrostly o 96.837 tis. Kč a činily v roce 2006 726.617 tis. Kč. Podíl na tomto nárůstu měl vyšší stav dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu bytů postavených s finanční a úvěrovou výpomocí státu, který činil 158.403 tis. Kč, což je o 23.445 tis. Kč více než v loňském roce. Stav ostatní rezervy na opravy a údržbu bytového fondu u domů, které byly vloženy do majetku družstva, byl o 2.936 tis.Kč vyšší než v r. 2005. Zákonná rezerva na opravy byla o 6.984 tis. Kč vyšší než v r. 2005, přičemž z celkové hodnoty rezerv 59.829 tis. Kč činila zákonná rezerva na opravy 20.709 tis. Kč.

Jiné dlouhodobé závazky, ve kterých jsou promítnuty splátky za nové výtahy firmě Petersík s.r.o. a firmě Vaněrka s.r.o. a vypořádací podíly vlastníků, se zvýšily o 1.090 tis. Kč a jsou ve

výši 8.600 tis. Kč. Z toho splátky za výtahy firmě Petersík s.r.o. se snížily celkem o 4.679 tis. Kč a splátky firmě Vaněrka s.r.o. se zvýšily o 5.769 tis. Kč.

Krátkodobé závazky se snížily o 0,7 %, tj. o 1.221 tis. Kč na částku 168.344 tis. Kč. Jedná se o pokles krátkodobých závazků z obchodních vztahů, tj. krátkodobé závazky vůči dodavatelům a pokles závazků z úroků z úvěrů.

Bankovní a úvěrové výpomoci poskytnuté na družstevní bytovou výstavbu a na akce odstraňování vad panelové výstavby a na zateplení bytových domů vykazovaly k 31.12.2006 nesplacený zůstatek 331.441 tis. Kč, což je o 63.603 tis. Kč více než bylo v r. 2005. Z toho úvěry na družstevní bytovou výstavbu představují zůstatek k 31.12.2006 68.997 tis. Kč a splátky těchto úvěrů činily 6.484 tis. Kč. Nových úvěrů, které souvisí s opravami a se zateplením panelových domů, přibýlo v hodnotě 84.942 tis. Kč a splátky za rok 2006 byly ve výši 14.856 tis. Kč.

## **V. VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ A NÁVRH NA JEHO ROZDĚLENÍ**

### **V.1 Výsledek hospodaření za rok 2006**

Účetnictví SBD „Mír“ Teplice vykázalo za rok 2006 celkový čistý zisk (po zdanění)

**5.761.540,08 Kč**

#### **Bytové objekty**

Tato střediska nevytváří zisk, a proto je výsledek hospodaření středisek bytového hospodářství **0 Kč**.

#### **Nebytová střediska**

Střediska ostatního hospodářství (nebytová střediska) vykázala celkový čistý zisk ve výši

**5.761.540,08 Kč**

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

### **V.2 Návrh na rozdělení VH za rok 2006**

#### **1. VH U NEBYTOVÝCH STŘEDISEK:**

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

**3.761.540,08 Kč**

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

**2.000.000,-- Kč**

**VI. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami  
za rok 2006**

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

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

V roce 2006 nebyly uzavřeny žádné smlouvy o pronájmu jakýchkoliv prostor členem družstvu. Nebyly se členy uzavírány obchodní vztahy ani jiné dohody, kromě dohod o úhradě dlužného nájemného.

V Teplicích, dne 20.4.2007

.....  
statutární zástupce družstva

# Zpráva nezávislého auditora

o ověření řádné účetní závěrky k 31. prosinci 2006 v účetní jednotce

## Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice

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

Zpráva je určena pro představenstvo a členy Stavebního bytového družstva „Mír“ Teplice. Podává ji auditorka Ing. Zdeňka Trojanová, osvědčení č. 340, se sídlem v Riegrově ul. 984/83, 405 02 Děčín 2.

Ověřila jsem přiloženou účetní závěrku Stavebního bytového družstva „Mír“, tj. rozvahu k 31. 12. 2006, výkaz zisku a ztráty, přehled o peněžních tocích za období od 1. 1. 2006 do 31. 12. 2006 a přílohu této účetní závěrky.

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

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

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

### VÝROK AUDITORA

Podle mého názoru účetní závěrka ve všech významných ohledech podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace Stavebního bytového družstva „Mír“ k 31. prosinci 2006 a nákladů, výnosů a výsledku hospodaření za rok 2006 v souladu s českými účetními předpisy, a proto k ní **nemám výhrady**.

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

Dne 27. dubna 2007



**ROZVAHA**  
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2006

(v celých tisících Kč)

IČ
00035351

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný  
název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo "Mír"

Teplice

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

Gagarinova 1558

415 01 Teplice

Označ. a	A K T I V A b	řad. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02+03+31+63)=ř.67	001	2.388.179	-10.604	2.377.575	2.209.022
A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04+13+23)	003	1.678.795	-7.768	1.671.027	1.603.275
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 12)	004	1.419	-565	854	996
I.1.	Zřizovací výdaje	005				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
3.	Software	007	1.419	-565	854	996
4.	Ocenitelná práva	008				
5.	Goodwill (+/-)	009				
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
8.	Poskyté zálohy dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 14 až 22)	013	1.677.376	-7.203	1.670.173	1.602.279
B. II.1.	Pozemky	014	44.585		44.585	32.693
2.	Stavby	015	1.589.366	-4.292	1.585.074	1.543.141
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	4.367	-2.911	1.456	2.397
4.	Pěstičské celky trvalých porostů	017				
5.	Základní stádo a tažná zvířata	018				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019	3		3	3
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	38.298		38.298	23.915
8.	Poskyté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	757		757	130
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku (+/-)	022				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 24 až 30)	023				
B.III. 1	Podíly v ovládaných a řízených osobách	024				
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026				
4.	Půjčky a úvěry-ovládající a fiducí osoba, podstatný vliv	027				
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028				
6.	Pořízovaný dlouhodobý finanční majetek	029				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				



