

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice („Družstvo“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2016, výkazu zisku a ztráty a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Družstvu jsou uvedeny na straně 4 v bodu 1. přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice k 31.12.2016 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31.12.2016 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Zpráva o ověření zprávy o vztazích

Ověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice za rok končící 31. 12. 2016. Za sestavení této zprávy o vztazích je odpovědné představenstvo Družstva. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

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

Na základě našeho ověření jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích družstva Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice za rok končící 31. 12. 2016 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

Odpovědnost představenstva Družstva za účetní závěrku

Představenstvo Družstva odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

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

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

Auditor odpovědný za provedení auditu jménem
auditorské společnosti:

Mgr. Ing. Vladislava Sahulová, evidenční číslo
1500

Datum zprávy auditora: 28. 4. 2017

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

VÝROČNÍ ZPRÁVA

2016

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice



Místo uložení výroční zprávy: Krajský soud v Ústí nad Labem

Autoři:

Mgr. Radim Filip Drážd'anský	-	část I. (vyjma I.6), část II.3, II.4
Ivana Fährnichová	-	část I.6
Andrea Kubíková	-	část II.1, II.2
Ing. Iveta Mandzákova	-	část II.5, III., IV., V, VI

Zpracováno v Teplicích, dne 18. 4. 2016

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:


JUDr. Ing. Marek Andrášek


Jaroslava Tomsová

Ověřila dne:
28. 04. 2017
Mgr. Ing. Vladislava Šahulová

1. Obsah

I.	VŠEOBECNÁ ČÁST	3
I.1.	Úvodní informace	3
I.2.	Podklady	3
I.3.	Vývoj a charakteristika družstva	3
I.4.	Orgány družstva	4
I.5.	Správa družstva	5
I.6.	Aktivita v oblasti pracovně právních vztahů	6
I.7.	Informace o zahraniční složce účetní jednotky	6
II.	ČINNOST DRUŽSTVA	7
II.1.	Činnost družstva v roce 2016	7
II.2.	Činnost družstva v roce 2017 a dalším období	23
II.3.	Převody jednotek do osobního vlastnictví	25
II.4.	Činnost organizačního úseku	25
II.5.	Nájemné a dluhy	25
III.	HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA	29
III.1.	Výnosy	30
III.2.	Náklady	32
IV.	STAV MAJETKU DRUŽSTVA	34
IV.1.	Aktiva	34
IV.2.	Pasiva	35
V.	VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ A NÁVRH NA JEHO ROZDĚLENÍ	37
V.1.	Výsledek hospodaření za rok 2016	37
V.2.	Návrh na rozdělení VH za rok 2016	37
VI.	ÚČETNÍ VÝKAZY	38
VI.1.	Rozvaha k 31. 12. 2016	
VI.2.	Výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2016	
VI.3.	Příloha k účetní závěrce k 31. 12. 2016	

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou za rok 2016

I. VŠEOBECNÁ ČÁST

I.1. Úvodní informace

Firma:	Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice
Právní forma:	Družstvo
Adresa sídla:	Gagarinova 1558, Teplice, PSČ 415 01
IČO:	00035351
DIČ:	CZ00035351
Telefon:	417 941 711
Fax:	417 941 719
Web:	www.sbdmir.cz
Bankovní spojení:	1211299/0300
Úřední hodiny:	pondělí a středa 7.00 – 12.00 hod., 13.00 – 17.00 hod.
Zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soud v Ústí nad Labem pod sp. zn. DrXXVI 297.	

I.2. Podklady

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

Výroční zpráva o činnosti Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice byla zpracována na základě evidence technického úseku družstva o provedených investičních akcích, opravách a údržbě bytových a nebytových objektů uskutečněných v roce 2016.

Výroční zpráva o stavu majetku a hospodaření Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice za rok 2016 byla zpracována na základě podkladů z ekonomického úseku, zejména hlavní knihy a účetních výkazů, tj.:

- Rozvaha v plném rozsahu k 31. 12. 2016
- Výkaz zisků a ztrát v plném rozsahu k 31. 12. 2016
- Příloha k účetní závěrce k 31. 12. 2016

I.3. Vývoj a charakteristika družstva

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

V roce 2016 spravovalo celkem 8058 bytů a 427 garáží, z toho v lokalitách města Teplice 7236 bytů a 427 garáží, v lokalitách města Krupka 822 bytů.

V majetku družstva z tohoto počtu bylo 7857 bytů (včetně 1 rodinného domku) a 424 garáží. Ve vlastnictví fyzických osob bylo v roce 2016 celkem 201 bytů a 3 garáže.

Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Počet bytů ve správě	8069	8058	8058	8058	8058	8058	8058
z toho ve vlastnictví družstva	7864	7859	7859	7859	7859	7857	7857
z toho vklad města	2229	2230	2230	2230	2230	2230	2230
Počet vlastních bytů v cizí správě	0	6	6	6	6	6	6
Počet garáží ve správě	428	427	427	427	427	427	427
z toho ve vlastnictví družstva	425	425	425	425	425	424	424
Počet vlastních garáží v cizí správě	0	1	1	1	1	1	1

I.4. Orgány družstva

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

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

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



ČLENOVÉ PŘEDSTAVENSTVA

Předseda představenstva	➔	JUDr. Ing. Marek Andrášek
Místopředsedové představenstva	➔	Jaroslava Tomsová Ing. Svatava Hakrová
Členové představenstva	➔	Ing. Lucie Žídková Zdeněk Neudert Mgr. Stanislav Vašků Mgr. Petr Štych Ing. Miroslav Kubů Roman Schlöser

ČLENOVÉ KONTROLNÍ KOMISE

Předsedkyně kontrolní komise	➔	Mgr. Dáša Doležalová
Členové kontrolní komise	➔	Martin Senický Zděna Pavlíčková

I.5. Správa družstva

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

Tvoří ji zaměstnanci družstva v pracovním poměru. K 31. 12. 2016 čítala správa družstva 29 zaměstnanců. Organizačně je rozdělena na 3 základní úseky. V čele úseků stojí vedoucí, kteří spolu s předsedou družstva tvoří vedení správy družstva.

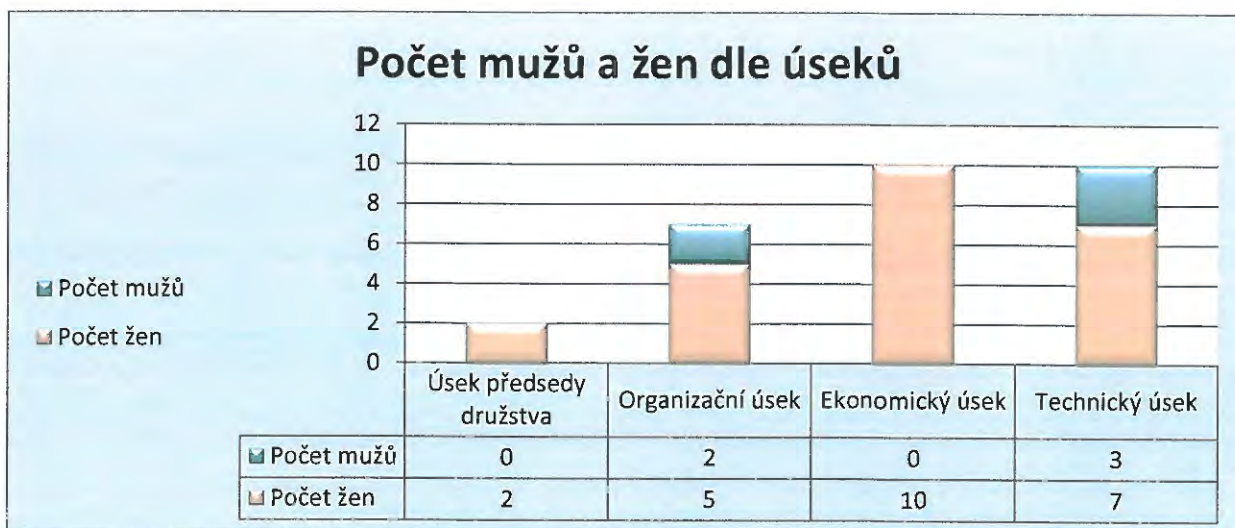


I.6. Aktivity v oblasti pracovně právních vztahů

Ve správě družstva bylo k 31. 12. 2016 zaměstnáno celkem 29 pracovníků, z toho bylo 24 žen a 5 mužů.

Složení jednotlivých odborných úseků družstva:

Úsek	Počet zaměstnanců	Počet žen – řada 1	Počet mužů – řada 2
Úsek předsedy družstva	2	2	0
Organizační úsek	7	5	2
Ekonomický úsek	10	10	0
Technický úsek	10	7	3



V průběhu roku 2016 nedošlo na ekonomickém úseku a na úseku předsedy k žádným změnám.

Ke změně došlo na technickém úseku, kdy ukončila pracovní poměr zaměstnankyně na pozici technický pracovník – zajišťování úklidu objektů a jejich okolí. Tato pracovní pozice byla obsazena zaměstnankyní z jiné pracovní pozice a její náplň práce byla zajištěna reorganizací v technickém úseku. K dalším změnám došlo na úseku organizace a řízení, kdy ukončila pracovní poměr zaměstnankyně v oddělení členské evidenci. I tato pozice byla obsazena zaměstnankyní z jiné pracovní pozice a její náplň práce byla zajištěna reorganizací v úseku organizace a řízení. K 30. 6. 2016 odešla do starobního důchodu zaměstnankyně z pozice obsluha telefonní ústředny a spisová evidence. Na tuto pozici byla přijata nová zaměstnankyně.

Ani v roce 2017 nepředpokládá vedení družstva velké změny jak v nárůstu tak i úbytku zaměstnanců. Dá se spíše předpokládat setrvalý stav v počtu zaměstnanců s ohledem na dlouhodobější řešení efektivitu pracovních povinností zaměstnanců družstva. Přirozené úbytky zaměstnanců (odchod do starobního důchodu, výpověď apod.) se bude vedení družstva snažit řešit dalším zefektivněním práce.

I.7. Informace o zahraniční složce účetní jednotky

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

II. ČINNOST DRUŽSTVA

Hlavní činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví bytových domů, bytů, rodinných domků, garáží, objektů s nebytovými prostory a jejich správě i provozu. Opravy a údržbu zajišťovalo družstvo v roce 2016 dodavatelským způsobem včetně realizace komplexních oprav objektů.

II.1 Činnost družstva v roce 2016

Počátek roku 2016 byl již jako každoročně ve znamení dokončování oprav objektů, na kterých byla zahájena oprava v roce 2015, a z důvodu nepříznivých klimatických podmínek byly práce dokončeny v roce 2016. V tomto případě se jednalo o jeden objekt v Teplicích, v ulici Edisonova 1641 – 1642. Rozsah provedených prací a celkové náklady za opravu objektu jsou uvedeny v následující tabulce.

č. obj.	adresa obj.	počet b.j.	konstr. soustava	počet podlaží *)	rozsah opravy	termín realizace	celkové fakturované náklady včetně DPH
528	Edisonova 1641-42, Teplice	48	B 70	8NP+1PP	oprava obou průčelí a štítu objektu - nátěr fasády vč. stěn lodžii, výměna venkovních parapetů, montáž APU lišt u oken a lodžiových dveří, výměna zábradlí, montáž keramické dlažby na lodžích a lokální oprava okapových chodníků, výměna dveří zadních vchodů a výměna zábradlí u schodišť u hlavních vstupů	27.8.2015-12.2.2016	3 200 854 Kč
	celkem	48					3 200 854 Kč

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

Prioritou roku 2016 bylo provedení komplexní opravy bytových domů, respektive realizace tzv. druhé etapy oprav. Jednalo se o opravy objektů, které byly v minulých letech zatepleny, ale z důvodu nedostatečného množství finančních prostředků nebyly některé konstrukce v rámci první etapy řešeny, popřípadě proběhla jen jejich lokální oprava s vědomím, že se k nim v dalších letech vrátíme a opravy dokončíme. V roce 2016 bylo tímto způsobem řešeno celkem šest objektů. Všechny objekty se podařilo v roce 2016 dokončit. Dalším objektem, který prošel plánovanou opravou, byl objekt v Teplicích, v ulici J. K. Tyla 2755. Na objektu se čtyřmi bytovými jednotkami byla provedena oprava lodžii a oprava lodžiových zábradlí. Seznam dokončených objektů v roce 2016, rozsah provedených prací a celkové náklady jsou uvedeny v následující tabulce.

**Realizace komplexních oprav objektů v roce 2016
(zahájené i ukončené objekty)**

č. obj.	adresa obj.	počet b.j.	konstr. soustava	počet podlaží)*	rozsah opravy	termin realizace	celkové fakturované náklady včetně DPH
510	Trnovanská 1292-1296, Teplice	115	T 08 B	8NP+1TP	oprava zadního průčelí s lodžiami a nátěr předního průčelí, rekonstrukce lodžiových stropních panelů, provaření styků lodžiových stropních panelů, oprava bočních a zadních stěn lodžii vč. nového fasádního nátěru, lokální oprava keramické dlažby na lodžii, rekonstrukce zábradlí (opískování, nazinkování), výměna parapetů (přední i zadní průčelí), montáž nových klempířských prvků na čelech lodžii	13.5.- 16.11.2016	7 821 870 Kč
511	Trnovanská 1297-1301, Teplice	115	T 08 B	8NP+1TP	oprava zadního průčelí s lodžiami – nátěr celého průčelí, rekonstrukce lodžiových stropních panelů, provaření styků lodžiových stropních panelů, oprava bočních a zadních stěn lodžii vč. nového fasádního nátěru, lokální oprava keramické dlažby na lodžii, rekonstrukce zábradlí (opískování, nazinkování), výměna parapetů, montáž nových klempířských prvků na čelech lodžii	26.5.- 31.10.2016	6 211 092 Kč
811	J.K. Tyla 2755, Teplice	4	zděný obj.	2NP+1TP	Rekonstrukce podlah lodžii, sanace lodžiových stropních panelů a provedení nových povrchových úprav, rekonstrukce ocelových částí zábradlí a výměna dřevěných výplní, výměna palubkových dělicích stěn na lodžii	18.8.- 7.10.2016	321 237 Kč
514	Trnovanská 1286-1288, Teplice	69	T 08 B	8NP+1TP	oprava předního průčelí s lodžiami – nátěr celého průčelí, rekonstrukce lodžiových stropních panelů, provaření styků lodžiových stropních panelů, oprava bočních a zadních stěn lodžii vč. nového fasádního nátěru, výměna keramické dlažby na lodžii, rekonstrukce zábradlí (opískování, nazinkování), výměna parapetů, montáž nových klempířských prvků na čelech lodžii	18.4.- 27.9.2016	5 146 505 Kč

515	Trnovanská 1289-1291, Teplice	69	T 08 B	8NP+1TP	oprava předního průčelí s lodžiami – nátěr celého průčelí, rekonstrukce lodžiových stropních panelů, provaření styků lodžiových stropních panelů, oprava bočních a zadních stěn lodžii vč. nového fasádního nátěru, lokální oprava keramické dlažby na lodžii, rekonstrukce zábradlí (opískování, nazinkování), výměna parapetů, montáž nových klempířských prvků na čelech lodžii	16.5.- 23.9.2016	4 010 130 Kč
624	Duchcovská 2370-2371, Teplice	56	monolitický objekt	7NP+1TP	obnovující nátěr fasády vč. provedení lokálních oprav, výměna parapetů, celoplošné obroušení a nátěr zábradlí, výměna výplní z desek Cetris, výměna keramické dlažby na lodžii, výměna okap.žlabu, obnovující nátěr střešních nástaveb a klempířských prvků, výměna dlažby ve vstupech, zhotovení nového okapového chodníčku, otlučení omítek soklu, jeho zateplení pro vyrovnání a zhotovení nové omítky soklu	18.4.- 30.9.2016	4 070 581 Kč
618	Svojsíkova 2342-2344, Teplice	36	T 02 B	4NP+1PP	dokončení zateplení a oprava obvodového pláště, oprava a nátěr stávajícího zateplení, výměna klempířských prvků, oprava střechy- vyplnění stávajícího odvodňovacího žlabu a převedení konstrukce na podstřešní, oprava římsy, oprava kominů, výměna střešního výlezu, oprava balkónů-oprava spodních povrchů, výměna zábradlí, výměna keramické dlažby, výměna okapového chodníčku u hl.vstupů a na štítě	16.8.- 22.12.2016	3 465 878 Kč
	celkem	464					31 047 293 Kč

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

*Příklad realizace provedení tzv. druhé etapy objektů v Teplicích ,
ulice Duchcovská 2370 – 2371*



Zcela výjimečnou akcí svého druhu, která byla v roce 2016 realizována, byla výstavba balkonů na objektu v ulici Doubravická 1660 – 1662, 1655, která byla dokončena v červenci roku 2016. Celkově bylo provedeno 48 ks nových zavěšených ocelových balkonů o rozměrech 5,80 m x 1,36 m včetně montáže nových balkonových sestav pro vstup na balkony. V rámci akce byl také proveden nový fasádní nátěr zadního průčelí objektu a byla provedena výměna venkovních parapetů. Celkové náklady akce ve výši 10 172 261,- Kč včetně DPH byly hrazeny z části

z dlouhodobé zálohy na opravy a z části vnitrodružstevní půjčkou, kterou budou nájemníci velkých bytů splácet po dobu 8 let. Pro nájemníky bytových jednotek, u nichž byl balkon zbudován, to znamená zvýšení užité plochy bytu, zvýšení komfortu bydlení a celkové zhodnocení bytových jednotek. Stávající panelový dům tak současně získal i moderní a atraktivní vzhled.

Výstavba balkonů na objektu v Teplicích, v ulici Doubravická 1660 – 1662, 1655



V oblasti výtahů naše družstvo dokončilo výměnu posledního výtahu v roce 2015. V roce 2016 jsme pokračovali v plánovaných opravách výtahů spočívajících zejména ve výměnách věnců, kladek, lan, trakčních kol a dalších zařízení, které již dožívaly, nebo byly zdrojem častých poruch.

V průběhu celého roku 2016 byly prováděny opravy na výtahových zařízeních. Závady, které byly odstraňovány, byly z převážné části způsobeny běžným provozem výtahů, a také vandalismem nebo úderem blesku. Další kapitolou bylo odstraňování závad z odborných prohlídek nebo zkoušek výtahů. Dále byla prováděna pravidelná údržba výtahů, byly prováděny výměny komponentů, které bylo nutné nahradit již z důvodu jejich opotřebení, byly prováděny výměny olejů v převodovkách a výtahových strojích, a byly prováděny běžné opravy související s provozem výtahů.

Ojedinelou akcí, která byla dokončena v květnu 2016, byla vestavba výtahu do čtyřpodlažního domu v ulici Vančurova 2768 v Teplicích. V objektu byl zbudován nový osobní výtah typu OH 400 (osobní hydraulický) výšky pro 5 podlaží s nosností 400 kg, který byl osazen do nově zřízené výtahové šachty umístěné v prostoru stávajícího schodiště. Hydraulický agregát byl

umístěn v samostatné místnosti vedle schodišťového prostoru. Montáž výtahu v objektu čp. 2768 vyvolala dispoziční změnu v 1. PP, kdy byl hydraulický agregát výtahu umístěn v nové místnosti, která je přístupná z chodby v 1. PP a nyní slouží jako strojovna výtahu. K novému výtahu byly osazeny šachetní dveře ruční s certifikovanou uzávěrkou. Nová celokovová kabina byla opatřena kabinovými dveřmi s částečným prosklením, vážením a certifikovanými zachycovači. Nově zbudovaná šachta byla provedena z ocelových profilů se zasklením mléčným bezpečnostním sklem Connex 4.4.1.

