

Okresní stavební bytové družstvo Teplice

Střední 1057/11, 415 01 Teplice

www.osbdtp.cz

**Shromáždění delegátů
Okresního stavebního bytového
družstva Teplice**

16. června 2022

Zde je místo pro Vaše poznámky :

1.1. Kontrola usnesení ze Shromáždění delegátů dne 30. června 2021 a 23. listopadu 2021:

Poznámka:

*Pořadová čísla uvedená u odstavců odpovídají pořadovým číslům přijatých usnesení z uve-
deného dne jednání Shromážděním delegátů:*

- 3. Shromáždění delegátů ukládá (30. června 2021)**
 - 3.1. Představenstvu družstva**
 - 3.1.1. Předložit delegátům Okresního stavebního bytového družstva Teplice návrh stanov upravených v souladu s novelou Občanského zákoníku (zákon 89/2012 Sb.) a Zá-
kona o obchodních korporacích a družstvech (90/2012 Sb.)
- termín: do 15.09.2021
- **SPLNĚNO**
 - 3.1.2. Svolat jednání Shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Tep-
lice v listopadu 2021 s jediným bodem programu, „Přijetí stanov Okresního staveb-
ního bytového družstva Teplice“
- termín: do 30. 11.2021
- **SPLNĚNO**
 - 3.1.3. Svolat řádné jednání Shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva
Teplice v průběhu měsíce května resp. června 2022 k projednání výsledků hospoda-
ření roku 2021 a předložení rozpočtu na kalendářní rok 2022 a další agendy
- **SPLNĚNO**
 - 3.3. Předsedovi představenstva**
 - 3.3.1. Dbát na dodržování směrnice pro postup při projednávání smluvních závazků OSBD
Teplice a dále při žádostech o podnájem družstevních bytů bylo postupováno se
všemi náležitostmi dle usnesení představenstva družstva č.j. 10/11/2020
- dodržování tohoto usnesení bylo dle názoru předsedy představenstva dodržo-
váno – posoudit musí Kontrolní komise družstva
- 2. Shromáždění delegátů ukládá (23. listopadu 2021)**
 - 2.1. Představenstvu družstva**
 - 2.1.1. Vydat v tištěné formě úplné znění stanov Okresního stavebního bytového družstva
Teplice a tyto doručit členům družstva
termín : do 30.4.2022
- **NESPLNĚNO** – kapacitní důvody tiskárny bohužel neumožnily splnit stano-
vený termín. Vytisknuté stanovy nám byly předány dne 30. května 2022 a probíhá
zajištění distribuce. Stanovy byly a jsou uveřejněny na webu družstva a každému
novému členu byly předávány stanovy v tištěné formě.

2. Teze zprávy o činnosti představenstva družstva v období 11/2021 až 05/2022 :

Vážení delegáti,

po době „covidové“ se stav věcí vrátil do „normálního“ stavu, a tak mi dovolu-
te poděkovat nejen Vám všem za vstřícnou spolupráci při řešení potřeb Vašich členů či zajišťování údržby a oprav, ale i
všem našim zaměstnancům, kteří se velmi dobře adaptovali na neobvyklou situaci, a chod družstva byl
vždy řádně zajištěn.

V současné době stále chybí do maximálně možného počtu 62 delegátů dovolit 11 delegátů. Infor-
mace o nezvolených delegátech je v souladu s § 691 zákona 90/2012 Sb. umístěna na www.osbdtp.cz
v sekci Dokumenty ke stažení – Základní dokumenty.

3. Volné byty:

V současné době stále ještě evidujeme 112 volných bytů, z toho jich je 64 ve zcela zakonzervovaných domech v Krupce, Dukelských hrdinů 276 a 277 a 48 bytových jednotek je v současné době připravováno na předání do užívání v ulici Dukelských hrdinů 278 a 279. Zahájili jsme registraci zájemců o tyto byty a mohu říci, že již po pár prvních dnech uveřejněné možnosti, je o rezervaci značný zájem.

S využitím programu Nová zelená úsporám bychom chtěli oba zakonzervované domy v Dukelských hrdinů 276 a 277 zcela zrekonstruovat a uvést do stavu odpovídající 21. století. V této fázi však ještě nemáme žádné bližší údaje, abychom mohli být konkrétnější.