Označ.	A K T I V A	řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
a	b	c				
C.	Oběžná aktiva (ř. 32+39+48+58)	031	673.420	-2.836	670.584	588.043
C. I.	Zásoby (ř. 33 až 38)	032	15		15	66
C. I. 1.	Materiál	033	15		15	66
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034				
3.	Výrobky	035				
4.	Zvířata	036				
5.	Zboží	037				
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 40 až 47)	039	311.681		311.681	246.145
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040				
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	041				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043	6		6	7
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044				
6.	Dohadné účty aktivní	045				
7.	Jiné pohledávky	046	311.675		311.675	246.138
8.	Odložená daňová pohledávka	047				
C. III.	Krátkodobé pohledávky (ř. 49 až 57)	048	157.876	-2.836	155.040	147.889
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	150.181	-2.836	147.345	143.286
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	050				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	052				
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				
6.	Stát - daňové pohledávky	054	7		7	85
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	7.688		7.688	4.518
8.	Dohadné účty aktivní	056				
9.	Jiné pohledávky	057				
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 59 až 62)	058	203.848		203.848	193.943
C. IV. 1.	Peníze	059	297		297	281
2.	Účty v bankách	060	203.551		203.551	193.662
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061				
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D. I.	Časové rozlišení (ř. 64 až 66)	063	35.964		35.964	17.704
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	33.964		33.964	16.842
2.	Komplexní náklady příštích období	065				
3.	Příjmy příštích období	066	2.000		2.000	862

Označ. a	P A S I V A b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 68+85+118)=ř. 01	067	2.377.575	2.209.022
A.	Vlastní kapitál (ř. 69+73+78+81+84)	068	1.650.922	1.579.236
A. I.	Základní kapitál (ř. 70 až 72)	069	338.238	338.217
A. I. 1.	Základní kapitál	070	338.238	338.217
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		
3.	Změny základního kapitálu (+/-)	072		
A. II.	Kapitálové fondy (ř. 74 až 77)	073	1.237.782	1.172.314
A. II. 1.	Emisní ážio	074		
2.	Ostatní kapitálové fondy	075	1.237.782	1.172.314
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	076		
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách (+/-)	077		
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (ř. 79 + 80)	078	69.140	60.445
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	079	49.977	45.282
2.	Statutární a ostatní fondy	080	19.163	15.163
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř. 82+83)	081		704
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	082		704
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	083		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného uč. období (+/-) ř. 01-(+69+73+78+81+85+118)=ř. 60	084	5.762	7.556
B.	Cizí zdroje (ř. 86+91+102+114)	085	726.617	629.780
B. I.	Rezervy (ř. 87 až 90)	086	59.829	49.909
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	087	20.709	13.725
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	088		
3.	Rezerva na daň z příjmu	089		
4.	Ostatní rezervy	090	39.120	36.184
B. II.	Dlouhodobé závazky (ř. 92 až 101)	091	167.003	142.468
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	092		
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	093		
3.	Závazky - podstatný vliv	094		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	095		
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	096	158.403	134.958
6.	Vydané dluhopisy	097		
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	098		
8.	Dohadné účty pasivní	099		
9.	Jiné závazky	100	8.600	7.510
10.	Odložený daňový závazek	101		

Označ. a	P A S I V A b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
B.III.	Krátkodobé závazky (ř. 103 až 113)	102	168.344	169.565
1.	Závazky z obchodních vztahů	103	4.900	11.647
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	104		
3.	Závazky - podstatný vliv	105		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	106	1.381	1.390
5.	Závazky k zaměstnancům	107	856	874
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	366	385
7.	Stát - daňové závazky a dotace	109	282	330
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110	160.240	154.078
9.	Vydané dluhopisy	111		
10.	Dohadné účty pasivní	112		
11.	Jiné závazky	113	319	361
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř. 115 až 117)	114	331.441	267.838
B. IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115	331.441	267.838
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	116		
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	117		
C. I.	Časové rozlišení (ř. 119 až 120)	118	36	6
C. I. 1.	Výdaje příštích období	119	36	6
2.	Výnosy příštích období	120		

Sestaveno dne: 19.04.2007

Právní forma účetní jednotky : Družstvo

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

Podpisový záznam :

19.4



*Zdenka Trojanová*



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

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2006

(v celých tisících Kč)

IČ
00035351

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo  
jiný název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo "Mír"

Teplice

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

Gagarinova 1558

415 01 Teplice

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	1		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	2		
+	Obchodní marže (ř. 01 - 02)	3		
II.	Výkony (ř. 05 + 06 + 07)	4	83.836	81.200
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	5	83.836	81.200
II.2.	Změny stavu zásob vlastní činnosti	6		
II.3.	Aktivace	7		
B.	Výkonová spotřeba (ř. 09 + 10)	8	136.461	116.330
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	9	1.876	1.815
B.2.	Služby	10	134.585	114.515
+	Přidaná hodnota (ř. 03 + 04 - 08)	11	-52.625	-35.130
C.	Osobní náklady (ř. 13 až 16)	12	22.294	21.755
C.1.	Mzdové náklady	13	13.775	13.249
C.2.	Odměny členům orgánu společnosti a družstva	14	2.315	2.428
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	4.796	4.643
C.4.	Sociální náklady	16	1.408	1.435
D.	Daně a poplatky	17	1.596	1.616
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	1.494	1.365
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a (ř. 20+21)	19	208	497
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	169	488
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	21	39	9
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého (ř. 23+24)	22	48	24
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23		23
F.2.	Prodaný materiál	24	48	1
G.	Změna stavu rezerva opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	12.447	-402
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	124.350	93.133
H.	Ostatní provozní náklady	27	23.986	21.786
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodaření [ř. 11-12-17-18+19-22+(-25)]	30	10.068	12.356

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (ř. 34 + 35 + 36)	33		
VII. 1.	Výnosy z podílů ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34		
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35		
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37		
K.	Náklady z finančního majetku	38		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41		
X.	Výnosové úroky	42	3.771	3.400
N.	Nákladové úroky	43	11.135	8.600
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	3.933	882
O.	Ostatní finanční náklady	45	863	716
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		
*	Finanční výsledek hospodaření (ř.31-32+33+37-38+39-40+41+42-43+44-45+(-46)-(-47))	48	-4.294	-5.034
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř. 50 + 51)	49	32	49
Q. 1.	- splatná	50	32	49
Q. 2.	- odložená	51		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř. 30 + 48 - 49)	52	5.742	7.273
XIII.	Mimořádné výnosy	53	20	283
R.	Mimořádné náklady	54		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (ř. 56 + 57)	55		
S. 1.	- splatná	56		
S. 2.	- odložená	57		
*	Mimořádný hospodářský výsledek (ř. 53 - 54 - 55)	58	20	283
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 52 + 58 - 59)	60	5.762	7.556
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř. 30+48+53-54)	61	5.794	7.605

Sestaveno dne: 19.04.2007

Právní forma účetní jednotky: Družstvo

Předmět podnikání: správa a údržba bytového a nebytového fondu

Podpisový záznam:

1-7



Název a sídlo družstva:

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

## **PŘÍLOHA,**

tvořící součást účetní závěrky pro podnikatele

**k 31.12.2006**

### **OBECNÉ ÚDAJE (II)**

#### **1. Popis účetní jednotky (II.1)**

Obchodní firma:	Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice
Sídlo:	Teplice, Gagarinova 1558
IČO:	00 03 53 51
Právní forma:	Družstvo
Rozhodující předmět činnosti:	Zajišťování provozu bytových a nebytových objektů ve vlastnictví družstva a ve vlastnictví jiných osob včetně zabezpečování služeb souvisejích s užíváním bytů a nebytových prostor
Datum vzniku:	22.10.1970