Na výstavbu výtahu získalo družstvo finanční dotaci od Ministerstva pro místní rozvoj (dále jen MMR), v rámci dotačního titulu pod názvem „Bytové domy bez bariér pro rok 2016“ ve výši 575 000,- Kč, přičemž celkové náklady na realizaci představovaly částku 1 225 210,- Kč. V současné době družstvo spravuje celkem 281 výtahů.

Výstavba výtahu v Teplicích, v ulici Vančurova 2768



Foto výtahové šachty v provedení z mléčného skla

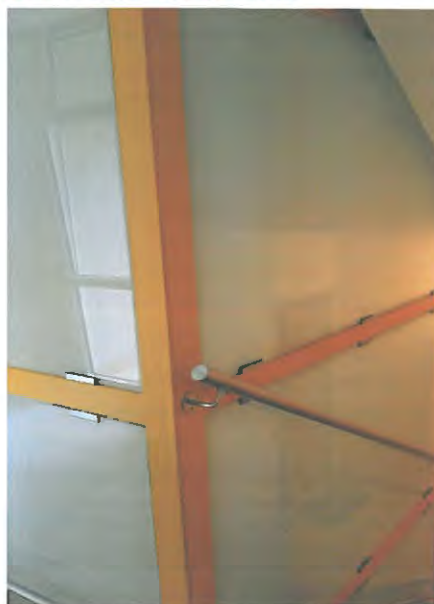


Foto šachetních dveří + výtahové šachty



V souvislosti se zvýšením ochrany elektronických zařízení v objektech jsme i v roce 2016 pokračovali s montáží přepěťových ochranných elektronických zařízení. Tato zařízení dokáží spolehlivě eliminovat přepětí v síti nízkého napětí. V roce 2016 jsme těmito komponenty vybavili pět objektů s celkovými náklady ve výši cca 242 350,- Kč.

Montáž přepěťových ochranných objektů

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	Náklady včetně DPH
110	Opavská 2625	2625	30	20 460,00 Kč
161	Jana Koziny 1376	1376	70	58 277,00 Kč
305	Doubravická 1663	1663	12	36 427,00 Kč
629	Opavská 2624	2624	30	20 460,00 Kč
631	Alejší 2754	2754	104	106 726,00 Kč
Celkem			246	242 350,00 Kč

Další, neméně významnou skupinou oprav, jsou rekonstrukce elektrorozvodů, odstraňování závad z revizí elektro, úpravy osvětlení v domech, montáž čipových přístupů do objektů, rekonstrukce zvonků a domácích telefonů. V loňském roce byla rekonstrukce rozvodů elektro provedena na čtyřech objektech v Teplicích a týkala se 132 bytových jednotek.

Rekonstrukce rozvodů elektro

č. objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	celkové náklady vč. DPH	popis provedených prací
135	Přítkovská	1650	40	630 163,00 Kč	Výměna rozvodů elektro vč. JOP, připojení bytů + PL, zvonkový rozvod, osvětlení ve společných prostorách domu.
305	Doubravická	1663	12	336 742,00 Kč	Výměna rozvodů elektro vč. JOP, připojení bytů + PL, zvonkový rozvod, montáž ochrany proti přepětí, osvětlení ve společných prostorách domu vč. nouzového osvětlení.
634	U Divadla	2992	59	1 190 631,00 Kč	Výměna rozvodů elektro vč. JOP, připojení bytů + PL, zvonkový rozvod + domácí telefony, osvětlení ve společných prostorách domu.
731	Svojsíkova	2394-5	21	497 375,00 Kč	Výměna rozvodů elektro vč. JOP, připojení bytů + PL, zvonkový rozvod + domácí telefony, osvětlení a rozvody vč. světel ve sklepních prostorách.
Celkem			132	2 654 911,00 Kč	

Úpravy osvětlení na společných chodbách byly provedeny celkem u osmi objektů. V některých objektech byla použita LED svítidla s analogovým senzorem (analogový senzor snímá teplotu pohybujícího se předmětu), v některých objektech LED svítidla s frekvenčním senzorem (frekvenční senzor snímá jakýkoliv pohyb).

U pěti objektů proběhla rekonstrukce zvonků a domácích telefonů. V některých případech byly vyměněny celé rozvody, nové domácí telefony a zvonková tabla. U některých objektů byly funkční telefony a tabla ponechána z důvodu úspory finančních prostředků a byla provedena pouze výměna stoupacích rozvodů.

Úpravy osvětlení pomocí čidel

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	Náklady včetně DPH
155	Arbesova	1582 - 1583	48	54 804,00 Kč
174	Palackého	1524-6	32	22 987,00 Kč
333	Habrová	3098-3100	69	138 772,00 Kč
612	Novoveská	3090-93	48	106 772,00 Kč
654	Moskevské nám.	2171	24	18 122,00 Kč
655	Moskevské nám.	2173	24	15 606,00 Kč
771	St. Duchcovská	404 - 406	41	23 834,00 Kč
772	St. Duchcovská	401 - 403	41	26 542,00 Kč
Celkem			327	407 439,00 Kč

Rekonstrukce zvonků a domácích telefonů

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	Náklady včetně DPH
142	Vančurova	2771	11	33 680,00 Kč
622	A. Sochora	1306-08	69	116 651,00 Kč
640	J.Šafaříka	2519	17	53 646,00 Kč
883	Vančurova	2770	11	48 813,00 Kč
609	Libušina	2350 - 2353	48	158 201,00 Kč
Celkem			156	410 991,00 Kč

Značný zájem mezi našimi objekty evidujeme v požadavcích na montáže čipového přístupového systému na hlavní i vedlejší vstupy do domů. V loňském roce bylo tímto systémem osazeno celkem 14 objektů.

Montáž čipového přístupového systému

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	Náklady včetně DPH
123	Přítkovská	1645 - 46	48	134 763,00 Kč
329	Habrová	3081 - 82	22	112 055,00 Kč
412	Jabloňová	211 - 215	72	207 147,00 Kč
504	A. Staška	1706 - 07	46	99 580,00 Kč
505	A. Staška	1708 - 09	46	99 500,00 Kč
506	A. Staška	1710 - 11	46	122 115,00 Kč
511	Trnovanská	1276-1301	115	454 762,00 Kč
528	Edisonova	1641-42	48	134 763,00 Kč
622	A. Sochora	1306 - 08	69	188 154,00 Kč
623	A. Sochora	1309 - 11	69	188 154,00 Kč
654	Moskevské nám.	2171	24	60 168,00 Kč
717	Zrenjaninská	293 - 294	22	108 683,00 Kč
882	Vančurova	2776	13	34 387,00 Kč
883	Vančurova	2770	11	58 916,00 Kč
Celkem			651	2 003 147,00 Kč

V průběhu roku 2016 byly provedeny veškeré větší opravy dle plánu. Jednalo se např. o výměnu stoupacího a ležatého vedení kanalizace, výměnu ventilů na stoupacím vedení vody atd. V souladu s plánem oprav družstvo v roce 2016 provádělo práce související s úpravou vytápění objektů, měřením a regulací objektů, výměnou poměrových rozdělovačů topných nákladů, čištěním a údržbou bojlerů, izolací rozvodů vody atd. Zahájeny byly také revitalizace ventilů ÚT a výměna termostatických hlavíc.

Rekonstrukce SV + TV + odpady

č.objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	celkové náklady vč. DPH	popis provedených prací
108	Opavská	2657	12	205 376,00 Kč	Výměna stoup. SV+TV+ odpady vč. bytového rozvodu a sifonů
194	Unčinská	1549-52	44	66 124,00 Kč	Výměna stoupačkových vent. SV+TV
194	Unčinská	1549-52	44	92 306,00 Kč	Výměna bytových vent. SV+TV
324	Javorová	3032-3	46	188 360,00 Kč	Výměna části lež. kanalizace vč. části svislé
502	Unčinská	1554	40	152 505,00 Kč	Výměna ležatého rozvodu SV+TV
519	Palackého	2886-7	22	99 674,00 Kč	Výměna stoup. SV a bytových vent. TV
731	Svojsíkova	2394-95	21	171 884,00 Kč	Výměna odpadních stoupaček vč. rozvodu v bytech + sifony
celkem			229	976 229,00 Kč	

Vyregulování otopné soustavy

č.obj.	adresa	č.p.	celkové náklady vč. DPH	popis provedených prací
603	Březová	3088-9	483 109,00 Kč	Montáž stoupačkových regulátorů Danfoss, výměna termoregul. ventilů vč. hlavíc u otopných těles, vyregulování topné soustavy.
celkem			483 109,00 Kč	

Revitalizace ventilů ÚT a výměna termostatických hlavíc

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	Náklady včetně DPH
308	Doubravická	1656-7	16	53 904,00 Kč
310	V Závětrí	1653-4	16	59 040,00 Kč
311	V Závětrí	1668-70	54	132 754,00 Kč
312	V Závětrí	1671-2	46	116 612,00 Kč
Celkem			132	362 310,00 Kč

Koncem roku 2016, současně s ročními odečty, byla na třiceti osmi objektech provedena výměna elektronických indikátorů topných nákladů. Jednalo se o tzv. generační obměnu, kdy tyto měřiče bylo po deseti letech třeba vyměnit z důvodu ukončení životnosti. V roce 2016 již byly u všech těchto objektů použity elektronické indikátory topných nákladů českého výrobce, firmy Apator Metra Šumperk s typovým označením E – ITN 30.2. Jedná se o indikátory s tzv. rádiovým odečtem, který je možné provést z chodby objektu a již není nutný přístup odečítače do bytových jednotek.

Celkem bylo vyměněno 6 322 indikátorů. Náklady za výměnu těchto indikátorů činily částku 2 325 024,- Kč.

V roce 2016 byla provedena i výměna 5 006 ks rádiových vodoměrů, které též umožňují dálkový odečet.

Objekty, u kterých byla v roce 2016 provedena výměna rozdělovačů topných nákladů za elektronické (s dálkovým odečtem)

obj.č.	ulice	č.p.	Počet E-ITN	Náklady včetně DPH
100	Slovenská	2650	29	10 304,00 Kč
102	Slovenská	2644-2646	117	43 056,00 Kč
103	Slovenská	2641-2643	117	43 056,00 Kč
110	Opavská	2625	84	30 912,00 Kč
111	Jugoslávská	2532-2533	70	25 760,00 Kč
121	Roosv.nám.	421-423,442	230	84 640,00 Kč
123	Přítkovská	1645-1646	173	63 664,00 Kč
129	Přítkovská	1652	151	55 568,00 Kč
130	Přítkovská	1651	151	55 568,00 Kč
141	Vančurova	2768	43	15 824,00 Kč
157	Arbesova	1578-1579	174	64 032,00 Kč
158	Přítkovská	1613-1614	174	64 032,00 Kč
161	J.Koziny	1376	179	66 608,00 Kč
167	Maršovská	1512	180	66 976,00 Kč
197	Krušnohorská	1665	75	27 600,00 Kč
501	Unčínská	1553	151	55 200,00 Kč
502	Unčínská	1554	151	55 568,00 Kč
508	Trnovanská	1270-1274	389	142 416,00 Kč
512	Trnovanská	1332-1334	233	85 744,00 Kč
516	Kpt. Jaroše	1616-1617	160	58 512,00 Kč
517	Kpt. Jaroše	1618-1620	223	82 064,00 Kč
523	Kosmonautů	1544-1545	96	35 328,00 Kč
524	Přítkovská	1609-1610	174	64 032,00 Kč
526	A. Staška	1714-1715	142	52 256,00 Kč
529	Edisonova	1643-1644	157	57 776,00 Kč
608	Libušina	2348-2349	74	27 232,00 Kč
609	Libušina	2350-2353	145	53 360,00 Kč
610	Libušina	2355-2356	69	25 392,00 Kč
621	A. Sochora	1303-1305	233	85 376,00 Kč
622	A. Sochora	1306-1308	232	85 008,00 Kč
623	A. Sochora	1309-1311	234	86 112,00 Kč

627	Opavská	2614-2616	117	43 056,00 Kč
629	Opavská	2624	89	32 752,00 Kč
630	Trnovanská	1528-1535	637	233 680,00 Kč
633	Alejní - byty	2783-2795	476	175 536,00 Kč
634	U Divadla	2992	84	30 912,00 Kč
637	J.Hory	2767	39	14 352,00 Kč
717	Zrenjaninská	293-294	70	25 760,00 Kč
CELKEM			6322	2 325 024,00 Kč

Dnes již mezi běžné opravy, patří čištění otopných soustav objektů, které se v předchozích letech na realizovaných objektech velmi osvědčilo, a technický úsek jej doporučuje jako vhodnou údržbu pro zlepšení účinnosti celé otopné soustavy. Celkem bylo v roce 2016 čištění provedeno na deseti objektech celkovým nákladem 1 455 000,- Kč a bylo tak vyčištěno 2 221 ks radiátorových těles.

Chemické čištění ÚT (vyčištění topného systému)

číslo objektu	adresa	č.p.	počet radiátorových těles	celkové náklady vč. DPH
129	Přítkovská	1652	151	98 150,00 Kč
161	J. Koziny	1376	181	129 000,00 Kč
192	Kpt. Jaroše	1621-4	320	208 000,00 Kč
328	Habrová	3103-4	205	133 250,00 Kč
509	Trnovanská	1275-9	390	253 500,00 Kč
510	Trnovanská	1292-6	390	253 500,00 Kč
513	Trnovanská	1335-7	234	152 100,00 Kč
516	Kpt. Jaroše	1616-7	160	104 000,00 Kč
717	Zrenjaninská	293-4	70	45 500,00 Kč
721	Duchcovská	2382	120	78 000,00 Kč
Celkem			2221	1 455 000,00 Kč

Chemické čištění rozvodů teplé vody

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	celkové náklady vč. DPH
305	Doubravická	1663	12	34 608,00 Kč
306	Doubravická	1664	12	34 608,00 Kč
307	Doubravická	1660-2, 1655	72	207 648,00 Kč
308	Doubravická	1656-7	16	46 144,00 Kč
Celkem			112	323 008,00 Kč

I v roce 2016 jsme na základě požadavku nájemníků pokračovali v zasklívání bytových lodžii. V roce 2016 projevil o tento druh úpravy sedm objektů. Náklady na zasklení těchto objektů představovaly částku 7 125 749,- Kč.

Zasklení bytových lodžii

číslo objektu	adresa	č.p.	počet zasklených lodžii	Systém zasklení	Náklady včetně DPH
625	Duchcovská	2378 - 2379	56	LUMON 5	2 365 097,00 Kč
158	Přítkovská	1613-14	28	IVETA	735 593,00 Kč
196	Unčínská	1666	27	LUMON 5	1 301 678,00 Kč
312	V Závětří	1671-2	27	LUMON 5	1 204 524,00 Kč
415	Jasmínova	238	28	IVETA	543 128,00 Kč
519	Palackého	1886-7	11	LUMON 5	289 329,00 Kč
524	Přítkovská	1609-10	25	IVETA	686 400,00 Kč
Celkem			202		7 125 749,00 Kč

Výměna vstupních dveří do bytových jednotek

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	počet vyměněných dveří	Náklady včetně DPH
196	Unčínská	1666	40	40	1 096 583,00 Kč
309	Doubravická	1658-9	16	15	315 685,00 Kč
Celkem			56	55	1 412 268,00 Kč

Výměna otopných těles

číslo objektu	adresa	č.p.	počet b.j.	počet otopných těles	typ otopných těles	Náklady včetně DPH
155	Arbesova	1582-3	48	173	RENORAD	704 048,00 Kč
601	Antala Staška	1718-9	46	139	RENORAD	458 952,00 Kč
630	Trnovanská	1528-35	192	555	RENORAD	2 408 604,00 Kč
Celkem			286	867		3 571 604,00 Kč

Během roku 2016 byly realizovány práce na opravách schodišť do objektů, byla opravena celá řada okapových chodníků, vstupních ramp, proběhly úpravy vstupů do objektů včetně výměn vstupních dveří, byly provedeny výměny oken ve sklepních prostorách objektů a ve střešních nástavbách, byly provedeny opravy střešních nástaveb výtahů, byly provedeny nátěry zábradlí na lodžii, nátěry parapetních plechů, byly vyměněny střešní poklapy, zatepleny stropy v suterénních prostorách objektů atd.

Stavební práce

Č. Obj.	Adresa objektu	Název (popis) akce	Cena včetně DPH
633	Alejní 2785 - 2786	Rekonstrukce sklepních prostor	264 236,00 Kč
616	Štúrova 1252 - 1254	Montáž hlavních vchodových dveří včetně schránek a přístupového systému	201 294,00 Kč
617	Štúrova 1261 - 1264	Montáž zadních vchodových dveří	111 401,00 Kč
621	A. Sochora 1303 - 1305	pokládka dlažby ve vestibulech	153 352,00 Kč
106	Opavská 2653	pokládka dlažby ve vestibulech a pokládka PVC na podestách	140 811,00 Kč
508	Trnovanská 1270 - 4	oprava strojojen	210 432,00 Kč
509	Trnovanská 1275-9	oprava strojojen	265 255,00 Kč
816	Trnovanská 1280 - 1	oprava strojojen	105 545,00 Kč
620	Trnovanská 1282 - 5	oprava strojojen	212 039,00 Kč
512	Trnovanská 1332 - 4	oprava strojojen	165 161,00 Kč
513	Trnovanská 1335 - 7	oprava strojojen	164 080,00 Kč
112	Jugoslávská 2534 -2535	Rekonstrukce zadních schodišť	235 187,00 Kč
651	Raisova 2574	rekonstrukce venkovních schodišť a opěrných zdí	147 120,00 Kč
326	Javorová 3036 -3037	Oprava okapového chodníčku	100 740,00 Kč
Celkem			2 476 653,00 Kč

V hojné míře byly také prováděny úpravy interiérů, které spočívaly ve většině případů ve výmalbě objektů, výměně původních podlahových krytin - PVC a dlažeb, v osazení nových madel na zábradlí, výměně protipožárních dveří, výrobě a montáží držáků na jízdni kola atd.

Malby společných prostor, nátěry podlah

číslo objektu	adresa	č.p.	Popis provedených prací	Náklady včetně DPH
106	Opavská	2653	Malby spol.prostor	52 887,00 Kč
125	Nedbalova	1827-28	Malby spol.prostor	164 138,00 Kč
163	Májová	1474-76	Nátěr podlah v suterénu	81 855,00 Kč
164	Přítkovská	1498-1501	Nátěr podlah v suterénu	33 725,00 Kč
167	Maršovská	1512	Nátěr podlah v suterénu	67 327,00 Kč
194	Unčinská	1549-52	Nátěr podlah v suterénu	66 009,00 Kč
326	Javorová	3036 -37	Nátěr podlah v suterénu	55 775,00 Kč
332	Habrová	3096-97	Malby spol. prostor	63 015,00 Kč

403	Kollárova	567 - 570	Malby spol. prostor	267 375,00 Kč
418	Jabloňová	216 - 219	Malby spol.prostor + podlahy sut.	416 928,00 Kč
502	Unčinská	1554	Malby spol. prostor	114 242,00 Kč
506	A. Staška	1710 - 1711	Malba + lino vybraných míst. v sut.	47 258,00 Kč
507	A. Staška	1712 - 1713	Nátěr podlah vybraných míst. v sut.	49 966,00 Kč
613	Skupova	1255 - 1257	Nátěr podlah v suterénu	104 333,00 Kč
614	Štúrova	1246 - 1248	Malby spol. prostor	113 495,00 Kč
615	Štúrova	1249 - 1251	Malby spol. prostor	113 495,00 Kč
617	Štúrova	1261 - 1264	Nátěr podlah v suterénu	106 260,00 Kč
619	Svojsíkova	2345 - 2347	Malby spol.prostor	108 092,00 Kč
626	Opavská	2616	Malby spol. prostor	44 604,00 Kč
628	Opavská	2617-19	Nátěr podlah v suterénu	100 700,00 Kč
629	Opavská	2624	Nátěr podlah v suterénu	47 055,00 Kč
637	J. Hory	2767	nátěr podlah v suterénu	40 002,00 Kč
Celkem				2 258 536,00 Kč

V rámci běžné údržby a oprav bytového fondu byly prováděny lokální opravy střech, úpravy odvětrání, nátěry zábradlí na lodžích, balkónech a vstupech do objektů, nátěry parapetních plechů a klempířských prvků, výměny kování a zámků a mnoho dalších oprav souvisejících s provozem a běžným chodem objektů. V průběhu roku bylo nahlášeno mnoho pojistných událostí, bylo zajišťováno odstraňování havárií na rozvodech vody, elektro, plynu, topení. V neposlední řadě byly prováděny opravy chodníků a přístupů do objektů a byla zajišťována údržba zelených ploch.