4. Energie :

V poslední době se hodně a často hovoří o ceně narůstajících cenách energií, inflaci a zdražování. Ceny dodávané tepelné energie v letošním roce sice zaznamenaly nárůst, ale nikoli tak výrazný jako v jiných lokalitách v ČR (mnohdy až trojnásobný). Níže uvedené ceny by měly být v letošním roce dostatečně pokryty stanovenými zálohovými platbami. Vývoj situace sledujeme a dá se však bohužel předpokládat, že by mohlo k výraznějšímu nárůstu cen dojít v lokalitách, které jsou zásobovány teplem vyráběným ze zemního plynu.

Cena tepla za 1 GJ (včetně 10% DPH)	2021 teplo	2022 teplo	Změna v procentech 2021/2022
Teplíce	613,26	649,00	105,83
Dubí	662,66	728,93	110,00
Krupka	554,36	609,80	110,00
Duchcov	622,34	661,35	106,27
Osek	569,76	626,74	110,00
Hrob	567,30	624,03	110,00

Cena za 1m ³ SV včetně 10% DPH	2020	2021	2022
	103,39	104,77	112,45

Každý z nás jistě zaznamenal zvýšené ceny každodenních potřebných předmětů, a ne jinak je tomu bohužel i u cen stavebních a jiných materiálů včetně služeb, které jsou pro „fungování“ domů nezbytné. Pokud by se v dohledné době cenový vývoj nestabilizoval, bude zcela nezbytné navýšit i příspěvky do fondů oprav či zálohové platby za dodávané služby.

5. Uskutečněné nebo zahájené komplexní rekonstrukce domů v uplynulém období

Podrobný popis jednotlivých rekonstrukcí a dalších významných akcí jsou uvedeny ve zprávě pana Petra Kofera – vedoucího technického útvaru OSBD Teplíce.

Rád bych však zmínil, že jsme úspěšně dokončili komplexní rekonstrukce menších bytových domů s podporou programu IROP.

0301 - Srbice 92, 93
0701 - Důl Bedřich 489, Dubí
0704 - Tovární 289, 290, Dubí
0706 - Zahradní 519, 520, Dubí
0708 - Důl Bedřich 485, Dubí
1102 - Světecká 301, Kostomlaty
1201 - Švermova 151, Lahošť
1203 - Zabuřany 100, 101
1205 - Kladruby 80, 81
1401 - Smetanova 666, Osek

6. Všeobecné

Nájemné – dluhy:

- | | |
|--|----------------|
| - Nájem k 30.04.2022 | 3 231 756,- Kč |
| - Vyúčtování k 30.04.2022 (nedoplatky z roku 2020) | 73 345,- Kč |
| - Vyúčtování 2021 (splatnost k 31.7.2022) | 4 447 129,- Kč |

Vyúčtování služeb roku 2021:

- Přijali jsme celkem 30 reklamací, z toho jich bylo 5 oprávněných.

Členské a bytové záležitosti:

- V letošním roce jsme zaznamenali nebyvalý nárůst u převodů družstevních podílů, kdy jenom za leden až květen 2022 jich bylo uskutečněno 183 oproti 137 převodům za stejné období v roce 2021. Obdobný vývoj jsme zaznamenali i u žádostí o podnájem. V souvislosti s agresí Ruské federace proti Ukrajině jsme umožnili ubytování uprchlíkům – podnájem bez poplatku – celkem 22 ukrajinským rodinám.
- Dalším fenoménem této doby jsou žádosti, zejména ukrajinských občanů, o udělení výjimky ze stanov družstva – přijetí za člena. Pokud bychom výjimku udělili, otevře se prostor těmto osobám k možnosti uskutečnit převod družstevního podílu a zahájit např. jednání s bankami o poskytnutí úvěru. Jedná se o osoby, které již v ČR žijí a pracují delší dobu, avšak ještě nesplnili podmínky imigračního řízení o získání trvalého pobytu na našem území.

Právní záležitosti:

- Platební morálka se v průběhu roku 2021 opět o něco zlepšila, přestože legislativa trvale nestojí na straně družstva a novelizací Insolvenčního i Exekučního zákona je spíše na straně dlužníků, bylo podáno:
- 20 žalob u soudu z toho je 7 žalob na vyklizení z bytu, které byly ve všech případech rozhodnuty ve prospěch družstva a 5 případů se postupně dostalo (r.2022) až do fáze exekučního výkonu – exekuce z bytu s přesně stanoveným termínem vyklizení za účasti soudního exekutora, v jednom případě (Kotlářová) se dlužník s nejvyšší vedenou pohledávkou vyklidil sám, ostatní mají stanovený termín až v letošním roce, tedy celý proces trvá více jak jeden rok
- 13 žalob na vydání platebního rozkazu v celkové částce 626 054,- Kč, kdy bylo návazně podáno 11 x exekučních návrhů
- V loňském roce opět řadu dlužníků využilo možnosti oddlužení – insolvenční řízení, jak bydlících, tak i již nebydlících u který vedeme pohledávky po vyklizení z bytu, podali jsme u Krajského soudu celkem 10 přihlášek
- dále bylo v roce 2021 z důvodu ať už z úmrtí dlužníka a skončeného dědického řízení pro nemajetnost nebo pro exekučně nevymahatelnou pohledávku odepsáno celkem ve 14-ti případech 291 938,66 Kč
- bylo uzavřeno 54 splátkových kalendářů na pohledávky z dlužného nájemného, tak i na nedoplatek z vyúčtování služeb v celkové částce 1 300 144,- Kč

Některé další informace:

- V těchto dnech probíhá distribuce nových stanov družstva každému členu družstva
- Členství našeho družstva ve Svazu českých a moravských bytových družstev nám dlouhodobě přináší vždy aktuální přehled o vývoji důležitých legislativních změn týkající se bydlení a dalších souvisejících právních změn. Významným přínosem je dlouhodobě výhodná rámcová smlouva na komplexní pojištění bytových družstev a SVJ, kterého se naše družstvo účastní, a které oproti individuálnímu pojištění přináší nemalé finanční úspory při zachování vysokého pojistného plnění.

- Významná legislativní změna se bude týkat implementace do českého právního řádu evropské směrnice tzv. EED – blíže uvedeme při jednání
- Naše družstvo se i v letošním roce bude podílet na charitativní činnosti formou smlouvy o reklamě ve výši 40.000,- Kč, a to dodáním „sociálního“ automobilu pro Speciální základní školu a Speciální mateřskou školu v Teplicích, Trnovanská 1331.
- Likvidace a třídění odpadu v Teplicích – druhým rokem probíhá třídění a sběr kuchyňského odpadu u vybraných domů, použitý kuchyňský olej je možno odkládat nejen na sběrném dvoře, ale i přímo na magistrátu Města Teplic, bylo vytvořeno tzv RE-USE centrum a do kontejnerů na plast lze v Teplicích odkládat i kov. V lokalitě Prosetice budou vybudovány tři velkokapacitní polopodzemní kontejnery na odpad a družstvo se účastní projektu města – tzv. Rozkvetlá sídliště
- Při dnešním jednání Shromáždění delegátů bychom měli hlavně projednat a schválit roční účetní závěrku kalendářního roku 2021 včetně rozdělení HV po zdanění a schválit rozpočet správy družstva na rok 2022
- Námitku člena družstva proti vyloučení z členství dle usnesení představenstva družstva ze dne 25.listopadu 2021
- Projednat a popřípadě schválit udělení výjimky ze stanov družstva při vzniku členství dle přiloženého seznamu – osoby nesplňují podmínku trvalého pobytu na území ČR

Dovolujeme si Vás touto cestou požádat, abyste Vaše případné dotazy popřípadě změnové návrhy k překládaným dokumentům předložili v písemné formě s časovým předstihem (nejpozději do 13. června 2022), abychom si na ně mohli připravit odpovědi popřípadě Vaše náměty zpracovat. Děkujeme.

Další podrobnosti k jednotlivým tématům budou doplněny při vlastním jednání SD dne 16. června 2022

Snížek



Okresní stavební bytové družstvo Teplice

Střední ulice 1057/11, 415 01 Teplice, Česká republika

Oznámení členům družstva o nezvolených delegátech u níže uvedených samospráv (volebních obvodů) dle S §691 zákona 90/2012 Sb.

0609, 0610, 7001 3101	Prosetická 223, 224; Pod Tratí 221, 222, 219, 220; Teplice Pod Hvězdárnou 208, 209, 210, 211, 212, 213, Teplice	Žádný delegát - má být 1 Chybí dovolit 1 delegáta
3301, 3302	Prosetická 238, 239, 240, 241, 261, 262, 263, 264, Teplice	Chybí dovolit 1 delegáta
3501, 3502, 3503	Rovná 265, 266, 252, 253, 254, 250, 251, Teplice	Chybí dovolit 1 delegáta
3601	Pražská 3009, 3010, 3011, Teplice	Žádný delegát - má být 1
4001	Karla Čapka 253, 254, 255, Krupka	Žádný delegát - má být 1
4201	Karla Čapka 259, 260, 261, 262, Krupka	Žádný delegát - má být 1
4301	Karla Čapka 250, 251, 252, Krupka	Žádný delegát - má být 1
5201	Dukelských hrdinů 289, 290, 291, 292 a 293, Krupka	Chybí dovolit 1 delegáta
7201, 7202, 7203, 7204	Na Konečné 202, 203, 204, 205, 206, 207, Teplice	Chybí dovolit 1 delegáta
7701, 7702, 7703	Pražská 2996, 2997, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, Teplice	Chybí dovolit 1 delegáta