Osoby, které se podílejí na základním kapitálu s více než 20-ti %:

Jméno fyzické osoby, název právnické osoby	Bydliště Sídlo	Sledované účet.období		Minulé účetní období	
		podíl v tis. Kč	tj. %	podíl v tis. Kč	tj. %
Město Teplice	Teplice	312600	92,42	312600	92,43

Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku:

28.6.2006 Výmaz všech členů představenstva a zápis nově zvolených členů představenstva

#### **Statutární orgán - představenstvo družstva:**

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

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

není

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

	v tis. Kč	Sledované účet.obd.	Minulé účet.obd.
Průměrný počet zaměstnanců		38,35	39,27
z toho: řídících pracovníků		4	4
Osobní náklady celkem (ú.521,524,z527, z 528)		<b>19420</b>	<b>18811</b>
z toho: řídících pracovníků		6518	6149
Odměny členům orgánů družstva (ú.523)		2315	2428
z toho: členům představenstva		381	440
Ostatní požitky řídících pracovníků a funkcionářů: PHM k soukromým účelům		109	85
Kapitálové pojištění (z ú.528) představenstva, kontrolní komise a managementu		559	516

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

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

**1. Způsob ocenění majetku (III.2.1)**

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

**2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny u majetku oceněného v této ceně a pořízeného v průběhu účetního období (III.2.2)****3. Náklady související s pořízením zásob (III.2.3)**

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

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

Změny ve způsobu oceňování	nebyly
Změny postupů odpisování	nebyly
Změny postupů účtování	v roce 2006 nebyly provedeny žádné závažné změny v postupech účtování.

## 5. Opravné položky k majetku (III.2.5)

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

## 6. Odpisování (III.2.6)

Odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku sestavilo družstvo v interní směrnici, kde vycházelo z předpokládaného opotřebení zařazovaného majetku odpovídajícího běžným podmínkám jeho používání.

U dlouhodobého hmotného majetku se účetní a daňové odpisy nerovnají.

U dlouhodobého nehmotného majetku se účetní a daňové odpisy rovnají.

Evidovaný dlouhodobý nehmotný majetek byl pořízen během let 2002 - 2003, kdy se vycházelo z jiných daňových předpisů a to, že účetní a daňové odpisy se rovnají.

Daňové odpisy - použita metoda: rovnoměrné odpisování

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

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

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

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

#### 1.1. Doměrky daně z příjmů za minulá účetní období

Nevyskytly se žádné doměrky daně z příjmů.

## 1.2. Dlouhodobé bankovní úvěry

Druh úvěru	v Kč		Rok splatnosti	
	Stav k 31.12.2006	Stav k 31.12.2005		
<b>investiční úvěry na DBV:</b>	68 996 870,70	75 480 429,82	viz bod 3.5	
<b>investiční úvěry na TZ:</b>				
164 Přítkovská	1498-1501	3 942 180,00	4 302 180,00	2017
165 Unčinská	1509-1511	1 396 900,00	1 524 900,00	2017
522 Kosmonautů	1541-3	2 520 620,00	2 752 620,00	2017
523 Kosmonautů	1544-5	2 109 120,00	2 301 120,00	2017
111 Jugoslávská	2532-3	2 004 949,45	2 123 068,81	2018
601 Antala Staška	1718-1719	1 947 088,94	2 169 218,13	2013
602 Antala Staška	1720-1721	1 978 785,74	2 204 530,97	2013
606 Javorová	3028-3029	4 047 566,58	4 286 024,52	2018
129 Přítkovská	1652	5 178 575,69	5 490 316,92	2018
130 Přítkovská	1651	5 105 917,20	5 413 284,47	2018
135 Přítkovská	1650	5 022 249,71	5 324 580,35	2018
526 Antala Staška	1714-1715	6 059 063,95	6 423 808,98	2018
527 Antala Staška	1716-1717	5 783 120,27	6 131 254,00	2018
116 Garáže - Anger		1 679 454,68	1 957 563,74	2012
196 Unčinská	1666	6 560 759,08	6 923 099,68	2020
501 Unčinská	1553	5 423 502,04	5 705 232,33	2020
502 Unčinská	1554	5 324 786,20	5 601 388,61	2020
503 Unčinská	1555	5 582 050,58	5 872 016,91	2020
504 Antala Staška	1706-7	7 592 902,80	7 987 325,24	2020
505 Antala Staška	1708-9	7 140 050,48	7 510 948,94	2020
506 Antala Staška	1710-11	7 247 313,78	7 623 784,16	2020
507 Antala Staška	1712-13	7 272 453,61	7 650 229,93	2020
607 Javorová	3038-39	7 940 481,14	8 354 760,88	2020
308 Doubravická	1656-57	3 662 099,87	3 841 355,04	2020
162 Havířská	1441-42	5 514 858,46	5 784 803,84	2020
603 Březová	3088-89	5 304 609,06	5 564 263,01	2020
418 Jabloňová , Krupka	216-9	7 728 274,22	0,00	2020
628 Opavská	2617-9	5 309 962,36	0,00	2020
627 Opavská	2614-6	4 826 988,32	0,00	2020
329 Habrová	3081-2	5 338 200,52	0,00	2020
103 Slovenská	2641-3	5 496 516,00	0,00	2020
410 Komenského, Krupka	589-595	13 392 256,83	0,00	2021
323 Javorová	3030-1	8 409 761,57	0,00	2021
157 Arbesova	1578-9	7 836 840,00	0,00	2021
302 V Závěťí	1677-1680	12 512 880,00	0,00	2021
102 Slovenská	2644-6	4 834 608,00	0,00	2021
155 Arbesova	1582-3	7 754 781,00	0,00	2021
		v Kč	v Kč	
<b>hypoteční úvěry na TZ:</b>		<b>Stav k 31.12.2006</b>	<b>Stav k 31.12.2005</b>	<b>Rok splatnosti</b>
621-623 Sochorova	1303-11	5 738 980,72	5 994 650,02	2018
624 Duchcovská	2370-1	1 466 202,18	1 543 771,98	2020
625 Duchcovská	2378-9	1 487 551,66	1 566 251,26	2020
741 Zrenjaninská	345-7	600 146,34	630 424,74	2020
618 Svojsíkova	2342-4	696 845,92	733 187,62	2020
619 Svojsíkova	2345-7	886 943,56	933 198,16	2020