V průběhu celého roku 2016 byly prováděny opravy a vyklizení společných a sklepních prostor objektů a další. Dle harmonogramu bylo zajišťováno provádění pravidelných revizí domovních plynovodů, elektroinstalací, hromosvodových soustav a komínových těles, byly prováděny pravidelné preventivní požární prohlídky objektů. V průběhu roku 2016 družstvo průběžně odstraňovalo vzniklé havárie a také poškození nemovitostí vandalismem, krádežemi nebo živelnými pohromami.

Naše bytové družstvo patří s počtem nemovitostí mezi jedno z největších v Ústeckém kraji a v současné době spravuje 8 064 bytových jednotek a 427 garáží. Většina našich objektů je již dnes po náročné komplexní opravě a tím výrazně stoupla jejich cena. Jako vlastník musí družstvo myslet i na ochranu tohoto majetku, která spočívá zejména v pojištění nemovitostí před živlem /jako je požár, vichřice, krupobití, povodeň, záplava/, krádeží hydrantů, hasicích

přístrojů a pojištění odpovědnosti za technický stav objektů. Součástí pojištění majetku družstva je i pojištění správní budovy včetně jeho movitého majetku.

Pojištění všech nemovitostí je sjednáno u pojišťovny Kooperativa a.s. se sídlem v Praze pojišťovacím makléřem I. P. trust a.s. Most. Jen v roce 2016 vyplatila pojišťovna družstvu celkovou částku ve výši 639 341,- Kč. Z toho 77 531,- Kč za poškozené nemovitosti vichřicí – jednalo se o 4 škodní události, dále bylo vyplaceno 105 970,- Kč za krádeže hydrantů, hasicích přístrojů a klempířských prvků, celkem se jednalo o 14 škodních událostí a dále byla vyplacena částka ve výši 135 995,- Kč za poškození nemovitostí způsobených vandalismem – 18 škodních událostí. Škody způsobené vodovodními haváriemi byly ve výši 93 436,- Kč, jednalo se o celkem 9 škodních událostí. Z pojištění odpovědnosti byli odškodněni nájemníci bytů v částce 166 207,- Kč (jednalo se o 31 škodních událostí na majetku družstevníků).

V neposlední řadě byla pojišťovnou vyplacena družstvu částka ve výši 45 802,- Kč za poškození skleněných výplní dveří, celkem se jednalo o 19 škodních událostí. Jedna škoda vznikla nárazem vozidla do objektu, činila 5 750,- Kč. V roce 2016 byly nově připojištěny objekty na poškození fasády ptactvem (spoluúčast při každé pojistné události je 5 000,- Kč), za tyto škody bylo vyplaceno 8 650,- Kč.

Další aktivitou družstva byla v roce 2016 údržba pozemků. Jednalo se o okolní pozemky objektů, v převážné míře o zatravněné plochy, dále pak o zpevněné plochy a chodníky. V průběhu roku 2016 zajišťovalo družstvo údržbu těchto pozemků sekáním a kultivací. V zimních měsících byla zajišťována zimní údržba včetně úklidu sněhu. Na údržbu pozemků byly družstvem najaty firmy, které na základě smlouvy o dílo a dle pokynů družstva tyto práce provádí. V roce 2016 byly na údržbu pozemků včetně oprav a materiálu potřebného k jejich údržbě vynaloženy celkové náklady ve výši 3 071 637,- Kč, přičemž z dlouhodobých záloh a rezerv na opravy objektů byly uhrazeny náklady ve výši 509 570,- Kč a z prostředků družstva náklady ve výši 2 562 067,- Kč. Záměrem družstva je tyto pozemky dále kultivovat a ve vybraných lokalitách rozšířit možnost jejich využití.

Příkladem úpravy nevyužitých ploch byla rozsáhlá úprava pozemku za objektem v Teplicích, v ulici Karla Čapka 2525 – 2527, která byla dokončena v září loňského roku. Do této doby byl pozemek veřejně přístupný. Nájemci bytového domu se na členské schůzi dohodli, že chtějí tuto plochu upravit, aby sloužila k odpočinku a relaxaci. Na pozemku byly provedeny rozsáhlé sadové úpravy a oprava pěších komunikací. Práce byly prováděny od června do září 2016. Na provedení sadových úprav pozemku bylo použito 15 tun kameniva, 16 tun kačírku (frakce 14 – 22 mm), 10 tun písku, 10 tun nivelační zeminy, 22 tun travní zeminy, 30 m³ mulčovací kůry, 400 m² folie, 20 m² textilie, 4 m³ rašeliny, 35 kg travního semene, 139 jehličnatých rostlin, 513 rostlin listnatých (součástí jsou i okrasné trávy). Nové pěší komunikace byly provedeny ze zámkové dlažby. Tato byla použita i v místě pod plánovaný zahradní altán, základy pod altán a základy pro nové pískoviště. Výstavba zahradního altánu je plánována na rok 2017. Výše popsané úpravy byly hrazeny z prostředků objektu a činily částku 685 011,- Kč. Přestože náklady na realizaci této akce nebyly zanedbatelné, podařilo se za panelovým domem vytvořit útulné a klidné zázemí pro jeho obyvatele.

Další úpravu okolí jsme provedli u objektu Rooseveltovo nám. 421-3,442, kde za objektem byla zrealizována oprava přístupového chodníku v částce 172 289,- Kč. I tento objekt je pod částečným oplocením a k využití pouze našich nájemníků.

Foto K. Čapka – zahrada



II.2 Činnost družstva v roce 2017 a dalším období

V návaznosti na jednání s řadou delegátů objektů a následné úpravě výše nájemného u těchto objektů již v předchozích letech, bylo v roce 2016 pokračováno v technické a ekonomické přípravě vybraných objektů pro zahájení v roce 2017.

Vše nasvědčuje tomu, že v roce 2017 budou zahájeny opravy devíti objektů s celkem 823 byty. V převážné míře se bude jednat o obnovující nátěry fasád, které budou spojeny s dalšími potřebnými opravami a úpravami typu zateplení ostění, nadpraží a podparapetní části oken. Dále budou prováděny opravy nebo výměny stávajících zábradlí lodžii, opravy podlah lodžii, nátěry klempířských prvků, soklů atd. Tyto práce jsou plánovány na objektech v ulici Trnovanská 1270 – 1274, 1275 – 1279 a 1297 - 1301, Antonína Sochora 1303 - 1305, 1306 - 1308 a 1309 – 1311, v ulici Alejní 2757 a 2758 a v ulici Zrenjaninská 351 - 353.

Rekonstrukce elektroinstalace bude v roce 2017 pokračovat na objektech v Teplicích, v ulici V Závětrří 1677 – 1680 a 1673 - 1674. I v roce 2017 budeme pokračovat v instalacích přepěťových ochran na objektech v Krupce. Tato zařízení dokáží spolehlivě eliminovat přepětí v síti nízkého napětí a ochránit tak elektronická zařízení výtahů, ale i elektronická zařízení v bytových jednotkách nájemníků.

Další velmi žádanou úpravou v oblasti elektra je mezi našimi nájemníky úprava vstupů do objektů pomocí přístupových čipových systémů. Na počátek příštího roku jsou plánovány realizace u objektů v Teplicích, v ulici Přítkovská 1611 – 1612, Habrová 3096 – 3097, Doubravická 1658 – 1659 a v ulici Trnovanská 1332 – 1334.

V průběhu roku 2017 bude družstvo pokračovat v zasklívání lodžii a financování těchto zasklení z prostředků družstva. Dalšími objekty, u kterých máme evidovány požadavky nájemníků na toto zasklení, jsou bytové domy v ulici A. Staška 1718 - 1719, Habrová 3083 – 3084, Arbesova 1578 – 1579 a v ulici Přítkovská 1611 – 1612.

Dále družstvo eviduje požadavky na výměny otopných těles v objektech v ulici Antala Staška 1706 – 1707, 1708 – 1709 a 1712 - 1713. Původní plechová otopná tělesa budou nahrazena novými deskovými radiátory, u některých objektů bude provedena i výměna termostatických hlav a ventilů.

Novou akcí je dále výměna vstupních dveří do bytových jednotek včetně výměny zárubní. Zájem o tuto výměnu již projevila celá řada objektů. Pro rok 2017 evidujeme požadavky na výměnu těchto dveří u objektů v Teplicích, v ulici J. Hory 2767, Alejní 2754, Raisova 2574, Kpt. Jaroše 1618 – 1620 a 1621 – 1624 a Vančurova 2768.

V průběhu roku 2017 bude družstvo pokračovat v opravách chodníků a přístupových cest k objektům, jejichž povrch je dnes již nevyhovující. Dále družstvo plánuje dokončit úpravu pozemku za bytovým objektem Karla Čapka 2525 – 2527, která bude završena výstavbou zahradního altánu s posezením. V roce 2017 již tak nájemníci objektu mohou pozemek využít k relaxaci a odpočinku v krásném prostředí plném zeleně.

V oblasti topení je na rok 2017 plánováno čištění otopných soustav a čištění rozvodů teplé vody. S čištěním rozvodů topení již máme bohaté zkušenosti, čištění rozvodů teplé vody bude pro naše domy novinkou. Čištění otopných soustav je na počátek roku plánováno u cca sedmi objektů. Celkem bude vyčištěno 870 ks otopných těles. Čištění TV bude zahájeno lokalitou v Teplicích, v ulicích V Závětrí a Doubravická a dále v lokalitě ulic Fibichova, Nedbalova, Scheinerova a U Červeného kostela. Rozvody teplé vody tak budou vyčištěny u 520 bytových jednotek.

Koncem roku 2017, současně s ročními odečty bude pokračováno ve výměnách elektronických indikátorů topných nákladů, kterým končí životnost po deseti letech provozu. Tyto měřiče budou nahrazeny elektronickými indikátory od firmy Metra, typ E-ITN 30.2 s rádiovým odečtem. V roce 2017 se bude výměna týkat třinácti objektů, a celkem bude vyměněno 2 309 ks indikátorů.

V roce 2017 bude dále družstvo pokračovat v úpravách interiérů panelových domů, jako je malování společných prostor, výměna podlahových krytin, výměna madel na zábradlí a opravy suterénních prostor objektů, které byly doposud zanedbávány z důvodu nedostatečného množství finančních prostředků na objektech. Naším cílem je po provedených opravách obvodových pláštů a po výměnách vnitřních instalací zvelebovat i tyto prostory, aby byly vhodně využity.

II.3. Převody jednotek do osobního vlastnictví

K 31. 12. 2016 bylo dosud v souladu se zákonem 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů uskutečněno celkem 236 převodů bytových jednotek a 14 převodů nebytových jednotek (garáží) do vlastnictví. Z toho vlastníci z pěti objektů s celkem 29 bytovými jednotkami a 10 nebytovými jednotkami se rozhodli pro vlastní správu. Dále pak v minulých letech vložili vlastníci zpět do družstva jako nepeněžitý vklad do základního kapitálu družstva 6 bytových jednotek a 1 nebytovou jednotku.

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

II.4. Činnost organizačního úseku

Za rok 2016 bylo organizačním úsekem zrealizováno 446 převodů družstevního podílu, dále bylo vydáno 2223 souhlasů s uzavřením dohody o podnájmu.

Organizační úsek řešil 69 úmrtí individuálních členů (jednoho z manželů) a minimálně i stejný počet úmrtí jednoho ze členů společných.

V neposlední řadě organizační úsek zajišťuje využití a pronájem patnácti nebytových prostor. Ke konci roku 2016 byly s výjimkou jednoho všechny nebytové prostory obsazeny. Organizační úsek dále zajišťuje i pronájem 127 parkovacích míst.

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

V roce 2016 bylo v rámci činnosti organizačního úseku podáno 16 žalob na vyklizení bytu, 1 žaloba o zaplacení peněžitě částky, 19 exekučních návrhů a mimosoudní dohodou bylo pro neplacení nájemného vyklizeno 5 bytových jednotek.

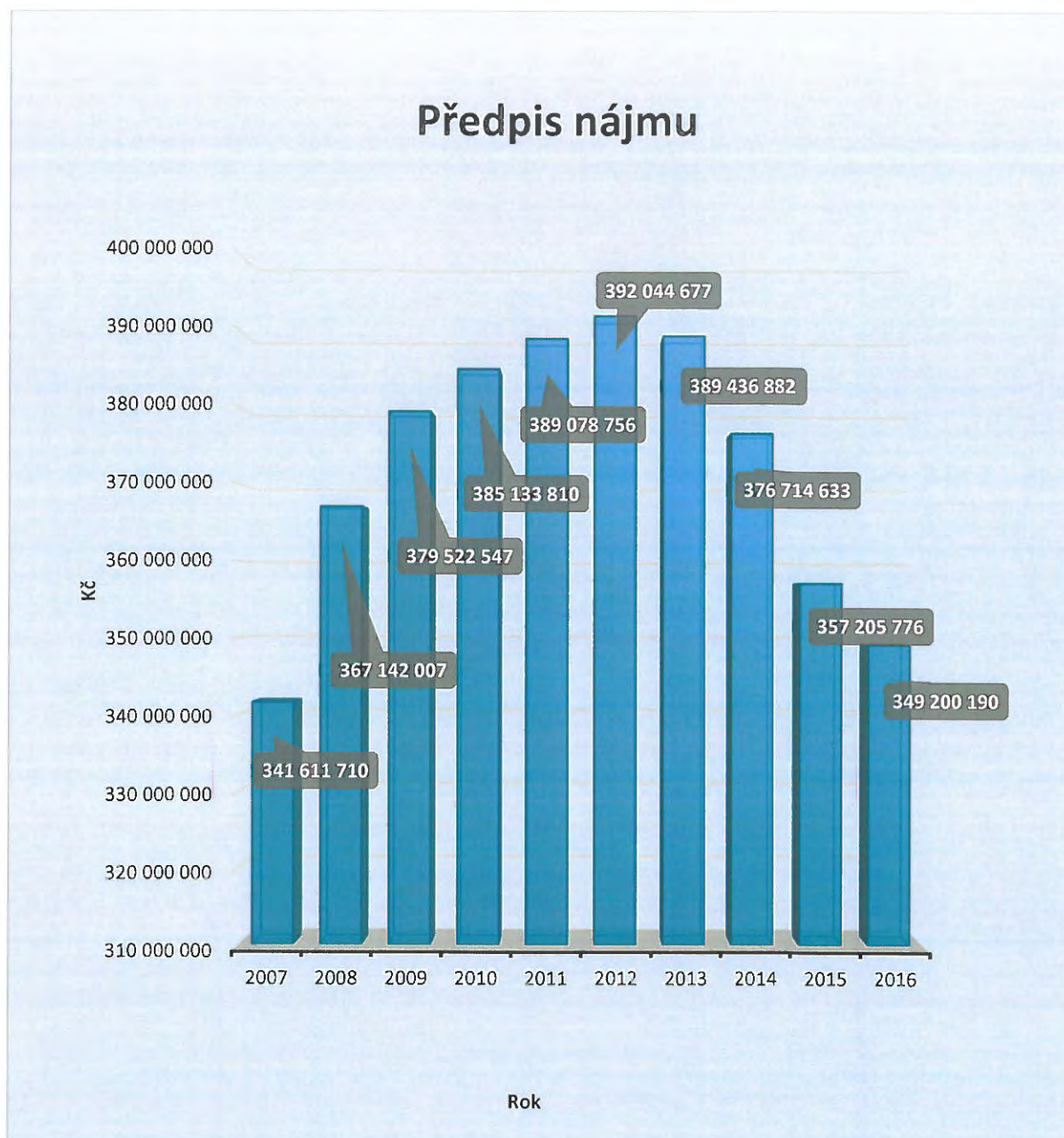
Za účelem udržení platební kázně bylo uděleno 108 výstrah před vyloučením z družstva, 17 členů bylo z družstva vyloučeno a 20 členů obdrželo výstrahu před vyloučením z družstva, když důvodem udělení výstrahy bylo přenechání jednotky třetí osobě do podnájmu bez souhlasu družstva. Z počtu 3 členů v insolvenční přihlásilo družstvo své pohledávky za dlužníky k uspokojení do insolvenčního řízení.

II.5. Nájemné a dluhy

Družstvu se daří dlouhodobě udržet hladinu dluhů na nájemném v přijatelné výši. Procentuálně vyjádřený podíl předpisu nájemného a dlužného nájemného se již řadu let drží okolo jednoho procenta.

V porovnání s předchozím obdobím došlo v roce 2016 k celkovému poklesu předpisu nájemného. Snížení předpisu nájemného jsme zaznamenali již v roce 2013. Hlavním důvodem tohoto stavu je skutečnost, že se družstvu podařilo dokončit u celého bytového fondu velké opravy (komplexní opravy, výtahy, okna, zateplení), které měly v minulosti za následek

zvyšování předpisu nájemného, a to v položce dlouhodobá záloha na opravy, popř. rezerva na opravy. Rovněž dochází k doplacení dříve poskytnutých úvěrů a vnitrodružstevních půjček na opravy většího rozsahu.