Petr Kofer v.r.
Místopředseda představenstva OSBD Teplice

Ing. Josef Snížek v.r.
Předseda představenstva OSBD Teplice



Družstva
pomáhají lidem
170 let

Dovolujeme si Vás upozornit, že v místě sídla družstva jsou výrazně omezeny možnosti parkování, proto prosíme, zejména o úředních hodinách, zaparkujte v Josefské ulici a vzdálenost cca 130m dojděte pěšky. Děkuje.

**Zpráva kontrolní komise Okresního sta-
vebního bytového družstva Teplice před-
nesená při jednání Shromáždění delegátů
dne
16. června 2022**

Martina Šturmová

Kontrolní komise OSBD Teplice pracuje v tomto složení:

Předsedkyně kontrolní komise: Martina Šturmová

Členové kontrolní komise: Anna Dudjaková,

Ing. Jitka Klašková

Náhradník člena kontrolní komise: Martin Vlček

Kontrolní komise se v uplynulém období sešla 4x (9/21, 10/21, 1/22, 5/22). Jednotlivé zápisy z kontrol kontrolní komise jsem průběžně předávala předsedovi představenstva. Za kontrolní komisi se vždy zúčastňuji zasedání představenstva.

Při každé kontrole, kontrolní komise provedla kontrolu účetních dokladů, tzn. pokladních dokladů, přijatých a vydaných faktur.

Komise si vyžádala několik náhodně vybraných smluv ke kontrolám.

Byla provedena namátková inventura pokladny. V pokladně bylo při kontrole vše v pořádku, inventura pokladní hotovosti souhlasila se stavem pokladní knihy.

Pozornost byla na každé kontrole soustředěná na kontrolu knihy evidence stížností. Stížnosti jsou vyřizovány včas, evidence je přehledná. Většinou se jedná o sousedské spory. K některým sporům byla kontrolní komise vyzvána, aby se k daným záležitostem vyjádřila. V pravomoci kontrolní komise není řešit mezilidské vztahy, proto komise zúčastněné strany požádala o zvážení situace, případně při přetrvávajících problémech doporučila řešení sporu na Magistrátu města Teplice. Dále jsou stížnosti směřovány na chování zvířat, nepořádek a kouření na chodbách.

Bylo kontrolováno dodržování Závazných pravidel (Článek 35 odstavec 2. Stanov družstva) pro hospodaření s Dlouhodobými zálohami na opravy a dodatečné investice (čl. 102 odst. 3. Stanov družstva) středisek bytového hospodářství při OSBD Teplice.

Komise se zajímala o systém a provádění revizí vyhrazených technických zařízení (plyn, elektro, hromosvody, výtahy).

Dále se kontrolní komise zajímala o rekonstrukci bytů v Krupce.

Byl také předložen plán oprav.

Kontrolní komise se zajímala o budoucí strukturu fungování družstva po ohlášení odstoupení z funkce současného předsedy družstva.

Průběžně byla prováděna kontrola dodržování Směrnice pro postup při projednávání závazků OSBD Teplíce. Směrnice není ve většině případů dodržována.

Komise se průběžně zajímala o HV.

Kontrolní komise se seznámila s plánem hospodaření na rok 2022.

Navrhujeme, aby Shromáždění delegátů požadovalo po představenstvu, aby dbalo na dodržování Směrnice pro postup při projednávání smluvních závazků OSBD Teplíce.

Kontrolní komise doporučuje schválit roční účetní závěrku OSBD Teplíce za kalendářní rok 2021.

Dosažený kladný hospodářský výsledek ve výši 7 182 923,85 Kč doporučujeme vložit do nedělitelného fondu.