hypoteční úvěry na TZ:			Stav k 31.12.2006	Stav k 31.12.2005	Rok splatnosti
605,721	Duchcovská	2382-3	1 635 475,32	1 719 518,22	2020
608	Libušina	2348-9	943 025,41	993 533,41	2020
610	Libušina	2355-6	1 158 905,16	1 219 008,36	2020
611	Libušina	2357-8	1 145 486,14	1 206 838,24	2020
751	Zrenjaninská	351-3	569 425,25	694 379,75	2011
151	K.Čapka	2525-7	651 711,66	946 688,16	2011
630	Trnovanská	1528-35	5 430 256,48	6 535 628,83	2011
121	Roosewelta nám.	421-3, 442	1 398 348,36	1 668 909,66	2011
771-2	St. Duchcovská	401-6	1 880 195,54	2 319 247,61	2011
633	Alejní 2783-5,2786,2788-9,2792-5		6 757 404,17	7 306 247,07	2017
632	Alejní	2757	3 146 091,41	3 401 620,01	2017
629	Opavská	2624	2 373 598,00	2 550 425,10	2017
613	Skupova	1255-7	2 557 106,75	2 749 431,25	2017
817	Jaselská	416-8	1 456 336,30	1 564 829,90	2017
631	Alejní	2754	4 045 797,90	4 643 653,90	2012
651,891	Raisova	2573-4	1 203 247,80	1 292 892,60	2017
614	Štúrova	1246-8	1 568 642,30	1 815 911,00	2012
615	Štúrova	1249-51	1 550 504,10	1 794 914,20	2012
616	Štúrova	1252-4	2 318 912,30	2 493 322,40	2017
617	Štúrova	1261-4	2 994 201,30	3 215 156,50	2017
<b>Celkem</b>			<b>331 440 740,86</b>	<b>267 837 749,23</b>	

### 1.3. Rozpis přijatých dotací na investiční a provozní účely

Důvod dotace	Poskytovatel	v Kč	
		Běžné obd.	Minulé obd.
Odstraňování vad panelové výstavby	MMR - Ministerstvo pro místní rozvoj	2 794 000	0
Snižování energetické náročnosti staveb	ČEA - Česká energetická agentura	0	0
Oprava a zateplení bytových domů	Státní fond rozvoje bydlení (Program PANEL)	3 933 019	882 332
<b>CELKEM</b>		<b>6 727 019</b>	<b>882 332</b>

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

V prvním čtvrtletí roku 2007 došlo k bezúplatným převodům pozemků z majetku státu do majetku SBD "Mír" Teplice. Jedná se o pozemky zastavěné obytnými domy v majetku družstva. K převodům těchto pozemků bude docházet v průběhu celého roku 2007.

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

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

v tis. Kč

	Běžné období		Minulé období	
	pořiz.cena	oprávky	pořiz.cena	oprávky
Budovy pro bydlení	1575482	0	1533243	0
Ostatní budovy a stavby	13884	4292	13884	3986
Stroje, přístroje a zařízení	1498	1094	2000	1475
Dopravní prostředky	2869	1817	3343	1471
Pozemky	44585		32693	

#### Nejdůležitější přírůstky během roku:

v tis. Kč

Technické zhodnocení budov	42 778
Pozemky - dar (stát)	11 892
Nákup strojů a zařízení	105
	54 775

#### Nejdůležitější úbytky během roku:

Převod bytů do vlastnictví	539
Vyřazení - prodej dopravních prostředků	474
Vyřazení strojů, přístrojů a zařízení	607
	1 620

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

v tis. Kč

	Běžné období		Minulé období	
	pořiz.cena	oprávky	pořiz.cena	oprávky
Software	1419	565	1419	423

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

není

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

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

	Běžné období	Min.období	
drobný dlouhodobý hmotný majetek v podrozvahové evidenci :	3439	3517	v tis. Kč
drobný dlouhodobý nehmotný majetek v podrozvahové evidenci:	189	472	

Drobný dlouhodobý majetek vedený pouze v operativní evidenci.

	Běžné období	Min.období	
drobný dlouhodobý hmotný majetek v operativní evidenci :	114	114	v tis. Kč
drobný dlouhodobý nehmotný majetek v operativní evidenci:			



**3.5. Rozpis dlouhodobého hmotného majetku zatíženého zástavním právem (IV.3.1.f)****Investiční úvěr na družstevní bytovou výstavbu**

Objekt	Ulice	Čp.	Hodnota majetku v Kč	Zástavní právo pro	Účel úvěru	Splatnost úvěru do
100	Slovenská	2650	837 858,00	ČKA	DBV	30.6.2013
101	Slovenská	2647-9	5 673 786,00	ČKA	DBV	30.6.2013
102	Slovenská	2644-6	5 387 507,00	ČKA	DBV	30.6.2013
103	Slovenská	2641-3	4 323 706,00	ČKA	DBV	31.12.2012
104	Slovenská	2638-2640	7 226 464,00	ČKA	DBV	31.12.2013
106	Opavská	2653	2 252 864,00	ČKA	DBV	30.6.2023
107	Opavská	2654	873 807,00	ČKA	DBV	30.6.2023
108	Opavská	2657	1 868 976,00	ČKA	DBV	30.6.2013
110	Opavská	2625	7 602 273,00	ČKA	DBV	31.12.2022
123	Přítkovská	1645-6	11 862 595,00	ČKA	DBV	30.6.2014
124	Fibichova	1825-6	10 672 406,00	ČKA	DBV	30.6.2031
125	Nedbalova	1827-8	10 660 718,00	ČKA	DBV	30.6.2031
126	U červ.kostela	1829-30	10 914 606,00	ČKA	DBV	30.6.2031
127	Scheinerova	1831-3	16 389 957,00	ČKA	DBV	30.6.2031
128	Scheinerova	1835	5 640 522,00	ČKA	DBV	30.6.2031
129	Přítkovská	1652	8 612 983,00	ČKA	DBV	30.6.2014
130	Přítkovská	1651	8 633 410,00	ČKA	DBV	30.6.2014
135	Přítkovská	1650	8 600 020,00	ČKA	DBV	30.6.2014
155	Arbesova	1582-3	8 019 628,00	ČKA	DBV	31.12.2012
156	Arbesova	1580-1	9 025 474,00	ČKA	DBV	31.12.2012
157	Arbesova	1578-9	8 189 412,00	ČKA	DBV	31.12.2012
158	Přítkovská	1613-4	11 897 300,00	ČKA	DBV	30.6.2013
161	J.Koziny	1376	9 289 753,00	ČKA	DBV	30.6.2007
162	Havířská	1441-2	7 835 686,00	ČKA	DBV	31.12.2007
160,163	Májová	1474-7	6 338 199,00	ČKA	DBV	31.12.2008
164	Přítkovská	1498-1501	8 976 417,00	ČKA	DBV	30.6.2009
165	Unčínská	1509-11	3 271 670,00	ČKA	DBV	30.6.2009
166	Maršovská	1457	12 644 883,00	ČKA	DBV	30.6.2009
167	Maršovská	1512	12 665 080,00	ČKA	DBV	30.6.2009
168	Maršovská	1520	5 643 031,00	ČKA	DBV	30.6.2010
169	Přítkovská	1502-3	1 497 043,00	ČKA	DBV	30.6.2009
172	Jankovcova	2871-2	2 925 038,00	ČKA	DBV	30.6.2008
173	Palackého	2889-90	2 846 498,00	ČKA	DBV	31.12.2008
174	Palackého	1524-6	5 487 585,00	ČKA	DBV	30.6.2010
181	Gagarinova	1436	2 734 828,00	ČKA	DBV	31.12.2007
182	Gagarinova	1438	2 734 828,00	ČKA	DBV	31.12.2007
183	Gagarinova	1430	2 734 828,00	ČKA	DBV	31.12.2007
184	Gagarinova	1431	2 734 828,00	ČKA	DBV	31.12.2007
185	Gagarinova	1432	2 734 828,00	ČKA	DBV	31.12.2007
186	Gagarinova	1433	2 734 828,00	ČKA	DBV	31.12.2007
187	Gagarinova	1434	2 734 828,00	ČKA	DBV	31.12.2007
188	Gagarinova	1423	2 734 828,00	ČKA	DBV	31.12.2007
189	Gagarinova	1424	2 734 828,00	ČKA	DBV	31.12.2007
192	Kpt.Jaroše	1621-4	16 567 070,00	ČKA	DBV	30.6.2013
194	Unčínská	1549-52	9 523 291,00	ČKA	DBV	30.6.2011
196	Unčínská	1666	8 633 684,00	ČKA	DBV	31.12.2014
197	Krušnohorská	1665	4 171 913,00	ČKA	DBV	31.12.2014
302	V závětří	1677-80	14 856 736,00	ČKA	DBV	31.12.2014
303	Doubravická	1681-2	7 274 773,00	ČKA	DBV	31.12.2014