V níže uvedené tabulce je uveden meziroční nárůst/ pokles předpisu nájemného:

rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
+Nárůst/ -pokles v %	4,75	7,47	3,37	1,48	1,02	0,76	-0,67	-3,27	-5,18	-2,24

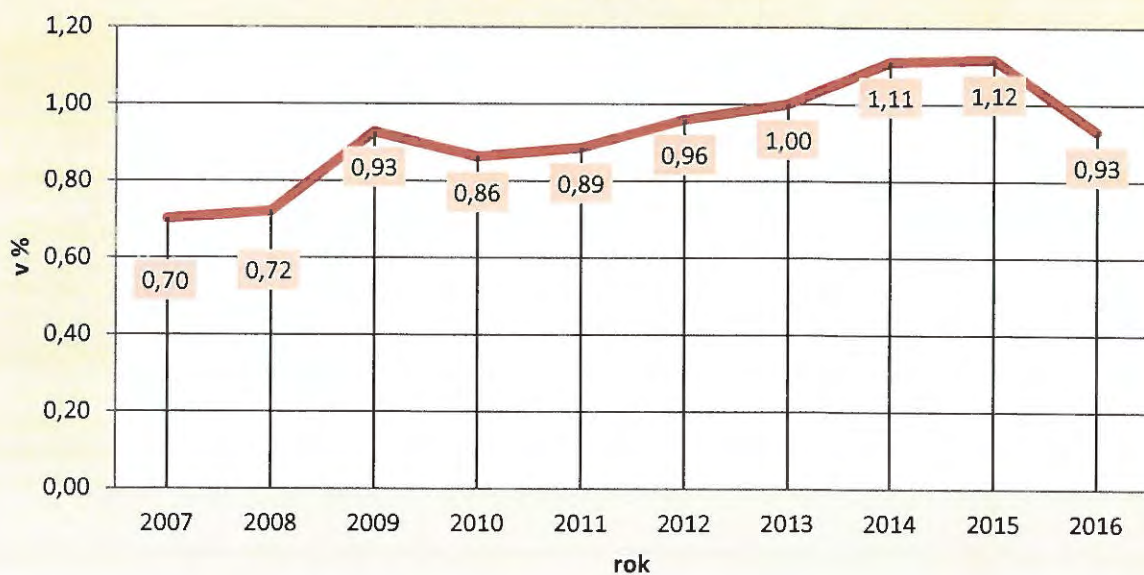
Dluh na nájmu



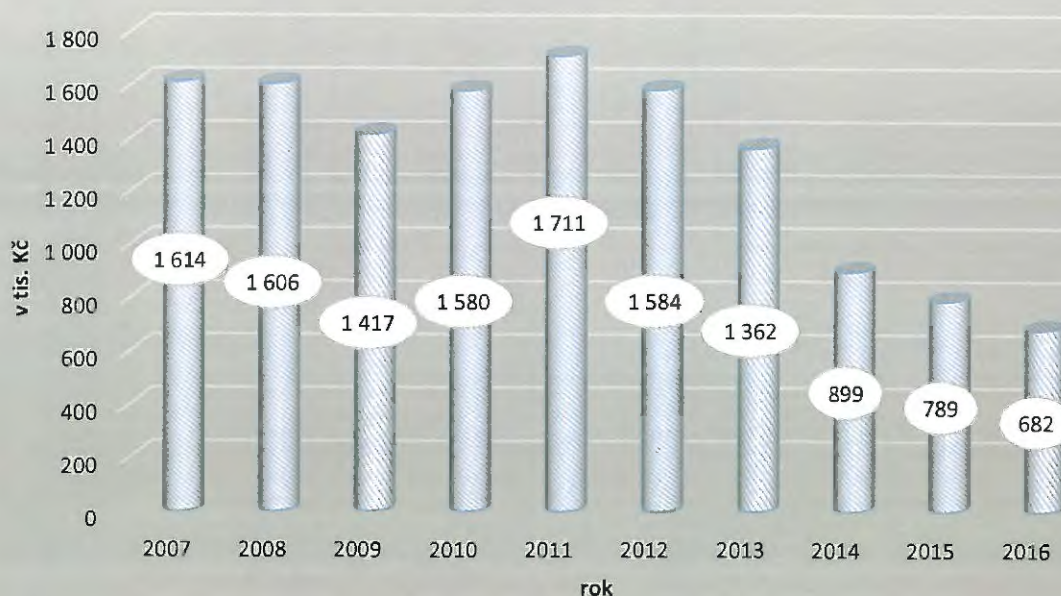
**)Pozn.: Do 5. ledna 2017 bylo uhrazeno 251,5 tis. Kč.*

V roce 2016 se na dlužném nájmném v nemalé míře podílely i dluhy z titulu úmrtí nájemníků – individuálních členů družstva, kde probíhaly a dosud nebyly ukončeny dědická řízení. Stav dlužného nájmného u těchto případů byl k 31. 12. 2016 ve výši 333 tis. Kč.

Vývoj podílu dlužného nájmného na ročním předpisu nájmného



ZAPLACENÉ POPLATKY A ÚROKY Z PRODLENÍ



V souvislosti s dlužným nájemným a úhrad spojených s užíváním bytů má majitel nárok na úhradu poplatku nebo úroku z prodlení. Výši těchto sankcí upravují příslušné zákony, nařízení vlády a stanovy družstva. Pro dluhy vzniklé do konce roku 2013 se poplatky z prodlení stanoví dle dříve platných předpisů, tzn., že pro nájemné včetně úhrad spojených s užíváním bytu se poplatek z prodlení stanoví ve výši 2,5 promile z dlužné částky denně, nejméně však 25 Kč za měsíc. Od roku 2014 dochází ke změně ve způsobu stanovení a výpočtu výše poplatků a úroků z prodlení. Pro dluhy vzniklé od r. 2014 se stanoví úrok z prodlení ve výši roční sazby REPO+8%, a to u nájemného a poplatků z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10 Kč za měsíc, a to v případě dluhu na úhradách spojených s užíváním bytu (služby). Od roku 2015 upravují výši sankce stanovy družstva, a to úroku z prodlení ve výši 1 promile denně z dlužné částky nájemného a záloh na plnění spojená s užíváním bytu či nebytového prostoru, nejméně však 10 Kč za měsíc.

III. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Celkové výnosy družstva dosáhly v roce 2016 výše 136 125 934,76 Kč

Celkové náklady družstva dosáhly v roce 2016 výše 128 325 142,06 Kč

Daň z příjmu právnických osob za rok 2016 5 460,00 Kč

Celkový hospodářský výsledek po zdanění činí 7 800 792,70 Kč

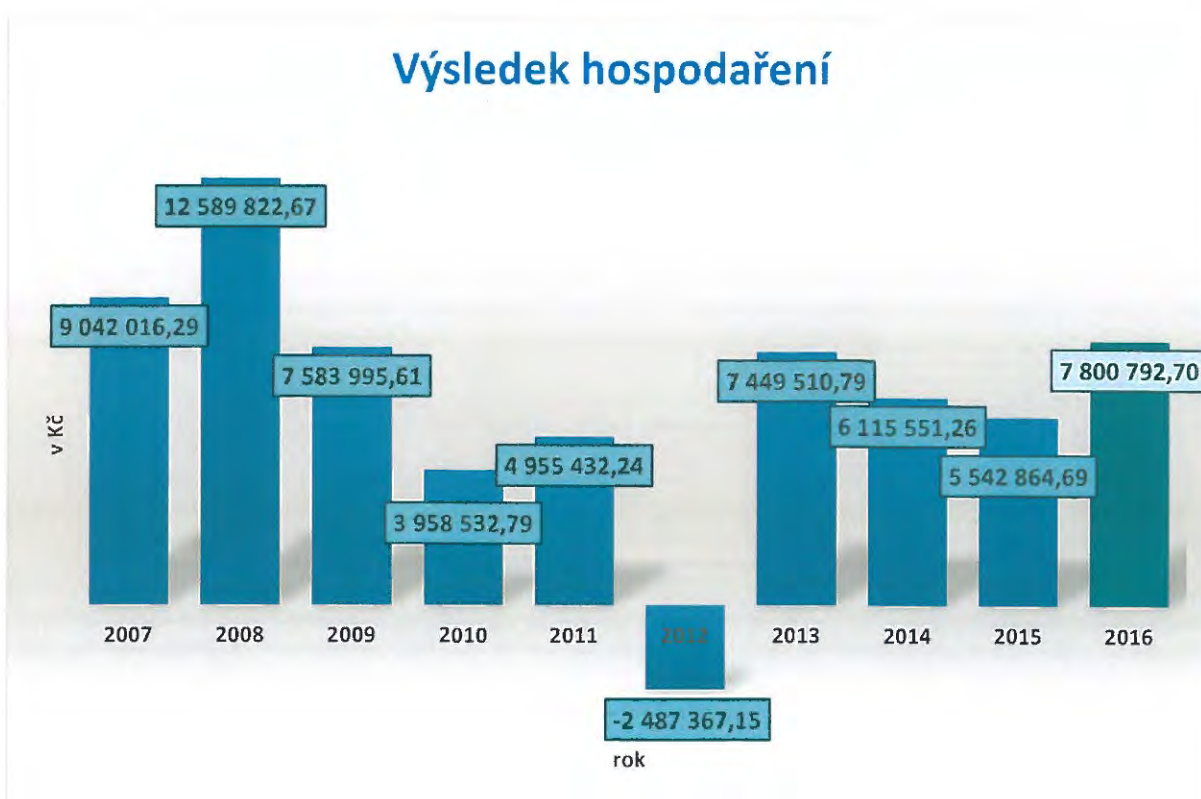
z toho:

střediska bytového hospodaření 5 421,72 Kč

střediska ostatního hospodaření 7 795 370,98 Kč

Součástí celkových výnosů a nákladů družstva jsou i vnitropodnikové výnosy a náklady ve výši 16 802 tis. Kč. Vnitropodnikové výnosy a náklady pouze převádí příjmy a výdaje uvnitř střediskového hospodaření.

V roce 2016 družstvo uplatnilo daňovou ztrátu ve výši 6 150 000 Kč vytvořenou v minulých obdobích a proto je i výše daně z příjmů právnických osob za rok 2016 jen 5 460 Kč. Daňová ztráta vznikla v letech 2011 až 2013, kdy nájemné družstevních bytů a garáží nebylo z hlediska daní osvobozené a družstvo tak mohlo uplatnit daňové odpisy domů.



III.1 Výnosy

Družstvo dosáhlo v roce 2016 celkových výnosů 136 126 tis. Kč, z toho výnosy středisek bytového hospodaření 94 941 tis. Kč a výnosy středisek ostatního hospodaření činily 41 185 tis. Kč.

Výnosy bytových středisek jsou z převážné většiny tvořeny tzv. provozními výnosy, zejména zúčtováním dlouhodobé zálohy na opravy. Výnosy nebytových středisek jsou zejména z příspěvku na správu, z poplatků za administrativní úkony, pronájmu nebytových prostor a finančních výnosů z úroků a cenných papírů.

Celková výše provozních výnosů činila v r. 2016 celkem 70 741 tis. Kč. Zúčtování dlouhodobé zálohy na opravy je o 16 060 tis. Kč vyšší než v r. 2015 a představuje částku 59 213 tis. Kč.

Tržby za pronájem nebytových prostor činily za rok 2016 5 884 tis. Kč.

Zaplacené úroky a poplatky z prodlení z nájemného představovaly v r. 2016 příjem pro družstvo ve výši 682 tis. Kč a opět klesly, a to o 113 tis. Kč.

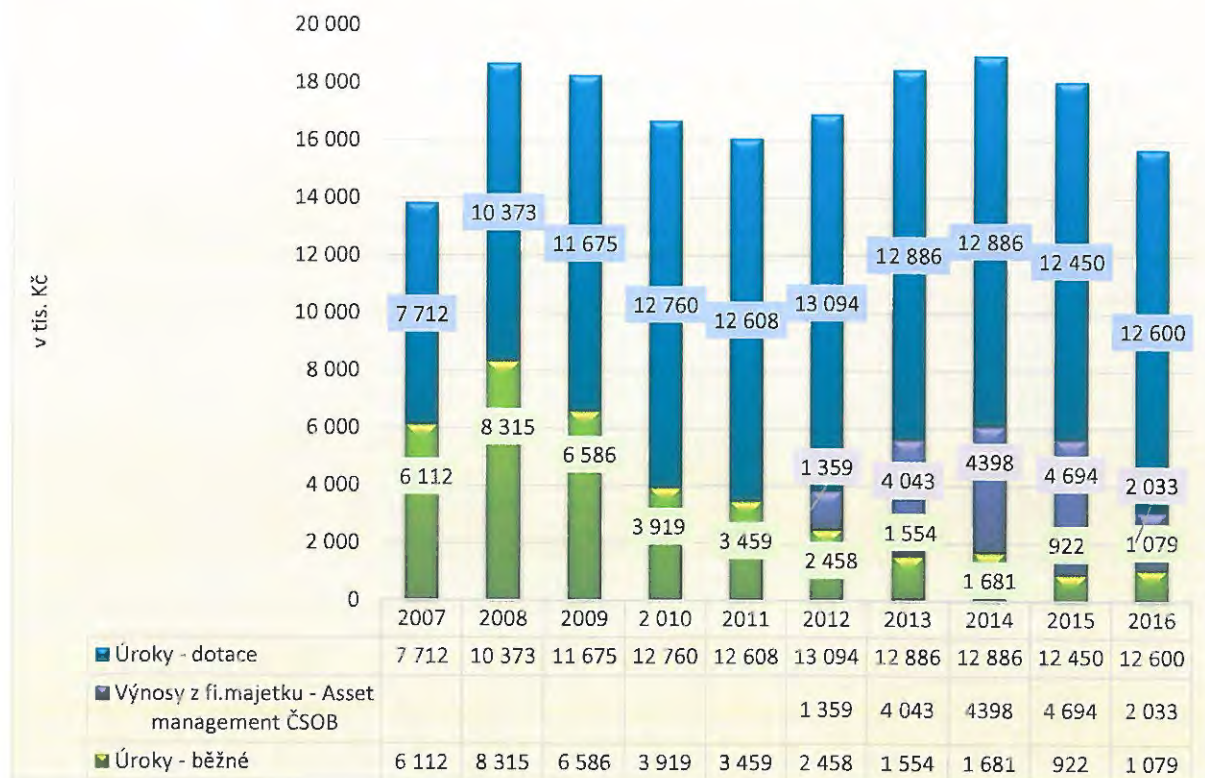
Manipulační poplatky za převody členských práv a povinností a za povolení podnájmů představují částku ve výši 8 068 tis. Kč. V provozních výnosech družstva je také promítnuta podpora ve formě tzv. "zeleného bonusu" poskytovaného na výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů. V našem případě se jedná o výrobu elektřiny s využitím slunečního záření. Celková výše této podpory za rok 2016 činila 2 457 tis. Kč. Za prodej přebytků elektřiny vyrobené ve fotovoltaických elektrárnách, firmě ARMEX ENERGY, a.s. získalo družstvo 702 tis. Kč.

Úhrady od pojišťovny za pojistné události se ve výnosech družstva promítly částkou 644 tis. Kč. Z toho úhrady za škody způsobené živly (vichřice, blesk, požár, voda) činily ve výnosech 256 tis. Kč. Úhrady od pojišťovny za škody vzniklé poškozením z důvodu vandalismu a krádeží byly v r. 2016 ve výši 388 tis. Kč. I nadále zůstává co do počtu nejvíce pojistných událostí z důvodu vandalismu. Nejčastěji se jedná o poškození skleněných výplní vchodových dveří a poškození fasád domů.

Finanční výnosy v roce 2016 klesly o 641 tis. Kč a představují částku ve výši 17 799 tis. Kč. K mírnému nárůstu došlo u výnosů z úroků na běžném účtu, spořicího účtu a termínovaném vkladu, a to o 157 tis. Kč, což bylo z důvodu výhodného termínovaného spořicího účtu u J+T banky. Celková výše úroků tak dosáhla hodnoty 1 079 tis. Kč. Nárůst výnosů je rovněž u hypotečních zástavních listů, a to o 105 tis. Kč na hodnotu 476 tis. Kč.

Z důvodu optimalizace výnosů z finančních prostředků, které slouží k zajištění závazků družstva za poskytnuté úvěry od ČSOB, uzavřelo družstvo v r. 2012 smlouvu o obhospodařování cenných papírů a prostřednictvím ČSOB Asset Management a.s., členem skupiny ČSOB obchoduje s cennými papíry. Struktura portfolia jsou dluhopisy, které nesmí mít v den nákupu dané emise horší rating než je úroveň BBB, což značí střední stupeň investičního rizika. Tyto cenné papíry nejsou drženy až do jejich splatnosti, ale jsou určeny k obchodování. Výnosy z tohoto finančního majetku představují v r. 2016 částku 2 033 tis. Kč, což je o 2 661 tis. Kč méně než v loňském roce. Nižší výnos je odrazem stavu na trhu s cennými papíry a celkové konzervativní investiční strategie družstva.

Finanční výnosy



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

V rozmezí let 2004 až 2011 uzavřelo naše družstvo se Státním fondem rozvoje bydlení zastoupeným ČMZRB a.s. Praha celkem 100 smluv o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů. V roce 2016 se tyto dotace projeví ve výnosech družstva celkovou částkou 12 600 tis. Kč a v loňském roce to bylo 12 450 tis. Kč. Banka sleduje, zda výplatou dotace nedojde k tomu, že by vyplacená dotace převýšila skutečně uhrazené úroky bance, která úvěr poskytla. Pokud by k tomu mělo dojít, ČMZRB a.s. Praha pozastaví výplatu dotace, a to do doby než je opět vyplacená dotace nižší nebo rovna uhrazeným úrokům. V roce 2016 došlo k této situaci u pěti objektů a z toho u čtyř objektů byla vyplacena dotace v poloviční výši a v roce 2015 to bylo u šesti objektů a z toho u jednoho objektu byla vyplacena dotace v poloviční výši. Proto je objem dotace v r. 2016 vyšší než v roce předchozím.

Od roku 2013 nese tento program název PANEL 2013+ a došlo také ke změně ve formě poskytování dotace. Dotace se v rámci programu PANEL 2013+ již neposkytovala na úhradu úroků k úvěrům poskytnutým bankami na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových domů, ale Státní fond rozvoje bydlení (SFRB) poskytuje v rámci tohoto programu zvýhodněné úvěry. Naše družstvo uzavřelo se SFRB smlouvu na jeden úvěr, týkající se bytového domu v Teplicích, ul. Křížkovského 2500 -2503. Úroková sazba u tohoto úvěru je pevná po celou dobu splácení a vzhledem k tomu, že splatnost úvěru byla dohodnuta do 10 let, tak výše této úrokové sazby činí 0,88 % p. a.

V ostatních finančních výnosech se promítlo rovněž odkupné od pojišťovny ve výši 1 611 tis. Kč.

Vnitropodnikové výnosy v r. 2016 byly ve výši 16 802 tis. Kč, což je o 113 tis. Kč méně než v r. 2015. Ve výši vnitropodnikových výnosů jsou zejména promítnuty příspěvky na správu družstva, a to v částce 14 342 tis. Kč a náhrada ztráty na úrocích u vnitrodružstevních „půjček“ ve výši 2 453 tis. Kč.

III.2 Náklady

V roce 2016 vynaložilo družstvo celkové náklady ve výši 128 320 tis. Kč před zdaněním. Největší položkou v nákladech jsou náklady vynaložené na opravy a údržbu bytových domů. V roce 2016 představovaly náklady vynaložené na opravy a udržování objektů v majetku družstva částku 69 965 tis. Kč, což je o 18 503 tis. Kč více než v roce 2015. Z toho náklady na opravy a údržbu bytových domů, bytů a nebytových prostor činily 68 882 tis. Kč.

Celková spotřeba materiálu činila 899 tis. Kč, což je o 363 tis. Kč méně než vloni a souvisí to zejména s obnovou počítačového vybavení v minulém roce. Nákupy na bytové domy (držáky na kola, mříže, informační vitríny nájezdy pro kočárky apod.) činily 336 tis. Kč.



Náklady na energie (elektrina, plyn, teplo) představovaly částku 116 tis. Kč. Na výši těchto nákladů se příznivě podílí provoz fotovoltaické elektrárny, kterou družstvo vybudovalo na střeše správní budovy a která byla zprovozněna v r. 2010, kde družstvo využívá takzv. „zelený bonus“.

Cestovné činilo v roce 2016 291 tis. Kč. Náklady na reprezentaci (tj. občerstvení) představují částku 51 tis. Kč. Tyto položky jsou v souhrnu na obdobné úrovni jako v uplynulých letech.

Za ostatní služby družstvo uhradilo částku 15 480 tis. Kč, což je o 1 382 tis. Kč méně než v roce 2015. Z této částky byly uhrazeny např. paušál za servis vodoměrů u veškerého bytového fondu, znalecké posudky a revize, deratizace, poštovní poplatky, telefony, internet, audity, služby programátora, zabezpečení ostrahy provozního areálu družstva, údržba pozemků apod. Z toho údržba pozemků představovala v nákladech družstva částku 2 838 tis. Kč. Střediska ostatního hospodaření se na tomto nákladu podílejí 82 % a střediska bytová 18 %. Z toho údržba pozemků, kterou hradí střediska ostatního hospodaření, představovala v těchto nákladech částku 2 329 tis. Kč a v nákladech bytového hospodaření činí tato položka 509 tis. Kč.