V Teplících, dne 26.5.2022



Za kontrolní komisi, Martina Šturmová

**Zpráva vedoucí ekonomického útvaru
Okresního stavebního bytového družstva
Teplice pro jednání Shromáždění delegátů
dne
16. června 2022**

Informace o hospodaření OSBD Teplice v r. 2021 pro Shromáždění delegátů konané dne 16.6.2022

Hospodářský výsledek

Rok 2021 ukončilo družstvo s kladným hospodářským výsledkem ve výši 7 182 923,85 Kč. Výsledek výrazně překročil plánovaný rozpočet. V této souvislosti je nutné uvést, že situace v oblasti bydlení - poptávka po volných bytech proti roku 2020 rostla extrémně rychle. Ač začátkem roku ještě disponovalo družstvo volnými byty (kromě zakonzervovaných domů), v pololetí byl stav volných bytových jednotek prakticky nulový. Poptávka trvá i v r. 2022.

V souvislosti s předloženými informacemi se obracím na Shromáždění delegátů se žádostí o schválení vkladu hospodářského výsledku ve výši 6 982 923,85 Kč do nedělitelného fondu, čímž nedělitelný fond překročí 15 mil. Kč. Zároveň žádám o schválení vkladu ve výši 200 tis. Kč do sociálního fondu v souladu s čl. 103 Stanov OSBD Teplice.

Činnost ekonomického úseku

V r. 2021 byla z cca 90% ukončena administrativa spojená s dotacemi programu IROP Ministerstva místního rozvoje a Státního fondu podpory investic u malých bytových domů, o čemž jsem již v předchozím období informovala. U těchto akcí bude následovat po několik let kontrola státní správy, které budeme předkládat stav hospodaření jak družstva, tak jednotlivých domů.

Koncem roku došlo ke vzniku 2 Společenství vlastníků jednotek domu, a sice z SBH Nemocniční 1377, Duchcov (6 bytových jednotek) a z SBH Důl Bedřich 484, Dubí (6 bytových jednotek). V souvislosti s tím proběhlo účetní oddělení tak, aby od ledna 2022 domy hospodařily již samostatně. S SVJ Nemocniční 1377, Duchcov uzavřelo družstvo smlouvu o správě majetku od 1.1.2022, čímž se počet spravovaných SVJ zvýšil na 16. Druhé vzniklé SVJ se od družstva zcela oddělilo.

Fond oprav

Stav fondu oprav se i přes veškeré prováděné práce podařilo udržet v růstu. Počáteční stav činil 190 355 727,33 Kč, k 31.12.2021 byl konečný stav 206 883 053,83 Kč (nárůst cca 16 mil. Kč). Toto považuji za velmi důležité, stejně jako navýšení příspěvků do FO, ke kterému došlo v průběhu r. 2021, popř. od ledna 2022. Současná celostátní situace v ekonomice dokazuje, že je zapotřebí mít připravenou určitou rezervu. To družstvu také nyní umožňuje pokračovat

v opravách domů. Jistě je ale na místě rozvaha, co je pro bytové domy nezbytné a co naopak lze odložit.

V souvislosti s modernizací bytových domů a akcí IROP bych chtěla ještě uvést, že v r. 2021 družstvo uzavřelo 4 úvěrové smlouvy s ČSOB, které se týkají SBH Všechny 100 a 101 a Kladruby 80 a 81 v celkové výši 9,87 mil. Kč. Od SFPI (Státní fond podpory investic) získalo družstvo 4 bezúročných úvěrů pro SBH Důl Bedřich 489, Světecká 301, Švermova 151 a Smetanova 666 v celkové výši 6,5 mil. Kč. Splatnost úvěrů je prosinec 2046 u ČSOB a květen 2041 u SFPI. Tyto úvěry doplnily financování kompletní modernizace uvedených SBH.

Rozpočet pro r. 2022

Na r. 2022 předkládám rozpočet, který počítá s kladným hospodářským výsledkem ve výši 70 tis. Kč. Sestavení rozpočtu bylo tentokrát mnohem obtížnější než v předchozích letech. Předpokládá trvání současného trendu v oblasti bydlení, avšak zároveň bere na vědomí růst nákladů, který je mimo možnosti kvalifikovaného odhadu.

I přes výše uvedené si dovoluji požádat Shromáždění delegátů o schválení předloženého rozpočtu na r. 2022.