Objekt	Ulice	Čp.	Hodnota majetku v Kč	Zástavní právo pro	Účel úvěru	Splatnost úvěru do
304	Doubravická	1685-7	10 871 122,00	ČKA	DBV	31.12.2014
305	Doubravická	1663	3 808 309,00	ČKA	DBV	31.12.2014
306	Doubravická	1664	3 783 317,00	ČKA	DBV	31.12.2014
307	Doubravická	1660-2,1655	12 832 287,00	ČKA	DBV	31.12.2014
308	Doubravická	1656-7	6 585 658,00	ČKA	DBV	30.6.2014
309	Doubravická	1658-9	5 363 238,00	ČKA	DBV	30.6.2014
310	V závětří	1653-4	5 298 554,00	ČKA	DBV	31.12.2014
311	V závětří	1668-70	10 796 929,00	ČKA	DBV	31.12.2014
312	V závětří	1671-2	9 320 453,00	ČKA	DBV	31.12.2014
321	Javorová	3025-7	13 349 475,00	ČKA	DBV	30.6.2021
323	Javorová	3030-1	9 546 750,00	ČKA	DBV	30.6.2021
324	Javorová	3032-3	9 490 620,00	ČKA	DBV	30.6.2021
325	Javorová	3034-5	9 755 972,00	ČKA	DBV	31.12.2030
326	Javorová	3036-7	10 528 899,00	ČKA	DBV	31.12.2030
328	Habrová	3103-4	14 510 006,00	ČKA	DBV	30.6.2032
329	Habrová	3081-2	8 499 424,00	ČKA	DBV	31.12.2031
330	Habrová	3083-4	6 364 202,00	ČKA	DBV	30.6.2030
331	Habrová	3085-6	6 833 584,00	ČKA	DBV	31.12.2031
332	Habrová	3096-7	12 522 510,00	ČKA	DBV	31.12.2031
333	Habrová	3098-9	18 731 331,00	ČKA	DBV	31.12.2031
334	Habrová	3101-2	14 449 716,00	ČKA	DBV	31.12.2031
402	Masarykova, Krupka	565-6	5 210 277,00	ČKA	DBV	30.6.2009
403	Kollárova, Krupka	567-570	12 614 553,00	ČKA	DBV	31.12.2009
405	Kollárova, Krupka	575-8	13 165 704,00	ČKA	DBV	31.12.2009
406	Kollárova, Krupka	579	4 962 339,00	ČKA	DBV	31.12.2009
407	Kollárova, Krupka	580	4 933 752,00	ČKA	DBV	31.12.2009
408	Kollárova, Krupka	581	4 943 481,00	ČKA	DBV	31.12.2009
410	Komenského, Krupka	589-595	19 544 796,00	ČKA	DBV	31.12.2009
411	Kollárova, Krupka	598-602	14 387 732,00	ČKA	DBV	31.12.2010
412	Jabloňová, Krupka	211-215	14 647 088,00	ČKA	DBV	31.12.2010
415	Jasminova, Krupka	238	6 945 184,00	ČKA	DBV	31.12.2011
418	Jabloňová, Krupka	216-219	13 196 836,00	ČKA	DBV	31.12.2010
419	Jabloňová, Krupka	220-3	11 561 614,00	ČKA	DBV	31.12.2010
420	Šeříková, Krupka	228-230	9 010 061,00	ČKA	DBV	31.12.2011
421	Šeříková, Krupka	231-3	9 024 037,00	ČKA	DBV	30.6.2011
422	Šeříková, Krupka	234-6	9 007 042,00	ČKA	DBV	30.6.2011
501	Unčínská	1553	9 113 066,00	ČKA	DBV	31.12.2011
502	Unčínská	1554	8 936 983,00	ČKA	DBV	31.12.2011
503	Unčínská	1555	9 192 747,00	ČKA	DBV	31.12.2011
504	Ant. Staška	1706-7	9 686 682,00	ČKA	DBV	30.6.2018
505	Ant. Staška	1708-9	9 015 097,00	ČKA	DBV	30.6.2018
506	Ant. Staška	1710-11	9 492 058,00	ČKA	DBV	30.6.2018
507	Ant. Staška	1712-13	9 109 671,00	ČKA	DBV	30.6.2018
516	Kpt. Jaroše	1616-17	8 505 774,00	ČKA	DBV	30.6.2013
517	Kpt. Jaroše	1618-20	10 377 205,00	ČKA	DBV	30.6.2013
518	Palackého	2884-5	4 258 429,00	ČKA	DBV	31.12.2008
519	Palackého	2886-7	3 525 358,00	ČKA	DBV	31.12.2008
520	V závětří	1673-4	7 180 656,00	ČKA	DBV	31.12.2014
521	V závětří	1675-6	7 105 584,00	ČKA	DBV	31.12.2014
522	Kosmonautů	1541-3	6 446 200,00	ČKA	DBV	31.12.2010
523	Kosmonautů	1544-5	4 723 609,00	ČKA	DBV	31.12.2010