Na mzdové náklady zaměstnanců družstvo vynaložilo 10 489 tis. Kč, což je o přibližně 0,2% méně než v roce 2015. Odměny členům orgánů družstva dosáhly výše 5 068 tis. Kč, z toho odměny delegátů samospráv 2 799 tis. Kč. Náklady na sociální a zdravotní pojištění činily celkem 4 623 tis. Kč.

Zákonné sociální náklady, což jsou náklady z hlediska daně z příjmů uznatelné a tvoří je úrazové pojištění, příspěvek na stravování a příspěvek pro zaměstnance na penzijní připojištění byly v celkové výši 792 tis. Kč. Ostatní sociální náklady byly ve výši 286 tis. Kč.

Daň z nemovitosti představuje v nákladech družstva částku 3 559 tis. Kč a daň silniční byla v r. 2016 ve výši 35 tis. Kč.

Ostatní provozní náklady družstva činily 3 374 tis. Kč. Z toho náklady na pojištění majetku družstva byly ve výši 2 071 tis. Kč. Neuplatněný odpočet DPH představuje v nákladech družstva částku 610 tis. Kč. Náklady na prázdné byty a prostory byly ve výši 96 tis. Kč.

Účetní odpisy majetku byly v roce 2016 ve výši, a to ve výši 3 762 tis. Kč.

V roce 2016 byla ve prospěch nákladů zrušena a částečně stornována účetní opravná položka, která byla v minulém období vytvořena k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku z prodlení, a to ve výši 1 148 tis. Kč. Nová opravná položka byla na vrub nákladů vytvořena k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku z prodlení dle stavu k 31. 12. 2016, a to v částce 1 031 tis. Kč.

Tvorba ostatní rezervy na opravy a údržbu bytových domů, které byly vloženy do majetku družstva od města Teplice, byla ukončena v polovině roku 2015. Od této doby se tvoří pouze rezerva na opravy v bytech v nájmu nečlenů družstva a doplňuje se ostatní rezerva na opravy o plnění z pojišťovny, pokud čerpání proběhlo právě z této rezervy. Na vrub nákladů tak byla v roce 2016 vytvořena ostatní rezerva v celkové výši 331 tis. Kč. Nyní jsou finanční prostředky na opravy a údržbu těchto domů předepisovány a účetně evidovány stejným způsobem jako u bytových domů postavených v družstevní bytové výstavbě, tj. v dlouhodobé záloze na opravy (DZO).

U ostatní rezervy na opravy a údržbu bytových domů bude již docházet pouze k čerpání na opravy těchto domů, a to až do jejího úplného umoření.

Čerpání ostatní rezervy na opravy a údržbu v roce 2016 bylo ve prospěch nákladů proučtováno ve výši 19 850 tis. Kč, což je o 1 280 tis. Kč více než v r. 2015.

V r. 2016 byla ve prospěch nákladů rozpuštěna část rezervy na opravy hmotného majetku ve výši 241 tis. Kč, která byla tvořena ve smyslu zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zajištění základu daně z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Tato rezerva byla použita ke krytí nákladů na opravu hlavního vstupu do administrativní budovy družstva. V r. 2016 družstvo započalo s novou tvorbou rezervy na opravu hmotného majetku ve výši 409 tis. Kč. Rezerva se tvoří na opravu administrativní budovy družstva, a to na opravu schodiště a dlažby na chodbách budovy a dále na opravu obvodového pláště. Opravy by měly proběhnout v roce 2018 a 2019.

Nákladové úroky klesly o 584 tis. Kč a dosáhly výše 10 005 tis. Kč. Z toho úroky z poskytnutých investičních úvěrů na bytovou výstavbu činily 255 tis. Kč. Úroky z hypotečních a účelových úvěrů poskytnutých na komplexní opravy domů zaznamenaly v r. 2016 pokles o 562 tis. Kč a byly ve výši 9 750 tis. Kč. Snížení nákladů na úroky souvisí s postupným snižováním úvěrového zatížení družstva.

Ostatní finanční náklady, které tvoří finanční náklady vzniklé z finančních operací, z přecenění finančního majetku a náklady z derivátových operací představují částku 1 229 tis. Kč. Dále jsou to poplatky peněžním ústavům za vedení účtů a úvěrů, které představovaly v nákladech částku 751 tis. Kč.

IV. STAV MAJETKU DRUŽSTVA

IV.1 Aktiva

K 31. 12. 2016 činila **celková hodnota majetku** družstva 3 140 001 tis. Kč.

Hodnota dlouhodobého majetku ke stejnému období činila 2 261 191 tis. Kč a vzrostla v porovnání s rokem 2015 o 41 040 tis. Kč.

Celková hodnota dlouhodobého **hmotného** majetku se navýšila o 15 803 tis. Kč v porovnání s loňským rokem a byla tak ve výši 2 194 014 tis. Kč. U staveb pro bydlení došlo ke zvýšení hodnoty majetku družstva o 22 950 tis. Kč, a to v důsledku technického zhodnocení bytových objektů, a to zejména komplexní výměny výtahů (po jejich doplacení), zasklení bytových lodžii, výstavba balkonů a výstavba výtahu. Ke snížení majetku družstva došlo v souvislosti s účetními odpisy.

U nedokončených investic došlo k poklesu o 3 484 tis. Kč a jejich stav v roce 2016 byl ve výši 4 500 tis. Kč. Samostatné movité věci vykazují k 31.12.2016 zůstatek ve výši 141 tis. Kč.

Dlouhodobý **finanční** majetek tvoří hypoteční zástavní listy, které družstvo pořídilo v r. 2014 a 2016 z důvodu optimalizace výnosů z volných finančních prostředků. Ke konci roku 2016 byl stav tohoto majetku 66 465 tis. Kč. Jedná se o hypoteční zástavní listy emitované Hypoteční bankou, a.s., jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů, popřípadě náhradním krytím podle zákona o dluhopisech. Tyto hypoteční zástavní listy jsou splatné v roce 2018 a 2021.

Oběžná aktiva se dle stavu k 31. 12. 2016 snížila o 72 225 tis. Kč a dosáhla celkové hodnoty 877 257 tis. Kč.

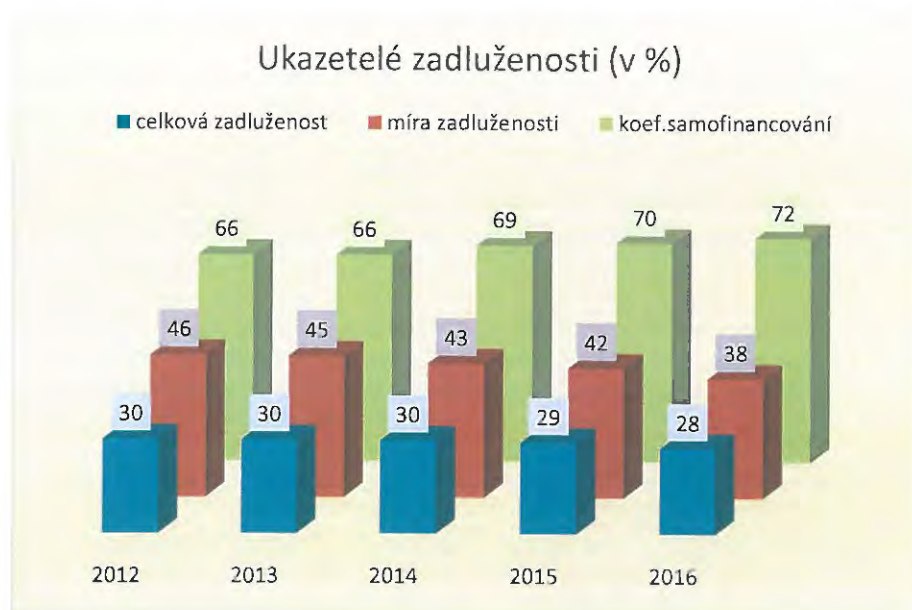
Ke snížení došlo především u dlouhodobých pohledávek družstva, které tvoří půjčky a úvěry na opravy a technické zhodnocení bytových objektů a ke konci roku 2016 byly ve výši 342 930 Kč, což je o 56 917 tis. Kč méně než v roce 2015. Snižování dlouhodobých pohledávek souvisí s pokračujícím snižováním úvěrového zatížení družstva.

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů jsou na přibližně stejné úrovni jako vloni a jejich stav k 31. 12. 2016 byl 206 095 tis. Kč. Poskytnuté zálohy byly ve výši 15 147 tis. Kč.

Na bankovních účtech, kde byl k 31. 12. 2016 stav 247 931 tis. Kč.

Krátkodobý finanční majetek v podobě cenných papírů vykazuje ke konci r. 2016 zůstatek ve výši 62 045 tis. Kč.

Vývoj finanční situace družstva je příznivý. Celková finanční situace družstva umožnila zajištění jeho likvidity, tj. včasného hrazení všech finančních závazků během celého roku 2016.



Z uvedeného grafu je zřejmé, že dochází k postupnému snižování celkové zadluženosti družstva a naopak ke zvyšování tzv. koeficientu samofinancování, který udává, do jaké míry je firma schopna pokrýt své potřeby z vlastních zdrojů.

Celková hodnota časového rozlišení k 31. 12. 2016 činila 1 553 tis. Kč, tj. např. pojištění majetku, platby SIPO, úrok z termínovaného vkladu a další.

IV.2 Pasiva

Vlastní kapitál k 31. 12. 2016 dosáhl hodnoty 2 258 500 tis. Kč a navýšil se tak o 27 814 tis. Kč v porovnání s rokem 2015.

Základní kapitál družstva činil 1 142 978 tis. Kč a zůstal ve stejné výši jako v roce předchozím.

Kapitálové fondy se zvýšily o 20 013 tis. Kč na 978 905 tis. Kč. Zvýšení kapitálových fondů souvisí s technickým zhodnocením domů.

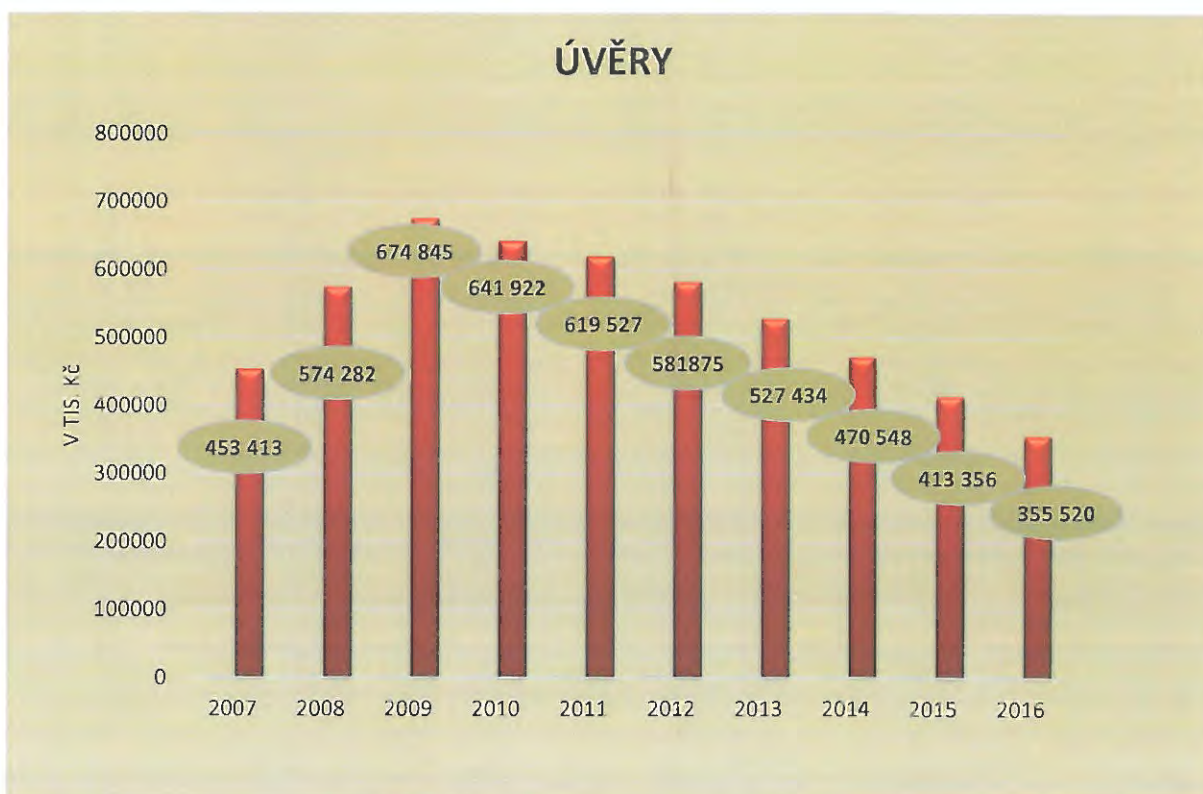
Fondy tvořené ze zisku se zvýšily o 5 541 tis. Kč a byly ve výši 128 813 tis. Kč. Ke zvýšení došlo u nedělitelného fondu, kam byl přidělen zisk ve výši 2 540 tis. Kč. Stav nedělitelného fondu k 31. 12. 2016 činí 73 513 tis. Kč. Ke zvýšení došlo také u fondu družstevních pozemků, garáží a komunikací, a to o část zisku z roku 2015 ve výši 3 000 tis. Kč. Tento fond tak vykazuje zůstatek k 31. 12. 2016 ve výši 55 063 tis. Kč. Statutární fond je ke stejnému datu ve výši 237 tis. Kč.

Cizí zdroje klesly o 65 013 tis. Kč a činily v roce 2016 867 082 tis. Kč.

U dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a investice u bytových domů došlo ke zvýšení o 9 909 tis. Kč a tato záloha vykazuje stav ke konci účetního období ve výši 227 668 tis. Kč. Přičemž v roce 2016 bylo z dlouhodobé zálohy na opravy čerpáno celkem 76 309 tis. Kč, z toho na opravy, údržbu a investice u bytových domů a jednotek v majetku družstva bylo použito 73 083 tis. Kč a z této částky družstvo vyplatilo nájemníkům družstevní bytů celkem 903 tis. Kč jako kompenzaci za zasklení lodžie či výměnu radiátoru na vlastní náklady nájemníka, a to v případech, kdy na domě proběhla v roce 2016 celoplošná akce zasklení lodžií nebo výměna radiátorů. Rezerva na opravy a údržbu bytového fondu u domů, které nebyly postaveny v družstevní bytové výstavbě, vykazuje k 31. 12. 2016 stav ve výši 36 935 tis. Kč, což je o 17 728 tis. Kč méně než v r. 2015 a použití této rezervy v roce 2016 bylo ve výši 21 990 tis. Kč. V důsledku zastavené tvorby rezervy na opravy bude v následujících letech docházet už jen ke snižování zůstatku až do jeho úplného vyčerpání.

Krátkodobé závazky jsou ve výši 248 566 tis. Kč. Jedná se zejména o závazky z přijatých záloh a závazky z obchodních vztahů.

Bankovní úvěry tvoří významnou součást financování velkých komplexních oprav bytových domů. U bankovních úvěrů, které vykazovaly k 31. 12. 2016 stav ve výši 355 520 tis. Kč, byl zaznamenán pokles, a to o 57 836 tis. Kč v porovnání se stavem k 31. 12. 2015. Z toho úvěry na družstevní bytovou výstavbu představují nesplacený zůstatek k 31. 12. 2016 ve výši 23 900 tis. Kč a splátky těchto úvěrů za rok 2016 činily 2 147 tis. Kč. Úvěry na komplexní opravy představují zůstatek k 31. 12. 2016 ve výši 331 620 tis. Kč a splátky těchto úvěrů v r. 2016 činily 55 689 tis. Kč.



V. VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ A NÁVRH NA JEHO ROZDĚLENÍ

V.1 Výsledek hospodaření za rok 2016

Účetnictví SBD "Mír" Teplice vykázalo za rok 2016 zisk ve výši

7 806 252,70 Kč

Daň z příjmu právnických osob za rok 2016 činila 5 460 Kč, a to po uplatnění daňové ztráty z minulých let.

Výsledek hospodaření po zdanění činí za rok 2016 **7 800 792,70 Kč.**

Střediska bytového hospodaření

Výsledek hospodaření vznikl u bytového střediska z důvodu odlišné výše nájemného u „nedružstevního“ bytu, které bylo stanoveno vyšší než u bytů družstevních.

5 421,72 Kč

Vzhledem k zanedbatelné výši nebyl zde uplatněn podíl na dani z příjmu právnických osob.

Střediska ostatního hospodaření

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

7 795 370,98 Kč

V.2 Návrh na rozdělení VH za rok 2016

Zisk ve výši 5 421,72 Kč, který vznikl u bytového střediska přidělit do statutárního fondu tohoto střediska.

Zisk ve výši 7 795 370,98 Kč ponechat jako nerozdělený zisk ve výši 7 795 370,98 Kč.