524	Přítkovská	1609-10	11 317 427,00	ČKA	DBV	30.6.2013
525	Přítkovská	1611-12	11 054 779,00	ČKA	DBV	30.6.2013
526	Ant.Staška	1715-14	11 876 923,00	ČKA	DBV	31.12.2017
527	Ant.Staška	1716-17	11 222 902,00	ČKA	DBV	31.12.2017
528	Edisonova	1642-1	12 528 841,00	ČKA	DBV	30.6.2014
529	Edisonova	1643-4	11 410 614,00	ČKA	DBV	30.6.2014
541	Třešňová, Krupka	206-7	5 719 252,00	ČKA	DBV	31.12.2010
542	Třešňová, Krupka	208-210	8 636 780,00	ČKA	DBV	31.12.2010
809	RD - Majerová		260 156,00	ČKA	DBV	31.12.2006

### Investiční úvěr (od ČSOB) a hypoteční úvěry (od ČMHB A ČS) na zateplení a odstraňování vad panel.výst.

Objekt	Ulice	Čp.	Hodnota majetku v Kč	Zástavní právo pro	Účel úvěru	Splatnost úvěru do
621	Sochorova	1303-5	11 259 738,00	ČMHB	VPV+zatep.	3.11.2018
622	Sochorova	1306-8	11 259 738,00	ČMHB	VPV+zatep.	3.11.2018
623	Sochorova	1309-11	11 259 740,00	ČMHB	VPV+zatep.	3.11.2018
624	Duchcovská	2370-1	9 442 974,00	ČMHB	VPV+zatep.	20.1.2020
625	Duchcovská	2378-9	6 564 908,00	ČMHB	VPV+zatep.	20.1.2020
741	Zrenjaninská	345-7	4 407 947,00	ČMHB	VPV+zatep.	20.2.2020
618	Svojsíkova	2342-4	4 279 947,00	ČMHB	VPV+zatep.	20.4.2020
619	Svojsíkova	2345-7	4 259 160,00	ČMHB	VPV+zatep.	20.4.2020
605,721	Duchcovská	2382-3	9 562 857,00	ČMHB	VPV+zatep.	20.3.2020
608	Libušina	2348-9	3 445 699,00	ČMHB	VPV+zatep.	20.7.2020
610	Libušina	2355-6	4 213 087,00	ČMHB	VPV+zatep.	20.11.2020
611	Libušina	2357-8	4 020 101,00	ČMHB	VPV+zatep.	20.7.2020
751	Zrenjaninská	351-3	5 334 017,00	ČMHB	VPV+zatep.	20.2.2011
151	K. Čapka	2525-7	7 856 885,00	ČMHB	VPV+zatep.	20.2.2011
121	Rooseweltovo nám.	421-3,442	6 703 322,00	ČMHB	Výtahy	20.10.2011
630	Trnovanská	1528-1535	35 296 065,00	ČS	VPV+zatep.	30.9.2011
771	St.Duchcovská	404-6	6 343 496,00	ČS	VPV+zatep.	31.10.2011
772	St.Duchcovská	401-3	6 343 495,00	ČS	VPV+zatep.	31.10.2011
633	Alejní 2783-5,2786,2788-9,2792-5		47 444 896,00	ČMHB	VPV+zatep.	30.1.2017
632	Alejní	2757	16 728 008,00	ČMHB	VPV+zatep.	30.1.2017
629	Opavská	2624	5 574 705,00	ČMHB	VPV+zatep.	20.9.2017
613	Skupova	1255-7	4 618 562,00	ČMHB	VPV+zatep.	31.7.2017
817	Jaselská	416-8	3 767 240,00	ČMHB	VPV+zatep.	20.9.2017
631	Alejní	2754	11 124 472,00	ČMHB	VPV+zatep.	20.12.2012
651,891	Raisova	2573-4	4 025 880,00	ČMHB	VPV+zatep.	20.9.2017
614	Štúrova	1246-8	4 259 368,00	ČMHB	VPV+zatep.	5.8.2012
615	Štúrova	1249-51	4 264 444,00	ČMHB	VPV+zatep.	5.8.2012
616	Štúrova	1252-4	4 633 869,00	ČMHB	VPV+zatep.	5.8.2017
617	Štúrova	1261-4	5 646 840,00	ČMHB	VPV+zatep.	3.10.2017
164	Přítkovská	1498-1501	8 976 417,00	ČSOB	VPV+zatep.	30.11.2017
165	Unčínská	1509-1511	3 271 670,00	ČSOB	VPV+zatep.	30.11.2017
522	Kosmonautů	1541-3	6 446 200,00	ČSOB	VPV+zatep.	30.11.2017
523	Kosmonautů	1544-5	4 723 609,00	ČSOB	VPV+zatep.	30.11.2017
111	Jugoslávská	2532-3	3 256 937,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.9.2018
601	Antala Staška	1718-1719	8 848 054,00	ČSOB	VPV+zatep.	23.12.2013
602	Antala Staška	1720-1721	8 891 998,00	ČSOB	VPV+zatep.	23.12.2013
606	Javorová	3028-3029	13 633 932,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.9.2018
129	Přítkovská	1652	8 612 983,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.9.2018
130	Přítkovská	1651	8 633 410,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.9.2018
135	Přítkovská	1650	8 600 020,00	ČSOB	VPV+zatep.	24.9.2018

526	Antala Staška	1714-1715	11 876 923,00	ČSOB	VPV+zatepl.	24.9.2018
527	Antala Staška	1716-1717	11 222 902,00	ČSOB	VPV+zatepl.	24.9.2018
116	Garáže - Anger		5 735 808,00	ČSOB	komunikace	23.2.2012
196	Unčínská	1666	8 633 684,00	ČSOB	VPV+zatepl.	24.2.2020
501	Unčínská	1553	9 113 066,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
502	Unčínská	1554	8 936 983,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
503	Unčínská	1555	9 192 747,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
504	Antala Staška	1706-7	9 686 682,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
505	Antala Staška	1708-9	9 015 097,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
506	Antala Staška	1710-11	9 492 058,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
507	Antala Staška	1712-13	9 109 671,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
607	Javorová	3038-39	13 337 709,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.8.2020
308	Doubravická	1656-57	6 585 658,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.11.2020
162	Havířská	1441-42	7 835 686,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.11.2020
603	Březová	3088-89	17 288 392,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.11.2020
103	Slovenská	2641-43	4 323 706,00	ČSOB	okna +zatepl.	21.4.2021
323	Javorová	3030-31	9 546 750,00	ČSOB	okna +zatepl.	22.9.2021
329	Habrová	3081-82	8 499 424,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.2.2021
410	Komenského,Krupka	589-595	19 544 796,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.8.2021
418	Jabloňová,Krupka	216-219	13 196 836,00	ČSOB	okna +zatepl.	20.1.2021
627	Opavská	2614-16	6 969 378,00	ČSOB	okna +zatepl.	20.1.2021
628	Opavská	2617-19	6 498 963,00	ČSOB	okna +zatepl.	20.1.2021
161	J.Koziny	1376	13 253 755,00	ČSOB	kompl.oprava	25.4.2022

Objekt	Ulice	Čp.	Hodnota majetku v Kč	Zástavní právo pro	Účel úvěru	Splatnost úvěru do
102	Slovenská	2644-6	6 477 687,00	ČSOB	kompl.oprava	22.12.2021
155	Arbesova	1582-3	9 929 499,00	ČSOB	kompl.oprava	22.12.2021
156	Arbesova	1580-1	9 025 474,00	ČSOB	kompl.oprava	24.8.2022
157	Arbesova	1578-9	10 226 185,00	ČSOB	kompl.oprava	22.12.2021
302	V Závěťří	1677-1680	20 673 301,00	ČSOB	kompl.oprava	22.12.2021
321	Javorová	3025-7	16 275 162,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2022
405	Kollárova,Krupka	575-8	13 165 704,00	ČSOB	kompl.oprava	24.5.2022
411	Kollárova, Krupka	598-602	14 387 732,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2022
415	Jasmínova, Krupka	238	6 945 184,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2022
419	Jabloňová,Krupka	220-223	11 561 614,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2022
518	Palackého	2884-5	4 258 429,00	ČSOB	kompl.oprava	24.8.2022
519	Palackého	2886-7	3 525 362,00	ČSOB	kompl.oprava	24.8.2022
604	Doubravická	1683-4	7 213 825,00	ČSOB	kompl.oprava	24.8.2022
712	Buzulucká	303-304	1 815 211,00	ČSOB	kompl.oprava	24.8.2022
892	F.Šrámka	2583-4	2 552 624,00	ČSOB	kompl.oprava	24.8.2022

Celková hodnota zastaveného majetku činí

1 602 088 076,00 Kč

Z toho hodnota zastaveného majetku v souvislosti s investičními úvěry na družstevní bytovou výstavbu (DBV) činí  
887 321 719,00 Kč

**4. Vlastní kapitál (IV.4)****4.1. Zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu**

		v tis. Kč		Snížení - Zvýšení +
		běžné období	minulé období	
<b>Vlastní kapitál celkem:</b>		<b>1650922</b>	<b>1579236</b>	<b>71686</b>
<b>Základní kapitál celkem</b>		<b>338238</b>	<b>338217</b>	<b>21</b>
Snížení základního kapitál		-21		
Zvýšení základního kapitál		42		
Z toho:				
	nepeněžitý vklad SMMT b.j.+pozemky	0		
	nepeněžitý vklad VL - b.j.			
	převody do vlastnictví	-9		
	vrácené ZČV družstevníkům	-12		
	nové vklady	42		
	odpis promlčených ZČV			
	Celkem pohyb:	21		
<b>Ostatní kapital.fondy - ú.413</b>		<b>1237782</b>	<b>1172314</b>	<b>65468</b>
<b>Snížení:</b>				
Snížení - převod bytů do vlastnictví (zák.72/94 Sb.)		-475		
Vrácení členských podílů-záloha		-1110		
Přeplatek členského podílu - půj.		0		
Vyrovnání invest.okruhu (snížení předpisu TZ)		-14769		
Oprava účtování min.let			-16354	
<b>Zvýšení:</b>				
Zaplacené anuity		6484		
Zaplacené členské podíly		1058		
Zaplacené technické zhodnocení		14769		
Tvorba FDI		22727		
Předpis podílu na TZ (vyrov.invest.okruhu)		24892		
Vklad pozemků -dar od státu		11892	81822	
	Celkem pohyb:	65468		0
<b>Nedělitelný fond</b>		<b>49977</b>	<b>45282</b>	<b>4695</b>
Tvorba kapitálových fondů ze zisku		4705		
Příděl do jiných fondů (FDI)		-10		
Osatní příděl do fondu				
	Celkem pohyb:	4695		
<b>Statutární fond</b>		<b>237</b>	<b>237</b>	<b>0</b>
Snížení úhrada ztráty		0		
Zvýšení rozdělení zisku		0		
	Celkem pohyb:	0		
<b>Ostatní fondy</b>		<b>18926</b>	<b>14926</b>	<b>4000</b>
Snížení - čerpání fondu				
		0		
Zvýšení - tvorba fondu ( ze zisku )		4000		
		0		
		4000		
<b>Nerozdělený zisk minulých let</b>		<b>0</b>	<b>704</b>	<b>-704</b>
Úhrada ztráty u bytových objektů		-704		
Nerozdělený zisk		0		

Celkem pohyb:	-704	
<b>HV běžného účetního období</b>	<b>5762</b>	<b>7556</b>
<b>HV minulého období</b>	<b>-7556</b>	

<b>Celkem pohyb na vlastním jmění:</b>	<b>71686</b>
--	--------------

#### 4.2. Rozdělení zisku předcházejícího období

Hospodářský výsledek předcházejícího období:		v tis. Kč
Za družstvo celkem:		<b>7556</b>
z toho	bytová střediska	377
	nebytová střediska	7179

Rozdělení zisku předcházejícího období:		
HV bytových středisek:		
	na účet 422 - nedělitelný fond	377

HV u nebytových středisek:		
	na účet 422 - nedělitelný fond	3179
	na účet 427 - fond družstevních pozemků	4000

#### 4.3. Základní kapitál

		běžné období	v tis. Kč
Základní kapitál celkem:		338238	
z toho :			
	zapisovaný základní kapitál	50	
	nezapisovaný základní kapitál	338188	
	výše členského vkladu v peněžité formě	24759	
	výše členského vkladu v nepeněžité formě celkem	313429	
	počet členů družstva	7730	

#### 5. Pohledávky a závazky (IV.5)

<b>Pohledávky po lhůtě splatnosti celkem:</b>		<b>4592</b>
z toho	nájemné bytů a garáží	1670
	poplatky z prodlení	1361
	ostatní pohledávky (např. pronájem nebytových prostor, neuhrazený dobropis- Walter, pohledávky za f.o.)	1561

<b>Pohledávky po lhůtě splatnosti více jak 180 dní:</b>		běžné období	v tis. Kč
Truhlářství - Benda		246	
Walter - dobropis		658	
Soudní náklady, exekuce		124	
Pronájem NP - Agroplody		93	
Různé fyz.osoby		1	
Mistr a.s. (konkurz)		418	
Celkem		1540	

Závazky po lhůtě splatnosti celkem:	44	
Závazky po lhůtě splatnosti více jak 180 dní:		v tis. Kč
Vypořádací podíl vlastníků	44	

#### 6. Rezervy (IV.6)

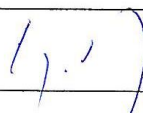
Jedná se o tvorbu zákonné a ostatní rezervy na opravy a údržbu bytových domů, které nebyly postaveny s finanční a úvěrovou výpomocí státu .