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO “MÍR“ TEPLICE

VI. ÚČETNÍ VÝKAZY



ROZVAHA

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo "Mír"

Teplice

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Gagarinova 1558

Teplice

415 01

K. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 6

Od: 1.1.2016 Do: 31.12.2016

v tisících Kč

ič	0	0	0	3	5	3	5	1
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2015)
	AKTIVA CELKEM	001	+3 175 595	-35 594	+3 140 001	+3 176 072
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek	003	+2 295 507	-34 316	+2 261 191	+2 220 151
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	+2 309	-1 597	+712	+801
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	+2 309	-1 597	+712	+801
B.I.2.1.	Software	007	+2 309	-1 597	+712	+801
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
B.I.3.	Goodwill	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	+0		+0	+0
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	+2 226 733	-32 719	+2 194 014	+2 178 212
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	+2 217 886	-28 513	+2 189 373	+2 169 817
B.II.1.1.	Pozemky	016	+95 856		+95 856	+95 856
B.II.1.2.	Stavby	017	+2 122 030	-28 513	+2 093 517	+2 073 961
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	+4 347	-4 206	+141	+311
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
B.II.4.1.	Pěstítecké celky trvalých porostů	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	+4 500		+4 500	+8 084
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				+100
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	+4 500		+4 500	+7 984
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	+66 465		+66 465	+41 138
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				+0
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	+66 465		+66 465	+41 138

Ověřila dne:

28. 04. 2017

Mgr. Ing. Vladislava Sahulová

Označ.	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2015)
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				
C.	Oběžná aktiva	037	+878 535	-1 278	+877 257	+949 482
C.I.	Zásoby	038	+4		+4	+3
C.I.1.	Materiál	039	+4		+4	+3
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
C.I.3.	Výrobky a zboží	041				
C.I.3.1.	Výrobky	042				
C.I.3.2.	Zboží	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky	046	+568 555	-1 278	+567 277	+618 191
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	+342 930		+342 930	+400 377
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052	+342 930		+342 930	+400 377
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společnosti	053				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056	+342 930		+342 930	+400 377
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	+225 625	-1 278	+224 347	+217 814
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	+207 373	-1 278	+206 095	+202 332
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	+18 252		+18 252	+15 482
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společnosti	062				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064				
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	+15 147		+15 147	+14 939
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	+347		+347	+543
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	+2 758		+2 758	
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	068	+62 045		+62 045	+61 072
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070	+62 045		+62 045	+61 072
C.IV.	Peněžní prostředky	071	+247 931		+247 931	+270 216
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	+292		+292	+180
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	+247 639		+247 639	+270 036
D.	Časové rozlišení aktiv	074	+1 553		+1 553	+6 439
D.1.	Náklady příštích období	075	+607		+607	+6 018
D.2.	Komplexní náklady příštích období	076				
D.3.	Příjmy příštích období	077	+946		+946	+421

Ověřila dne:
28. 04. 2017
 Mgr. Ing. Vladislava Šanulová

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto (Rok 2015)
	PASIVA CELKEM	001	+3 140 001	+3 176 072
A.	Vlastní kapitál	002	+2 258 500	+2 230 686
A.I.	Základní kapitál	003	+1 142 978	+1 142 978
A.I.1.	Základní kapitál	004	+1 142 978	+1 142 978
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	005		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	006		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	007	+978 905	+958 892
A.II.1.	Ážio	008		
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	+978 905	+958 892
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	+978 905	+958 892
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	011		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	012		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	013		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	014		
A.III.	Fondy ze zisku	015	+128 813	+123 273
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	016	+73 513	+70 973
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	017	+55 300	+52 300
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	+3	
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	019	+3	
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	020		
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	021		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	022	+7 801	+5 543
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	023		
B.+C.	Cizí zdroje	024	+867 082	+932 095
B.	Rezervy	025	+37 344	+54 904
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	026		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	027		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	028	+409	+241
B.4.	Ostatní rezervy	029	+36 935	+54 663
C.	Závazky	030	+829 738	+877 191
C.I.	Dlouhodobé závazky	031	+581 172	+631 491
C.I.1.	Vydané dluhopisy	032		
C.I.1.1.	Výměnitelné dluhopisy	033		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	034		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	035	+353 497	+413 356
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	036	+227 668	+217 759
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	037		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	038		


Ověřila dne:

28. 04. 2017

Mgr. Ing. Vladislava Šahulová

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto (Rok 2015)
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	039		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	040		
C.I.8.	Odloužený daňový závazek	041		
C.I.9.	Závazky - ostatní	042	+7	+376
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	043		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	044		
C.I.9.3.	Jiné závazky	045	+7	+376
C.II.	Krátkodobé závazky	046	+248 566	+245 700
C.II.1.	Vydané dluhopisy	047		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	048		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	049		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	050	+2 023	
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	051	+233 627	+233 712
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	052	+10 681	+9 638
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	053		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	054		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	055		
C.II.8.	Závazky ostatní	056	+2 235	+2 350
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	057		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	058		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	059	+1 345	+813
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	060	+494	+452
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	061	+323	+829
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	062		
C.II.8.7.	Jiné závazky	063	+73	+256
D.	Časové rozlišení	064	+14 419	+13 291
D.1.	Výdaje příštích období	065	+14 419	+13 291
D.2.	Výnosy příštích období	066		

Ověřila dne:
28. 04. 2017
 Mgr. Ing. Vladislava Sahulová

Sestaveno dne: 10.4.2017	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma Družstvo účetní jednotky:	JUDr. Ing. Marek Andrášek, Jaroslava Tomšová
Předmět podnikání: Správa a údržba bytového a nebytového fondu	
Pozn.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY



K. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 6

Od: 1.1.2016 Do: 31.12.2016

v tisících Kč

ič 0 0 0 3 5 3 5 1

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo "Mír"

Teplice

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

Gagarinova 1558

Teplice

415 01

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2015)
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	+89 208	+85 611
II.	Tržby za prodej zboží	002		
A.	Výkonová spotřeba	003	+86 802	+70 137
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	+1 015	+1 465
A.3.	Služby	006	+85 787	+68 672
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	007		
C.	Aktivace (-)	008		
D.	Osobní náklady	009	+21 258	+21 022
D.1.	Mzdové náklady	010	+15 557	+15 142
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	+5 701	+5 880
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	+4 623	+4 580
D.2.2.	Ostatní náklady	013	+1 078	+1 300
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	+3 646	+2 825
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	+3 762	+3 872
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	+3 762	+3 872
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	017		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	018		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	-116	-1 047
III.	Ostatní provozní výnosy	020	+12 317	+13 316
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	+3	+43
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	022	+13	
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	+12 301	+13 273
F.	Ostatní provozní náklady	024	-12 173	+2 172
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025		+368
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	026		
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	+3 629	+3 552
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028	-19 350	-5 626
F.5.	Jiné provozní náklady	029	+3 548	+3 878
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	+1 992	+2 771


Ověřila dne:

28. 04. 2017

Mgr. Ing. Vladislava Šanulová

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2015)
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	031		
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	033		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	035	+476	+371
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	036		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	037	+476	+371
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	038		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	+1 079	+923
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	+1 079	+923
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	042		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	+10 005	+10 589
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	+10 005	+10 589
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	+16 244	+17 146
K.	Ostatní finanční náklady	047	+1 980	+5 079
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	+5 814	+2 772
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	+7 806	+5 543
L.	Daň z příjmů	050	+5	
L.1.	Daň z příjmů splatná	051	+5	
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	052		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	+7 801	+5 543
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	054		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	+7 801	+5 543
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	+119 324	+117 367

Ověřila dne:
28. 04. 2017
 Mgr. Ing. Vladislava Sahuřlová

Sestaveno dne: 10.4.2017	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma Družstvo účetní jednotky:	JUDr. Ing. Marek Andrášek, Jaroslava Tomšová
Předmět podnikání: Správa a údržba bytového a nebytového fondu	
Pozn.:	

Účetní jednotka Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2016



PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Obsah

1.	POPIS DRUŽSTVA.....	4
2.	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	6
3.	ÚČETNÍ METODY	6
	a) Dlouhodobý nehmotný majetek	6
	b) Dlouhodobý hmotný majetek (DHM).....	6
	c) Finanční majetek a peněžní prostředky.....	7
	d) Zásoby	7
	e) Pohledávky	7
	f) Deriváty	8
	g) Vlastní kapitál.....	8
	h) Cizí zdroje	8
	i) Devizové operace	8
	j) Použití odhadů	8
	k) Účtování výnosů a nákladů.....	9
	l) Daň z příjmů.....	9
	m) Dotace.....	9
	n) Následné události	9
	o) Změny způsobů účtování vybraných účetních případů	9
4.	DLOUHODOBÝ MAJETEK.....	12
	a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	12
	b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	12
	c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	18
5.	OBĚŽNÁ AKTIVA	18
	a) Zásoby	18
	b) Dlouhodobé pohledávky	18
	c) Krátkodobé pohledávky	18
	d) Krátkodobý finanční majetek	19
	e) Peněžní prostředky	19
	f) Opravné položky	20
	g) Časové rozlišení aktiv	20
6.	VLASTNÍ KAPITÁL	20
7.	CIZÍ ZDROJE	20
	a) Zákonná rezerva	20
	b) Ostatní rezerva	21
	c) Dlouhodobé závazky.....	21
	b) Krátkodobé závazky.....	25
8.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV	25
9.	MAJETEK, ZÁVAZKY A POHLEDÁVKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	26

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

10. INFORMACE O ZAMĚSTNANCÍCH.....	26
11. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH.....	26
12. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNOU STRANOU.....	27
13. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....	27
14. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	28

1. POPIS DRUŽSTVA

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

V roce 2016 byly provedeny tyto změny v obchodním rejstříku:

Do předmětu podnikání bylo doplněno:

Projektová činnost ve výstavbě, zapsáno 15. června 2016.

Byl proveden výmaz těchto členů představenstva:

funkce	jméno	vznik	zánik
Předseda:	JUDr. Ing. Marek Andrášek	21. května 2013	29. března 2016
Místopředseda:	Jaroslava Tomsová	31. března 2011	29. března 2016
Místopředseda:	Ing. Svatava Hakrová	31. března 2011	29. března 2016
Člen:	Ing. Miroslav Kubů	31. března 2011	29. března 2016
Člen:	Zdeněk Neudert	31. března 2011	29. března 2016
Člen:	Roman Schlöser	31. března 2011	29. března 2016
Člen:	Mgr. Petr Štych	31. března 2011	29. března 2016
Člen:	Ing. Václav Sláma	31. března 2011	29. března 2016
Člen:	Libuše Navrátilová	31. března 2011	29. března 2016

Byl proveden zápis těchto zvolených členů představenstva:

funkce	jméno	vznik
Předseda:	JUDr. Ing. Marek Andrášek	29. března 2016
Místopředseda:	Jaroslava Tomsová	29. března 2016
Místopředseda:	Ing. Svatava Hakrová	29. března 2016
Člen:	Ing. Miroslav Kubů	29. března 2016
Člen:	Zdeněk Neudert	29. března 2016
Člen:	Roman Schlöser	29. března 2016
Člen:	Mgr. Petr Štych	29. března 2016
Člen:	Mgr. Stanislav Vašků	29. března 2016
Člen:	Ing. Lucie Žídková	29. března 2016

Byl proveden zápis počtu členů představenstva:

Počet členů: 9, zapsáno 17. května 2016.

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Byl proveden zápis těchto zvolených členů kontrolní komise:

funkce	jméno	vznik
Předseda:	Mgr. Dáša Doležalová	29. března 2016
Člen:	Martin Senický	29. března 2016
Člen:	Zděna Pavlíčková	29. března 2016

Byl proveden zápis počtu členů kontrolní komise:

Počet členů: 3, zapsáno 17. května 2016.

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2016:

Představenstvo	
Předseda:	JUDr. Ing. Marek Andrášek
Místopředseda:	Jaroslava Tomsová
Místopředseda:	Ing. Svatava Hakrová
Člen:	Ing. Miroslav Kubů
Člen:	Zdeněk Neudert
Člen:	Roman Schlöser
Člen:	Mgr. Petr Štych
Člen:	Mgr. Stanislav Vašků
Člen:	Ing. Lucie Židková

Kontrolní komise	
Předseda:	Mgr. Dáša Doležalová
Člen:	Martin Senický
Člen:	Zděna Pavlíčková

Osoby podílející se 20 a více procenty na základním kapitálu:

Město Teplice, IČ 00266621 27,42%

Družstvo nemá organizační složku v zahraničí.

Družstvo nemá majetkovou či smluvní spoluúcast v jiných společnostech.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2016 a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které družstvo používalo, při sestavení účetní závěrky za rok 2016 jsou následující:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 60 tis. Kč v roce 2016 je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Dlouhodobým nehmotným majetkem v družstvu je nakoupený software.

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

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

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

b) Dlouhodobý hmotný majetek (DHM)

Způsoby ocenění

DHM úplatně pořízený	V pořizovací ceně
DHM vytvořený ve vlastní režii	Ve vlastních nákladech
DHM získaný darem (zákonný bezúplatný převod pozemků)	V účetní hodnotě evidované u původního majitele (dle stanoviska MF ČR)
DHM získaný vkladem do základního kapitálu	V účetní hodnotě evidované u původního majitele, popř. dle znaleckého posudku (dle „Stanov“)
DHM v ostatních případech bezúplatného nabytí	V reprodukční pořizovací ceně stanovené na základě znaleckého posudku

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Dlouhodobý hmotný majetek získaný bezúplatně do konce r. 2015 se eviduje na účtech ostatních kapitálových fondů (*u neodpisovaného majetku*) / oprávek (*u odpisovaného majetku*), vyjma vkladu do základního kapitálu. V roce 2016 nebyl bezúplatně pořízen dlouhodobý hmotný majetek.

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

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

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

Družstvo neodpisuje podle vyhl. č. 500/2002 Sb. v platném znění, §56 odst. 7 bytové domy, družstevní garáže, plošné stavby a zpevněné plochy, jež neslouží k podnikání.

c) Finanční majetek a peněžní prostředky

Krátkodobý finanční majetek tvoří cenné papíry k obchodování.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří hypoteční zástavní listy.

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

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

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

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

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

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

d) Zásoby

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

e) Pohledávky

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

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

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

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

f) Deriváty

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

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

g) Vlastní kapitál

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

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

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

h) Cizí zdroje

Družstvo vytváří zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách. Do 30. 6. 2015 vytvářelo ostatní rezervu na opravy a údržbu u některých bytových středisek.

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

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

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

i) Devizové operace

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

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

j) Použití odhadů

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

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

k) Účtování výnosů a nákladů

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

l) Daň z příjmů

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

m) Dotace

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

n) Následné události

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

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

o) Změny způsobů účtování vybraných účetních případů

V roce 2016 nenastaly žádné změny způsobu účtování, vyjma změn souvisejících s novelizací zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví a prováděcí vyhláškou k zákonu o účetnictví č. 500/2002 Sb. v aktuálním znění. V souvislosti s těmito novelami došlo ke změně vykazování položek v účetních výkazech, které tvoří součást účetní závěrky.

Změny ve výkazu zisku a ztráty:

ROK 2016				ROK 2015
Označení	Popis řádku	Popis výpočtu	Č. řádku	Č. ŘÁDKU
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb		1	004
II.	Tržby za prodej zboží		2	001
A	Výkonová spotřeba	(ř. 04 až 06)	3	
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		4	002
2.	Spotřeba materiálu a energie		5	009
3.	Služby		6	010

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)		7	006
C.	Aktivace (-)		8	007
D.	Osobní náklady (ř. 10+11)		9	012
1.	Mzdové náklady		10	013+014
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12+13)		11	
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		12	015
2.2.	Ostatní náklady		13	016
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti (ř. 15 až 19)		14	
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16+17)		15	
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trv.		16	018
1.1.II	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku doč.		17	
2.	Úpravy hodnot zásob		18	
3.	Úpravy hodnot pohledávek		19	ČÁST 025
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)		20	
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku		21	020
2.	Tržby z prodaného materiálu		22	021
3.	Jiné provozní výnosy		23	026
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)		24	
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		25	023
2.	Zůstatková cena prodaného materiálu		26	024
3.	Daně a poplatky		27	017
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích obdů		28	ČÁST 025
5.	Jiné provozní náklady		29	027
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 01+02-03+07-08-09-14+20-24)		30	
IV.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba (ř. 32+33)		31	
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		32	
2.	Ostatní výnosy z podílů		33	

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		34	
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	(ř. 36+37)	35	
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná vládající osoba		36	
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		37	035
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		38	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	(ř. 40+41)	39	
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající o		40	
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	042
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		42	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	(ř. 44+45)	43	
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající		44	
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	043
VII.	Ostatní finanční výnosy		46	037+039+044
K.	Ostatní finanční náklady		47	038+040+045
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	(ř. 31-34+35-38+39+42-43+46-47)	48	
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	(ř. 30+48)	49	
L.	Daň z příjmů	(ř. 51+52)	50	
1.	Daň z příjmů splatná		51	
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	(ř. 30+48-50)	53	
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54	
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	(ř. 53-54)	55	
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. +		56	

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Změny v rozvaze jsou spojeny se zvýšením počtu řádků, kdy z původních 66 řádků v aktivech je nyní 77 řádků, v pasivech je nyní 66 řádků z původních 57 řádků. V roce 2016 došlo také k rozdělení aktiv – pohledávek z titulu předepsaných úvěrů a půjček na dlouhodobé a krátkodobé, dříve vše vykazováno jako dlouhodobé pohledávky. Rozdělení na dlouhodobé a krátkodobé je dle aktuálního termínu splatnosti konkrétních pohledávek. Obdobně byly rozděleny závazky k úvěrovým institucím, které byly dříve vykazovány jako dlouhodobé závazky.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný zůstatek
Software	2 309	0	0	2 309
Celkem 2016	2 309	0	0	2 309
Celkem 2015	2 309	0	0	2 309

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace, vyřazení	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	1 508			1 597		
Celkem 2016	1 508	89		1 597		712
Celkem 2015	1 419	89		1 508		801

Souhrnná výše drobného nehmotného majetku neuvedeného v rozvaze činila k 31. 12. 2016 a 31. 12. 2015 v pořizovacích cenách 389 tis. Kč a 371 tis. Kč. Majetek je vedený v podrozvahové evidenci.

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný zůstatek
Pozemky	95 856	0	0	95 856
Stavby	2 098 970	23 060	0	2 122 030
<i>Stroje, přístroje a zařízení</i>	1 369			1 369
<i>Dopravní prostředky</i>	2 916			2 916
<i>Inventář</i>	62			62
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	7 984	79	3 563	4 500
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	100	0	100	0

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Celkem 2016	2 207 257	23 139	3 663	2 226 733
Celkem 2015	2 205 150	5 494	3 387	2 207 257

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace, vyřazení	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky						95 856
Stavby	25 009	3 504		28 513		2 093 517
<i>Stroje, přístroje a zařízení</i>	1 260	78		1 339		30
<i>Dopravní prostředky</i>	2 716	89		2 805		111
<i>Inventář</i>	60	2		62		0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek						4 500
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek						0
Celkem 2016	29 045	3 673		32 719		2 194 014
Celkem 2015	25 354	4 150	459	29 045		2 178 212

K 31. 12. 2016 a 31. 12. 2015 souhrnná výše drobného hmotného majetku neuvedeného v rozvaze činila v pořizovacích cenách 5 372 tis. Kč a 5 128 tis. Kč. Majetek je vedený v podrozvahové evidenci.

Majetek vedený v operativní evidenci byl k 31. 12. 2016 a 31. 12. 2015 ve výši 318 tis. Kč a 246 tis. Kč.

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

Investiční úvěr na družstevní bytovou výstavbu – domy v Teplicích

Objekt	Ulice	Čp.	Hodnota majetku v Kč	Zástavní právo pro	Účel úvěru	Splatnost úvěru do
110	Opavská	2625	9 201 663,00	MF ČR	DBV	31.12.2022
124	Fibichova	1825-6	17 297 722,00	MF ČR	DBV	30.6.2031
125	Nedbalova	1827-8	17 192 195,00	MF ČR	DBV	30.6.2031
126	U Červ.kostela	1829-30	17 448 684,00	MF ČR	DBV	30.6.2031
127	Scheinerova	1831-3	26 295 145,00	MF ČR	DBV	30.6.2031
128	Scheinerova	1835	9 243 953,00	MF ČR	DBV	30.6.2031
321	Javorová	3025-7	19 239 552,00	MF ČR	DBV	30.6.2021
323	Javorová	3030-1	14 312 667,00	MF ČR	DBV	30.6.2021
324	Javorová	3032-3	14 699 716,00	MF ČR	DBV	30.6.2021
325	Javorová	3034-5	15 835 082,00	MF ČR	DBV	31.12.2030

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

326	Javorová	3036-7	15 032 310,00	MF ČR	DBV	31.12.2030
328	Habrová	3103-4	20 540 124,00	MF ČR	DBV	30.6.2032
329	Habrová	3081-2	8 499 424,00	MF ČR	DBV	31.12.2031
330	Habrová	3083-4	8 245 138,00	MF ČR	DBV	30.6.2030
331	Habrová	3085-6	9 349 965,00	MF ČR	DBV	31.12.2031
332	Habrová	3096-7	18 340 809,00	MF ČR	DBV	31.12.2031
333	Habrová	3098-9	26 333 472,00	MF ČR	DBV	31.12.2031
334	Habrová	3101-2	19 699 371,00	MF ČR	DBV	31.12.2031
504	Ant.Staška	1706-7	12 247 092,00	MF ČR	DBV	30.6.2018
505	Ant.Staška	1708-9	11 498 131,00	MF ČR	DBV	30.6.2018
506	Ant.Staška	1710-11	12 052 468,00	MF ČR	DBV	30.6.2018
507	Ant.Staška	1712-13	11 525 623,00	MF ČR	DBV	30.6.2018
526	Ant.Staška	1715-14	14 437 333,00	MF ČR	DBV	31.12.2017
527	Ant.Staška	1716-17	13 725 652,00	MF ČR	DBV	31.12.2017

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

Objekt	Ulice	Čp.	Hodnota majetku v Kč	Zástavní právo pro	Účel úvěru	Splatnost úvěru do
621	Sochorova	1303-5	12 952 626,00	HB	VPV+zatep.	3.11.2018
622	Sochorova	1306-8	12 952 626,00	HB	VPV+zatep.	3.11.2018
623	Sochorova	1309-11	12 952 628,00	HB	VPV+zatep.	3.11.2018
624	Duchcovská	2370-1	9 622 866,00	HB	VPV+zatep.	20.1.2020
625	Duchcovská	2378-9	8 975 556,00	HB	VPV+zatep.	20.1.2020
741	Zrenjaninská	345-7	7 947 944,00	HB	VPV+zatep.	20.2.2020
618	Svojsíkova	2342-4	4 882 233,00	HB	VPV+zatep.	20.4.2020
619	Svojsíkova	2345-7	4 908 508,00	HB	VPV+zatep.	20.4.2020
605,721	Duchcovská	2382-3	9 562 857,00	HB	VPV+zatep.	20.3.2020
608	Libušina	2348-9	4 016 309,00	HB	VPV+zatep.	20.7.2020
610	Libušina	2355-6	4 766 038,00	HB	VPV+zatep.	20.11.2020
611	Libušina	2357-8	4 713 297,00	HB	VPV+zatep.	20.7.2020
633	Alejní 2783-5,2786,2788-9,2792-5		55 293 082,00	HB	VPV+zatep.	30.1.2017
632	Alejní	2757	19 404 738,00	HB	VPV+zatep.	30.1.2017
629	Opavská	2624	7 374 631,00	HB	VPV+zatep.	20.9.2017
613	Skupova	1255-7	5 047 965,00	HB	VPV+zatep.	31.7.2017
817	Jaselská	416-8	3 920 192,00	HB	VPV+zatep.	20.9.2017
651,891	Raisova	2573-4	4 025 880,00	HB	VPV+zatep.	20.9.2017
616	Štúrova	1252-4	4 971 318,00	HB	VPV+zatep.	5.8.2017
617	Štúrova	1261-4	5 688 173,00	HB	VPV+zatep.	3.10.2017
164	Přítkovská	1498-1501	12 051 281,00	ČSOB	VPV+zatep.	30.11.2017
165	Unčinská	1509-1511	3 271 670,00	ČSOB	VPV+zatep.	30.11.2017
522	Kosmonautů	1541-3	10 044 775,00	ČSOB	VPV+zatep.	30.11.2017

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

523	Kosmonautů	1544-5	7 292 742,00	ČSOB	VPV+zatepl.	30.11.2017
111	Jugoslávská	2532-3	3 694 407,00	ČSOB	VPV+zatepl.	24.9.2018
606	Javorová	3028-3029	15 683 057,00	ČSOB	VPV+zatepl.	24.9.2018
129	Přítkovská	1652	11 629 508,00	ČSOB	VPV+zatepl.	24.9.2018
130	Přítkovská	1651	11 688 810,00	ČSOB	VPV+zatepl.	24.9.2018
135	Přítkovská	1650	11 611 310,00	ČSOB	VPV+zatepl.	24.9.2018
526	Antala Staška	1714-1715	14 437 333,00	ČSOB	VPV+zatepl.	24.9.2018
527	Antala Staška	1716-1717	13 725 652,00	ČSOB	VPV+zatepl.	24.9.2018
196	Unčinská	1666	12 111 914,00	ČSOB	VPV+zatepl.	24.2.2020
501	Unčinská	1553	11 960 648,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
502	Unčinská	1554	11 730 700,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
503	Unčinská	1555	12 014 814,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
504	Antala Staška	1706-7	12 247 092,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
505	Antala Staška	1708-9	11 498 131,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
506	Antala Staška	1710-11	12 052 468,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
507	Antala Staška	1712-13	11 525 623,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.7.2020
607	Javorová	3038-39	16 972 102,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.8.2020
308	Doubravická	1656-57	6 585 658,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.11.2020
162	Haviřská	1441-42	9 778 506,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.11.2020
603	Březová	3088-89	19 286 652,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.11.2020
103	Slovenská	2641-43	5 624 925,00	ČSOB	okna +zatepl.	21.4.2021
323	Javorová	3030-31	14 312 667,00	ČSOB	okna +zatepl.	22.9.2021
329	Habrová	3081-82	8 499 424,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.2.2021
410	Krupka, Komenského	589-595	30 103 819,00	ČSOB	okna +zatepl.	23.8.2021
418	Krupka, Jabloňová	216-219	17 138 393,00	ČSOB	okna +zatepl.	20.1.2021
627	Opavská	2614-16	6 969 378,00	ČSOB	okna +zatepl.	20.1.2021
628	Opavská	2617-19	6 498 963,00	ČSOB	okna +zatepl.	20.1.2021
161	J. Koziny	1376	13 314 829,00	ČSOB	kompl.oprava	25.4.2022
102	Slovenská	2644-6	6 477 687,00	ČSOB	kompl.oprava	22.12.2021
155	Arbesova	1582-3	12 114 828,00	ČSOB	kompl.oprava	22.12.2021
156	Arbesova	1580-1	11 074 517,00	ČSOB	kompl.oprava	24.8.2022
157	Arbesova	1578-9	12 549 847,00	ČSOB	kompl.oprava	22.12.2021
302	V Závěťří	1677-1680	20 673 301,00	ČSOB	kompl.oprava	22.12.2021
321	Javorová	3025-7	19 239 552,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2022
405	Krupka, Kollárova	575-8	18 824 167,00	ČSOB	kompl.oprava	24.5.2022
411	Krupka, Kollárova	598-602	21 466 451,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2022
415	Krupka, Jasmínova	238	9 816 023,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2022
419	Krupka, Jabloňová	220-223	18 679 932,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2022
518	Palackého	2884-5	5 554 035,00	ČSOB	kompl.oprava	24.8.2022
519	Palackého	2886-7	4 894 775,00	ČSOB	kompl.oprava	24.8.2022
604	Doubravická	1683-4	10 368 682,00	ČSOB	kompl.oprava	24.8.2022
712	Buzulucká	303-304	3 229 098,00	ČSOB	kompl.oprava	24.8.2022
892	F. Šrámka	2583-4	4 072 178,00	ČSOB	kompl.oprava	24.8.2022
524	Přítkovská	1609-1610	15 333 835,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

332	Habrová	3096-3097	18 340 809,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
421	Krupka, Šeříková	231-233	14 020 743,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
422	Krupka, Šeříková	234-236	14 506 013,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
326	Javorová	3036-3037	15 032 310,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
612	Novoveská	3090-3093	35 420 160,00	ČSOB	kompl.oprava	25.1.2023
168	Maršovská	1520	10 790 436,00	ČSOB	kompl.oprava	22.2.2023
541	Krupka, Třešňová	206-207	8 786 537,00	ČSOB	kompl.oprava	22.2.2023
542	Krupka, Třešňová	208-210	14 604 299,00	ČSOB	kompl.oprava	22.2.2023
181	Gagarinova	1436	3 360 561,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
182	Gagarinova	1438	3 359 207,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
183	Gagarinova	1430	3 344 558,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
189	Gagarinova	1424	3 344 867,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
648	Gagarinova	1427	3 765 983,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
650	Gagarinova	1429	3 764 689,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
172	Jankovcova	2871-2	4 229 300,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
106	Opavská	2653	2 479 268,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
331	Habrová	3085-3086	9 349 965,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
638	J. Suka	2504-2505	3 002 671,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
303	Doubravická	1681-1682	10 061 896,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
101	Slovenská	2647-2649	7 987 906,00	ČSOB	kompl.oprava	21.3.2023
403	Krupka, Kollárova	567-570	18 935 714,00	ČSOB	kompl.oprava	23.1.2024
407	Krupka, Kollárova	580	6 861 837,00	ČSOB	kompl.oprava	21.11.2023
408	Krupka, Kollárova	581	6 933 461,00	ČSOB	kompl.oprava	23.1.2024
420	Krupka, Šeříková	228-230	14 042 860,00	ČSOB	kompl.oprava	23.1.2024
717	Zrenjaninská	293-294	3 952 583,00	ČSOB	kompl.oprava	21.11.2023
333	Habrová	3098-3100	26 333 472,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2024
325	Javorová	3034-3035	15 835 082,00	ČSOB	kompl.oprava	24.1.2024
304	Doubravická	1685-1687	14 481 800,00	ČSOB	kompl.oprava	23.1.2024
184	Gagarinova	1431	3 692 823,00	ČSOB	kompl.oprava	23.1.2024
330	Habrová	3083-3084	8 245 138,00	ČSOB	kompl.oprava	25.3.2024
309	Doubravická	1658-1659	6 759 733,00	ČSOB	kompl.oprava	21.6.2023
311	V Závětří	1668-1670	15 915 421,00	ČSOB	kompl.oprava	21.6.2023
312	V Závětří	1671-1672	14 175 731,00	ČSOB	kompl.oprava	21.6.2023
324	Javorová	3032-3033	14 699 716,00	ČSOB	kompl.oprava	20.6.2023
197	Krušnohorská	1665	5 241 648,00	ČSOB	kompl.oprava	21.6.2023
185	Gagarinova	1432	3 994 345,00	ČSOB	kompl.oprava	20.11.2024
186	Gagarinova	1433	3 539 025,00	ČSOB	kompl.oprava	20.11.2024
187	Gagarinova	1434	3 786 541,00	ČSOB	kompl.oprava	20.11.2024
188	Gagarinova	1423	3 642 442,00	ČSOB	kompl.oprava	22.7.2024
646	Gagarinova	1425	4 280 894,00	ČSOB	kompl.oprava	22.7.2024
647	Gagarinova	1426	4 110 684,00	ČSOB	kompl.oprava	22.7.2024
649	Gagarinova	1428	4 316 244,00	ČSOB	kompl.oprava	22.7.2024
127	Scheinerova	1831-3	26 295 145,00	ČSOB	kompl.oprava	18.12.2024
328	Habrová	3103-4	20 540 124,00	ČSOB	kompl.oprava	18.12.2024

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

412	Krupka, Jabloňová	211-215	23 212 381,00	ČSOB	kompl.oprava	18.12.2024
716	Zrenjaninská	291-2	2 947 138,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
124	Fibichova	1825-6	17 297 722,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
125	Nedbalova	1827-8	17 192 195,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
126	U Červen. kostela	1829-1830	17 448 684,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
128	Scheinerova	1835	9 243 953,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
520	V Závětří	1673-4	10 568 721,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
521	V Závětří	1675-6	10 366 338,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
626	Opavská	2613	2 051 559,00	KB	kompl.oprava	25.3.2024
334	Habrová	3101-2	19 699 371,00	ČSOB	kompl.oprava	27.7.2026
634	U Divadla	2992	17 227 880,00	ČSOB	kompl.oprava	26.5.2025
221	Krupka, Sídliště	567-8	3 226 960,00	ČSOB	kompl.oprava	23.12.2025
222	Krupka, Sídliště	569-570	3 225 391,00	ČSOB	kompl.oprava	23.12.2025
132	Čs.Dobrovolců	2779	3 437 955,00	ČSOB	kompl.oprava	23.6.2026
108	Opavská	2657	2 640 521,00	ČSOB	kompl.oprava	22.9.2025
406	Krupka, Kollárova	579	7 610 747,00	ČSOB	kompl.oprava	24.11.2025
121	Roosevelt.nám.	421-3,442	14 990 234,00	ČSOB	kompl.oprava	24.10.2025
644	Potěminova	2243-4	3 162 416,00	ČSOB	kompl.oprava	21.4.2026
641	Šafařikova	2520	3 191 553,00	ČSOB	kompl.oprava	21.4.2026
640	Šafařikova	2519	3 077 000,00	ČSOB	kompl.oprava	21.4.2026
636	Josefa Hory	2211	2 744 252,00	ČSOB	kompl.oprava	23.6.2026
645	Škroupova	2380-1	3 152 256,00	ČSOB	kompl.oprava	23.9.2026
731	Svojsíkova	2395	3 281 190,00	ČSOB	kompl.oprava	23.10.2026

Hodnota majetku zastaveného ve prospěch MF ČR činí:	362 293 291
Hodnota majetku zastaveného ve prospěch ČSOB činí:	1 113 770 907
Hodnota majetku zastaveného ve prospěch KB činí:	77 872 357
Hodnota majetku zastaveného ve prospěch HB (dříve ČMHB) činí:	203 979 467

Dlouhodobý hmotný majetek pořízený vlastní činností:

Ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů a dle výkladů MF ČR je s platností od 1. 4. 2011 považován za dlouhodobý majetek vytvořený vlastní činností i majetek vytvořený na základě dílčích subdodávek, vykazují-li předměty těchto subdodávek jiné podstatné charakteristické znaky než výsledný dlouhodobý majetek.

V r. 2015 nebyl pořízen majetek vlastní činností.

V r. 2016 nebyl pořízen majetek vlastní činností.

Dlouhodobý hmotný majetek, který není ve vlastnictví družstva:

Dle smlouvy o dílo jsou výtahy, které družstvo splácí, až do jejich zaplacení majetkem dodavatele. V účetnictví jsou tyto výtahy evidovány na účtu 042 56 až do doby úplného uhrazení dle smlouvy o dílo.

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

K 31. 12. 2015 jsme evidovali hodnotu těchto výtahů ve výši:	3 416 tis. Kč
K 31. 12. 2015 jsme evidovali dosud nesplacenou částku za tyto výtahy ve výši:	369 tis. Kč
K 31. 12. 2016 jsme evidovali hodnotu těchto výtahů ve výši:	0 tis. Kč
K 31. 12. 2016 jsme evidovali dosud nesplacenou částku za tyto výtahy ve výši:	0 tis. Kč

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

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

	2016		2015	
	Tržní hodnota	Výnosy	Tržní hodnota	Výnosy
Česká republika Hypoteční zástavní listy	66 465	476	41 138	371

5. OBĚŽNÁ AKTIVA**a) Zásoby**

Družstvo eviduje zásoby v bezvýznamné výši. V roce 2016 družstvo pořídko materiál do zásoby v celkové výši 2,6 tis. Kč. Zásoby evidované k 31. 12. 2016 a k 31. 12. 2015 byly v celkové výši 3,4 tis. Kč 2 tis. Kč. Úbytek byl ze zásob nakoupených v dřívějším období.

b) Dlouhodobé pohledávky

K 31. 12. 2016 a 31. 12. 2015 mělo družstvo dlouhodobé pohledávky ve výši 342 930 tis. Kč a 399 847 tis. Kč týkající se především předepsaných úvěrů a vnitrodružstevních půjček, a to v souvislosti s opravami a technickým zhodnocením bytových domů. Tyto pohledávky mají lhůtu splatnosti v rozmezí od 1 roku do 10 - ti let a úrokovou sazbu ve výši od 0,88 % do 5,5 %.

Souhrn pohledávek se splatností delší než 5 let:

Předpis úvěru na DBV ve výši 21 602 tis. Kč.

Předpis úvěrů a vnitrodružstevních půjček ve výši 244 551 tis. Kč.

Předpis úvěrů a půjček (vlastníci, družstevníci) ve výši 1 007 tis. Kč.

c) Krátkodobé pohledávky

K 31. 12. 2016 a 31. 12. 2015 mělo družstvo krátkodobé pohledávky ve výši 225 625 tis. Kč a 219 208 tis. Kč. Jedná se především o nevyúčtované náklady na teplo, teplou vodu, studenou vodu, elektrickou energii, výtahy a další zálohové položky nájemného, které budou vyúčtovány v následujícím období. Dále jsou to pohledávky z nájemného, poskytnuté zálohy a předepsané vnitrodružstevní půjčky a úvěry se splatností do 1 roku.

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, byly v roce 2016 a 2015 vytvořeny opravné položky, a to k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku a úroku z prodlení v souvislosti s dluhem na nájemném.

Společnost z důvodu nedobytnosti odepsala do nákladů v roce 2016 pohledávky ve výši 172 tis. Kč. Odpis pohledávky se týkal předepsaných poplatků či úroků z prodlení u členů družstva, a to z důvodu nesolventnosti.

Dohadné účty aktivní zahrnují především alikvotní úrokové výnosy z cenných papírů. Jejich výše je stanovena na základě kvalifikovaného odhadu.

d) Krátkodobý finanční majetek

Struktura portfolia v podobě cenných papírů (dluhopisů, fondů) ke konci r. 2016 :

	Stav k 31. 12. 2016 v Kč	Stav k 31. 12. 2015 v Kč
Dluhopisy s plovoucím kupónem	35 590 071,62	41 902 936,82
Dluhopisy 1-2 roky	1 798 355,35	7 638 275,34
Dluhopisy nad 2 roky	4 130 106,86	6 829 933,66
Fondy ČSOB/KB	20 873 375,31	4 700 937,05
Mezisoučet	62 391 909,14	61 072 082,87
Cash + depozita (swapy)	875 870,92	1 172 400,45
Celkem	63 267 780,06	62 244 483,32

Pod položkou C.III.2. Rozvahy je uvedena hodnota 62 045 tis. Kč, pod položkou C.II.2.4.5. je rozlišen alikvotní úrokový výnos ve výši 347 tis. Kč a v položce C.IV.2. je obsažen cash a swapy ve výši 876 tis. Kč.

e) Peněžní prostředky

K 31. 12. 2016 a 2015 mělo družstvo následující zůstatky účtů (v tis. Kč):

Běžný účet u ČSOB a.s.	60 946	53 148
Běžný účet u ČSOB a.s.	0	243
Běžný účet u ČSOB AM	990	1 385
Běžný účet u KB a.s.	220	187
Spořicí účet u ČSOB a.s.	176 420	175 998
Termínovaný vklad u ČSOB a.s.	7 500	7 500
Termínovaný vklad u KB a.s.	1 310	1 310
Termínovaný vklad u J+T banka	0	30 000
Účty u HB (souhrn úvěrových linek)	253	265

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

f) Opravné položky

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv.

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

Opravné položky k:	Zůstatek k 31. 12. 2014	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2015	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2016
pohledávkám – zákonné	205			205			205
pohledávkám - ostatní	2 236	1 147	2 194	1 189	1 031	1 147	1 073

Zákonné opravné položky se tvoří v souladu se zákonem o rezervách a jsou daňově uznatelné.

Družstvo vykazuje v položce Zúčtování opravné položky částky ve výši 1 147 tis. Kč za rok 2016 a 2 194 tis. Kč za rok 2015, které jsou ve výši v minulém období vytvořené opravné položky k předepsanému avšak neuhrazenému poplatku a úroku z prodlení.

g) Časové rozlišení aktiv

Náklady příštích období zahrnují především pojištění majetku a servisní poplatky (IT) a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Příjmy příštích období zahrnují zejména platbu SIPO, úroky termínovaných vkladů, úhradu za teplo od nájemce nebytových prostor a úhradu vody od ČEZ, a.s. (uplatněná náhrada nákladů) a jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší.

6. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti se skládá ze zapisovaného základního kapitálu a nezapisovaného základního kapitálu, který je tvořen ze základních členských vkladů a členských vkladů splacených i předepsaných, peněžních i nepeněžních. Ostatní kapitálové fondy se skládají z fondu družstevní výstavby a pozemků. Fondy ze zisku jsou tvořeny nedělitelným fondem, statutárním fondem a fondem družstevních pozemků.

7. CIZÍ ZDROJE**a) Zákonná rezerva**

Ve smyslu §7 zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů, ve znění pozdějších předpisů byla v r. 2016 dočerpána rezerva ve výši 241 tis. Kč vytvořená v r. 2013 a 2014 na opravy hmotného majetku (oprava hlavního vstupu) a vytvořena nová rezerva ve výši 409 tis. Kč.

Rezerva byla tvořena na opravu schodiště a dlažby na chodbách administrativní budovy družstva a dále na opravu obvodového pláště této budovy. Tato rezerva vycházela z ročního odhadu nákladů na opravy dlouhodobého hmotného majetku a z doby, která uplyne do nadcházející opravy tohoto majetku. Realizace těchto oprav je plánována v roce 2018 (schodiště, dlažba) a 2019 (obvodový plášť).