Zákonné rezervy:	běžné období	v tis. Kč
Počáteční stav k 1.1.2006:	13725	
Tvorba:	9034	
Čerpání:	2050	
Konečný stav k 31.12.2006:	20709	

Ostatní rezervy:	běžné období	v tis. Kč
Počáteční stav k 1.1.2006:	36184	
Tvorba z nájemného:	22733	
Mimořádná tvorba(např.plnění od pojišťovny):	212	
Čerpání na opravy a údržbu:	-16817	
Čerpání na investice (FDI):	-3767	
Mimořádné čerpání (např. vyplacení družstevníkům za provedené opravy)	-252	
Splacené půjčky:	827	
Konečný stav k 31.12.2006:	39120	

#### 7. Výnosy z běžné činnosti (IV.7)

	běžné období	v tis. Kč
Výnosy z bytových středisek:	196 702	
a) bytová střediska- byty postavené v družstevní bytové výstavbě	151 484	
b) bytová střediska SMMT (vklad)- byty nebyly postaveny v družstevní bytové výstavbě	45 218	
Výnosy nebytových středisek včetně vnitrodružstevních výkonů:	33 281	13 866
a) údržba	1 024	750
b) správa	32 257	13 116
Celkem výnosy včetně vnitrodružstevních výnosů	229 983	13 866
Celkem výnosy bez vnitrodružstevních výnosů	216 117	

Sestaveno dne: 19.4.2007	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky 	
Právní forma účetní jednotky: družstvo	Předmět podnikání: správa a údržba bytového fondu	Pozn.:





SBD "Mír" Teplice

Přehled o peněžních tocích (CASH FLOW) k 31.12.2006 v tis. Kč

		Stav v běžném obd.	Stav v minul.obd.
<b>P</b>	<b>Stav peněžních prostředků a peněž.ekvivalentů na začátku účet.období</b>	<b>193 943</b>	<b>175 830</b>
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</b>			
<b>Z</b>	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním ( účtů 591-596 )	5 774	7 273
<b>A.1.</b>	Úpravy o nepeněžní operace (A.1.1 až A.1.5)	17 943	8 817
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)		
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	1 494	1 365
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-) , Zisk = mínus	9 254	2 717
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	- 169	- 465
A.1.5.	Vyúčtov. náklad.úroky (+) s výjimkou kapitaliz.úroků a vyúčt. výnos.úroky (-)		
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	7 364	5 200
<b>A.*</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z + A.1)</b>	<b>23 717</b>	<b>16 090</b>
<b>A.2.</b>	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	- 66 092	- 35 247
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	- 64 954	- 29 284
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	- 1 189	- 5 975
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	51	12
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněž.prostředků		
<b>A.**</b>	<b>Čistý peněžní tok z prov.čin.před zdaněním a mimoř.položkami(A.*+A.2)</b>	<b>- 42 375</b>	<b>- 19 157</b>
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	- 11 135	- 8 600
A.4.	Přijaté úroky (+)	3 771	3 400
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou čin. a za doměrky daně za minulá období (-)	- 34	- 128
A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy, které tvoří mimoř. výsledek hospodaření včetně uhrazené splatné daně z příjmů z mimoř.činnosti	20	283
<b>A.***</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A.** + A.3 až A.6)</b>	<b>- 49 753</b>	<b>- 24 202</b>
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	- 57 893	- 66 799
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	169	488
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám		
<b>B.***</b>	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1 až B.3)</b>	<b>- 57 724</b>	<b>- 66 311</b>
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>			
C.1.	Dopady změn dlouhodob.závazků,popř.takových krátkod.závaz.,které spadají do oblastí finanč.čin.(např.některé prov.úvěry)na peněž.prostř.a ekvivalenty	88 138	62 634
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		
C.2.1.	Zvýš.peněž.prostř.z titulu zvýšení základního kapitálu,ev.rezerv.fondu(+)	21	85
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)	29 223	45 907
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)		
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplac.srážk.daně		
<b>C.***</b>	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1 + C.2)</b>	<b>117 382</b>	<b>108 626</b>
<b>F</b>	<b>Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A.*** + B.*** + C.***)</b>	<b>9 905</b>	<b>18 113</b>
<b>R</b>	<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P +/- F)</b>	<b>203 848</b>	<b>193 943</b>
Sestaveno dne:		Pospisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
19.4.2007			



*[Handwritten signature]*



<b>OBSAH</b>
--------------

- I. VŠEOBECNÁ ČÁST**
  - I.1 Podklady**
  - I.2 Vývoj a charakteristika družstva**
  - I.3 Struktura družstva**
  
- II. ČINNOST DRUŽSTVA**
  - II.1 Činnost družstva v roce 2006**
  - II.2 Činnost družstva v roce 2007 a dalším období**
  - II.3 Aktivity družstva v oblasti životního prostředí**
  - II.4 Převody bytů do osobního vlastnictví**
  - II.5 Nájemné a dluhy**
  
- III. ROZBOR HOSPODAŘENÍ**
  - III.1 Rozbor výnosů**
  - III.2 Rozbor nákladů**
  
- IV. STAV MAJETKU**
  - IV.1 Rozbor aktiv**
  - IV.2 Rozbor pasiv**
  
- V. VH A NÁVRH NA JEHO ROZDĚLENÍ**
  - V.1 Výsledek hospodaření za rok 2006**
  - V.2 Návrh na rozdělení VH 2006**
  
- VI. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2006**
  
- VII. VÝROK AUDITORA**
  
- VIII. ÚČETNÍ VÝKAZY BĚŽNÉHO OBDOBÍ**
  - VIII.1 Rozvaha k 31.12.2006**
  - VIII.2 Výkaz zisků a ztrát k 31.12.2006**
  - VIII.3 Příloha k účetní závěrce k 31.12.2006**
  - VIII.4 Cash flow k 31.12.2006**

## **Místo uložení výroční zprávy: Krajský soud v Ústí nad Labem**

**Zpracováno v Teplicích dne 20.4.2007**

Zpracovali :

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