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

V tis. Kč

	2016	2015
Počáteční stav k 1.1.:	241	414
Tvorba	409	0
Čerpání	241	173
Konečný stav k 31.12.	409	241

b) Ostatní rezerva

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

V tis. Kč	2016	2015
Počáteční stav k 1.1.:	54 663	59 395
Tvorba z nájemného:	44	12 720
Mimořádná tvorba (tj. plnění od pojišťovny):	287	396
Čerpání na opravy a údržbu vč. kompenzací za provedené opravy:	-20 051	-18 569
Převod na investice:	-1 939	-3 186
Splacené půjčky:	3 931	3 907
Konečný stav k 31.12.:	36 935	54 663

c) Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé zálohy k 31. 12. 2016 a 31. 12. 2015 byly přijaty na opravy, údržbu a investice u bytových domů v rámci nájemného.

K 31. 12. 2016 družstvo vykazuje dlouhodobé přijaté zálohy ve výši 227 668 tis. Kč, k 31. 12. 2015 to bylo 217 759 tis. Kč.

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

Závazky k úvěrovým institucím:

Druh úvěru	v Kč		Rok splatnosti
	Stav k 31.12.2016	Stav k 31.12.2015	
investiční úvěry na DBV:	23 899 743,82	26 046 556,06	viz bod 4
111 Jugoslávská 2532-3	360 472,87	559 602,94	12M přibor+2,0 2018
606 Javorová 3028-3029	727 717,98	1 129 719,34	12M přibor+2,0 2018
129 Přítkovská 1652	930 079,71	1 443 833,33	12M přibor+2,0 2018
130 Přítkovská 1651	917 030,19	1 423 575,53	12M přibor+2,0 2018
135 Přítkovská 1650	902 003,25	1 400 248,19	12M přibor+2,0 2018

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

526	Antala Staška	1714-1715	1 088 216,55	1 689 321,25	12M pribor+2,0	2018
527	Antala Staška	1716-1717	1 038 656,79	1 612 385,79	12M pribor+2,0	2018
196	Unčinská	1666	1 886 756,11	2 449 067,96	2,82%	2020
501	Unčinská	1553	1 718 288,98	2 167 660,62	2,82%	2020
502	Unčinská	1554	1 687 013,57	2 128 206,00	2,82%	2020
503	Unčinská	1555	1 768 520,76	2 231 029,18	2,82%	2020
504	Antala Staška	1706-7	2 405 604,48	3 034 724,80	2,82%	2020
505	Antala Staška	1708-9	2 262 130,59	2 853 729,23	2,82%	2020
506	Antala Staška	1710-11	2 296 114,12	2 896 600,16	2,82%	2020
507	Antala Staška	1712-13	2 304 078,99	2 906 648,05	2,82%	2020
607	Javorová	3038-39	2 554 412,00	3 206 487,45	2,82%	2020
308	Doubravická	1656-57	1 233 613,14	1 528 098,62	2,72%	2020
162	Havířská	1441-42	1 857 732,54	2 301 206,49	2,72%	2020
603	Březová	3088-89	1 786 908,08	2 213 474,98	2,72%	2020
418	Jabloňová, Krupka	216-9	2 677 004,19	3 288 531,08	2,75%	2020
628	Opavská	2617-9	1 839 322,94	2 259 492,45	2,75%	2020
627	Opavská	2614-6	1 672 025,10	2 053 977,52	2,75%	2020
329	Habrová	3081-2	1 866 962,32	2 284 750,84	2,75%	2020
103	Slovenská Komenského,	2641-3	1 981 415,13	2 406 131,32	2,75%	2020
410	Krupka	589-595	5 081 353,27	6 088 027,32	2,75%	2021
323	Javorová	3030-1	3 235 407,56	3 864 397,76	2,75%	2021
157	Arbesova	1578-9	3 104 759,12	3 678 778,68	2,60%	2021
302	V Závětří	1677-1680	4 957 288,66	5 873 810,85	2,60%	2021
102	Slovenská	2644-6	1 915 350,26	2 269 467,38	2,60%	2021
155	Arbesova	1582-3	3 072 249,36	3 640 258,36	2,60%	2021
415	Jasmínova	238	2 215 375,48	2 617 812,80	2,63%	2022
419	Jabloňová	220-223	3 373 090,12	3 985 833,88	2,63%	2022
321	Javorová	3025-3027	4 848 959,71	5 729 804,79	2,63%	2022
411	Kollárova, Krupka	598-602	5 506 728,68	6 507 061,74	2,63%	2022
161	J. Koziny	1376	5 705 435,75	6 689 033,39	2,63%	2022
405	Kollárova	575-578	4 577 709,90	5 353 880,06	2,63%	2022
422	Šeříková, Krupka	234-236	4 332 765,07	4 987 220,67	2,40%	2023
524	Přítkovská	1609-1610	3 268 680,01	3 762 407,69	2,40%	2023
612	Novoveská	3090-3093	5 477 229,86	6 303 584,93	2,40%	2023
421	Šeříková, Krupka	231-233	4 141 161,83	4 766 676,19	2,40%	2023
332	Habrová	3096-3097	4 013 152,83	4 619 331,70	2,40%	2023
326	Javorová	3036-3037	4 048 405,49	4 659 909,14	2,40%	2023
189	Gagarinova	1424	1 746 600,02	2 002 559,83	2,40%	2023
650	Gagarinova	1429	1 610 391,69	1 846 390,47	2,10%	2023
648	Gagarinova	1427	1 592 421,44	1 825 786,74	2,40%	2023
168	Maršovská	1520	3 468 049,51	3 984 914,14	2,40%	2023
542	Třešňová, Krupka	208-210	3 973 464,30	4 564 238,72	2,40%	2023
156	Arbesova	1580-1581	3 684 186,28	4 279 291,78	2,63%	2022

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

519	Palackého	2886-2887	1 042 357,00	1 210 728,59	2,63%	2022
518	Palackého	2884-2885	1 207 420,68	1 402 455,02	2,63%	2022
604	Doubravická	1683-1684	2 234 518,46	2 595 459,53	2,63%	2022
712	Buzulucká	303-304	1 838 322,71	2 135 266,39	2,63%	2022
892	F. Šrámka	2583-2584	1 546 211,61	1 795 970,70	2,63%	2022
181	Gagarinova	1436	1 808 554,52	2 073 593,53	2,40%	2023
182	Gagarinova	1438	1 627 468,35	1 865 969,67	2,40%	2023
183	Gagarinova	1430	1 757 089,96	2 014 586,95	2,40%	2023
541	Třešňová, Krupka	206-207	2 706 910,79	3 109 374,11	2,40%	2023
101	Slovenská	2647-2649	2 644 611,93	3 036 486,38	2,10%	2023
172	Jankovcova	2871-2	2 027 232,60	2 327 624,80	2,10%	2023
106	Opavská	2653	1 125 158,88	1 291 883,21	2,10%	2023
638	J. Suka	2504-5	1 478 479,02	1 697 557,71	2,40%	2023
303	Doubravická	1681-2	2 930 772,37	3 365 049,64	2,10%	2023
331	Habrová	3085-6	2 544 770,38	2 921 850,52	2,10%	2023
407	Kollárova, Krupka	580	3 091 358,85	3 494 920,62	1,92%	2023
717	Zrenjaninská	293-4	2 150 131,48	2 438 286,35	1,90%	2023
184	Gagarinova	1431	1 737 628,62	1 964 467,55	1,92%	2024
304	Doubravická	1685-7	4 604 901,38	5 206 048,66	1,92%	2024
325	Javorová	3034-5	5 627 242,66	6 361 851,59	1,92%	2024
330	Habrová	3083-4	3 083 655,96	3 476 315,26	1,92%	2024
333	Habrová	3098-3100	6 731 983,99	7 610 811,47	1,92%	2024
403	Kollárova, Krupka	567-570	6 115 228,54	6 913 541,56	1,92%	2024
408	Kollárova, Krupka	581	2 966 744,54	3 354 038,52	1,92%	2024
420	Šeřiková, Krupka	228-230	5 089 267,99	5 753 646,98	1,92%	2024
197	Krušnohorská	1665	1 564 105,34	1 788 062,29	1,90%	2023
311	V Závětří	1668-1670	5 126 431,75	5 860 461,80	1,90%	2023
324	Javorová	3032-3033	5 327 473,87	6 090 290,16	1,90%	2023
312	V Závětří	1671-2	4 283 935,68	4 897 332,51	1,90%	2023
309	Doubravická	1658-9	1 987 560,46	2 272 150,02	1,90%	2023
185	Gagarinova	1432	2 459 737,75	2 734 474,73	2,72%	2024
186	Gagarinova	1433	1 805 998,47	2 008 033,81	2,72%	2024
187	Gagarinova	1434	2 220 726,14	2 468 766,99	2,72%	2024
188	Gagarinova	1423	2 190 123,31	2 446 698,50	2,72%	2024
646	Gagarinova	1425	2 268 441,50	2 534 191,73	2,72%	2024
647	Gagarinova	1426	2 136 472,16	2 386 762,09	2,72%	2024
649	Gagarinova	1428	2 415 517,98	2 698 498,34	2,72%	2024
127	Scheinerova	1831-3	9 327 756,42	10 394 510,49	2,72%	2024
328	Habrová	3103-4	5 803 515,05	6 444 226,48	2,72%	2024
412	Jabloňová, Krupka	211-215	8 887 995,31	9 869 235,09	2,72%	2024
716	Zrenjaninská	291-2	1 663 845,32	1 954 046,13	5,5 %	2024
124	Fibichova	1825-6	6 419 810,93	7 116 671,16	5,5 %	2024
125	Nedbalova	1827-8	5 929 767,97	6 625 731,56	5,5 %	2024

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

126	U Červeného kostela	1829-1830	5 269 406,13	6 019 401,22	5,5 %	2024
128	Scheinerova	1835	3 545 490,41	3 930 615,75	5,5 %	2024
520	V Závětří	1673-4	2 329 617,07	2 582 554,38	5,5 %	2024
521	V Závětří	1675-6	2 328 169,38	2 581 185,24	5,5 %	2024
626	Opavská	2613	1 670 911,88	1 852 097,05	5,5 %	2024
334	Habrová	3101-2	4 630 474,46	5 056 109,18	2,40%	2026
634	U Divadla	2992	3 334 335,53	3 689 594,18	2,36%	2025
221	Sídlíště, Krupka	567-8	1 565 457,07	1 721 247,99	2,36%	2025
222	Sídlíště, Krupka	569-570	1 664 217,76	1 829 837,14	2,36%	2025
132	Čs. Dobrovolců	2779	2 042 718,51	2 233 777,33	2,40%	2026
108	Opavská	2657	1 842 803,78	2 013 475,29	2,40%	2025
406	Kollárova, Krupka	579	2 935 577,06	3 231 004,72	2,36%	2025
121	Roosevelt. nám.	421-3,442	7 668 506,10	8 440 241,59	2,36%	2025
640	Šafaříkova	2519	2 719 702,66	2 976 618,34	2,40%	2026
641	Šafaříkova	2520	2 783 784,53	3 046 753,66	2,40%	2026
644	Potěminova	2243-4	1 353 313,77	1 481 153,99	2,40%	2026
636	Josefa Hory	2211	2 255 824,79	2 464 748,24	2,40%	2026
645	Škroupova	2380-1	2 456 469,57	2 677 453,47	2,40%	2026
731	Svojsíkova	2395	2 736 200,59	2 980 009,92	2,40%	2026
			v Kč	v Kč		
	hypoteční úvěry na TZ:		Stav k 31.12.2016	Stav k 31.12.2015	Úroková sazba	Rok splatnosti
621-623	Sochorova	1303-11	835 613,22	1 362 948,42	4,39%	2018
624	Duchcovská	2370-1	316 858,78	417 333,28	2,49%	2020
625	Duchcovská	2378-9	357 448,16	470 793,56	2,49%	2020
741	Zrenjaninská	345-7	150 299,34	196 623,54	2,49%	2020
618	Svojsíkova	2342-4	153 644,02	198 475,72	2,49%	2020
619	Svojsíkova	2345-7	204 382,48	264 019,18	2,49%	2020
605,721	Duchcovská	2382-3	442 604,42	575 285,72	2,49%	2020
608	Libušina	2348-9	284 640,28	361 518,28	2,49%	2020
610	Libušina	2355-6	395 418,82	492 520,72	2,49%	2020
611	Libušina	2357-8	370 758,48	470 896,08	2,49%	2020
	Úvěr v programu PANEL 2013+					
642	Křížkovského	2500-2503	828 421,34	950 044,84	0,88%	2023
	Celkem		355 519 604,68	413 355 633,97		

Dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím k 31. 12. 2016 a k 31. 12. 2015 činily 353 496 590,40 Kč a 413 355 633,97 Kč.

Z toho dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím k 31. 12. 2016 a k 31. 12. 2015 se splatností delší než 5 let činily celkem 286 684 076,51 Kč a 350 863 476,98 Kč.

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

b) Krátkodobé závazky

K 31. 12. 2016 a 31. 12. 2015 nemělo družstvo krátkodobé závazky po lhůtě splatnosti.

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

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

Závazky z obchodních vztahů tvoří zejména přijaté faktury.

Závazky k úvěrovým institucím:

Úvěr na DBV:			v Kč		v Kč		
			Stav k 31.12.2016	Stav k 31.12.2015	Úroková sazba	Splatnost	
526,527	Antala Staška	1714-1717	125 759,07	188 169,64	1	2017	
Účelové úvěry na KO:			Stav k 31.12.2016	Stav k 31.12.2015	Úroková sazba	Rok splatnosti	
164	Přítkovská	1498-1501	342 180,00	702 180,00	6Mpřibor+2,0	2017	
165	Unčinská	1509-1511	116 900,00	244 900,00	6Mpřibor+2,0	2017	
522	Kosmonautů	1541-3	221 902,00	447 902,00	6Mpřibor+2,0	2017	
523	Kosmonautů	1544-5	189 120,00	381 120,00	6Mpřibor+2,0	2017	
Hypoteční úvěry na TZ:			Stav k 31.12.2016	Stav k 31.12.2015	Úroková sazba	Rok splatnosti	
633	Alejší	2783-5, 2786, 2788-9, 2792-5	67 644,63	865 919,23	12Mpřibor+ 2,67	2017	
632	Alejší	2757	31 493,53	403 150,39	12Mpřibor+ 2,67	2017	
629	Opavská	2624	169 810,20	419 343,20	12Mpřibor+ 2,01	2017	
613	Skupova	1255-7	167 140,15	448 126,35	12Mpřibor+ 2,01	2017	
817	Jaselská	416-8	105 187,10	259 757,30	12Mpřibor+ 2,01	2017	
651,891	Raisova	2573-4	90 827,40	223 862,70	12Mpřibor+ 2,4	2017	
616	Štúrova	1252-4	151 571,20	406 383,50	12Mpřibor+ 2,01	2017	
617	Štúrova	1261-4	243 479,00	561 183,90	12Mpřibor+ 2,01	2017	

Krátkodobé závazky k úvěrovým institucím k 31. 12. 2016 činily celkem 2 023 014,28 Kč.

8. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

Výdaje příštích období zahrnují především vyúčtování elektrické energie, studené vody a ohřevu teplé vody a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

9. MAJETEK, ZÁVAZKY A POHLEDÁVKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost měla k 31. 12. 2016 a 31. 12. 2015 majetek, závazky a pohledávky, které nejsou vykázány v rozvaze. Jedná se o majetek a tyto závazky a pohledávky, které jsou vedeny v podrozvahové evidenci.

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

- Drobný dlouhodobý hmotný majetek ve výši
k 31. 12. 2016 5 372 tis. Kč
k 31. 12. 2015 5 128 tis. Kč
- Drobný dlouhodobý nehmotný majetek ve výši
k 31. 12. 2016 389 tis. Kč
k 31. 12. 2015 371 tis. Kč

Dále závazek z daně z přidané hodnoty u majetku vytvořeného vlastní činností, u kterého byl v souladu se zákonem uplatněn při pořizování plný odpočet na vstupu.

- DPH plný odpočet rekonstrukce vily Lipová 853, Teplice ve výši
k 31. 12. 2016 117 tis. Kč
k 31. 12. 2015 117 tis. Kč

Promlčené závazky např. nevyplacené členské vklady, přeplatky z nájemného a vyúčtování ZP nebydlícím apod.

- Odepsané promlčené závazky ve výši
k 31. 12. 2016 200 tis. Kč
k 31. 12. 2015 302 tis. Kč

Promlčené, nedobytné pohledávky z nájemného, soudních poplatků a vyklizení bytu apod.

- Odepsané promlčené pohledávky ve výši
k 31. 12. 2016 49 tis. Kč
k 31. 12. 2015 1 219 tis. Kč

10. INFORMACE O ZAMĚSTNANCÍCH

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců k 31. 12. 2016 byl **29,94**, k 31. 12. 2015 byl **30,34**.

11. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2016 a 2015 členové statutárních a kontrolních orgánů neobdrželi od družstva žádné závdavky, zápůjčky či úvěry.

12. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNOU STRANOU

V roce 2016 a 2015 družstvo neuzavřelo žádné transakce se spřízněnými stranami, kromě běžných vztahů mezi družstvem a členy družstva.

13. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

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

Z toho:

Použitá dlouhodobá záloha na opravy	59 213 tis. Kč
Výnosy z nájemného (byty a nebytové prostory)	29 293 tis. Kč

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

Z toho:

Manipulační poplatky (převody ČP, podnájmy)	8 068 tis. Kč
Zelený bonus	2 457 tis. Kč

Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku tvoří výnosy z hypotečních zástavních listů. Výnosové úroky a obdobné výnosy tvoří úroky z úložek.

Ostatní finanční výnosy jsou tvořeny zvláště dotacemi v rámci programu PANEL dále odkupné od pojišťovny, výnosy z derivátových operací a výnosy z cenných papírů.

Z toho:

Dotace PANEL	12 600 tis. Kč
--------------	----------------

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

Z toho:

Náklady na opravy a údržbu	69 965 tis. Kč
Náklady na služby	15 480 tis. Kč

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

Z toho:

Mzdové náklady zaměstnanců	10 489 tis. Kč
Odměny členů orgánů družstva	5 068 tis. Kč

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Ostatní provozní náklady jsou ovlivněny zejména zúčtováním rezervy na opravy (týká se bytových domů, které družstvo získalo vkladem od města Teplice), a to ve výši 19 850 tis. Kč.

Nákladové úroky a podobné náklady tvoří úroky z úvěrů.

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

14. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Po rozvahovém dni nenastaly významné události.

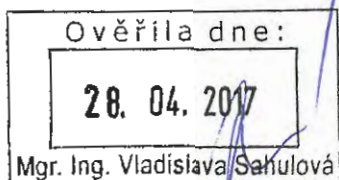
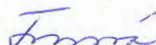
Sestaveno dne: 10. 4. 2017

Jméno a podpis
statutárního orgánu účetní jednotky:



JUDr. Ing. Marek Andrášek,
předseda představenstva

Jaroslava Tomsová,
místopředseda představenstva



Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou

(§82 ZOK)

Zpráva představenstva Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními ovládanými osobami stejnou ovládající osobou dle ust. § 82 ZOK za účetní období roku 2016

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

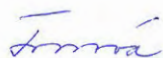
Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice mělo k 31. 12. 2016 celkem 7 630 členů. Všem členům družstva bylo předepsáno přiměřené nájemné a všechna poskytnutá plnění byla ve výši obvyklé.

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

V Teplicích, dne 30. 3. 2017



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



Jaroslava Tomsová
místopředseda představenstva
Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice

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

Ověřila dne:
28. 04. 2017
Mgr. Ing. Vladislava Sahulová