V Teplicích dne 16.5.2022

Za ekonomický úsek : ing. Jana Doležalová

Přehled některých hospodářských ukazatelů - vývoj v období 2017 - 2021 :

Rok	Úvěrová zadluženost	Fond oprav	Fond rizikový	Fond nedělitelný
2017	370 207 993,01	132 609 701,75	31 974 000,00	5 174 315,60
2018	342 912 662,13	115 875 322,86	33 348 740,00	5 204 836,26
2019	314 876 379,44	149 010 341,59	34 742 000,00	4 022 619,91
2020	301 564 317,69	190 355 727,33	36 627 093,00	5 028 764,15
2021	287 763 300,15	206 883 053,83	38 555 373,00	8 241 508,67

Rok	Daň z nemovitosti	DPH	Odvody S a Z pojištění	Míra nezaměstnanosti ÚK / ČR
2017	1 690 310,00	7 455 127,00	2 893 779,00	5,3 / 3,5
2018	1 661 689,00	12 303 546,00	3 277 562,00	4,5 / 3,1
2019	1 659 303,00	9 139 576,58	3 079 623,00	4,5 / 2,1
2020	1 660 040,00	8 674 249,00	3 272 091,00	5,4 / 3,2
2021	1 657 695,00	11 581 680,90	4 597 419,00	5,2 / 2,2
Celkem	8 329 037,00	49 154 179,48	17 120 474,00	

Výroční zpráva o hospodaření Okresního stavebního bytového družstva Teplice za rok 2021

1. Hospodaření družstva

Hospodářský výsledek za r. 2021 činí 7 182 923,85 Kč. Tato částka se skládá z HV středisek bytového hospodářství 0 Kč a HV správy družstva 7 182 923,85 Kč. Dále následují informace čerpané z výkazů Rozvaha a Výkaz zisku a ztráty za r. 2021 s porovnáním za předchozí dvě období.

	SBH	SOH	Celkem
výnosy	71 231	44 475	115 706
náklady	71 231	37 293	108 524
Celkem HV	0	7 182	7 182

2. Rozvaha 2019-2021 v tis. Kč k 31. 12.

Aktiva	2019	2020	2021
aktiva celkem	1 295 159	1 363 988	1 405 478
dlouhodobý majetek	910 431	932 053	940 447
dl. nehmotný majetek	476	238	0
dl. hmotný majetek	909 899	931 815	940 447
dl. finanční majetek	56	0	0
oběžná aktiva	377 870	425 741	459 886
dlouhodobé pohledávky	51 269	53 420	43 650
krátkodobé pohledávky	150 304	204 137	196 379
finanční majetek	176 297	221 604	263 507
časové rozlišení	6 858	6 194	5 145

Pasíva	2019	2020	2021
pasíva celkem	1 295 159	1 363 988	1 405 478
vlastní kapitál	625 910	656 915	686 771
základní kapitál	152 283	152 302	152 312
z toho zapísované	100 000	100 000	100 000
kapitálové fondy	468 308	495 922	517 913
fondy ze zisku	4 133	5 298	8 563
HV účetní období	1 186	3 393	7 983
cizí zdroje	669 249	706 739	718 436
dlouhodobé závazky	153 731	195 233	211 989
krátkodobé závazky	515 518	511 506	506 447
dlouhodobé úvěry	314 877	301 565	287 763

3. Výkaz zisku a ztráty 2019-2021 porovnání v časové řadě v tis. Kč k 31. 12. 2021

	2019	2020	2021
tržby prodej výrobků a služeb	30 686	29 717	28 733
výkonová spotřeba	56 237	36 032	65 895
přidaná hodnota	0	0	0
osobní náklady	12 911	14 957	14 757
daně a poplatky	2 009	2 010	2 018
úprava hodnot v provozní oblasti	6 943	3 371	3 405
prodej - dlouhodobý majetek	0	160	0
zůstatková cena prodaného majetku	0	160	1 428
jiné provozní výnosy	64 301	44 173	75 699
jiné provozní náklady	5 736	4 236	2 136
provozní HV	11 151	12 949	16 285
výnosy finanční majetek dl.	3 455	3 530	6 874
výnosy finanční majetek kr.			
nákl. související s ost. dl. fin. majetku			
výnosové úroky	329	314	342
nákladové úroky	10 360	9 251	8 289
os. finanční výnosy	3 733	2 938	2 346
os. finanční náklady	3 675	3 274	2 839
HV finanční operace	-9 961	-9 264	-8 302
daň z příjmu splatná	4	292	800
HV běžná činnost	1 190	3 685	8 783
mimořádné výnosy			
mimořádné náklady			
daň z příjmu minulých období	0	292	800
mimořádný HV			
HV účetní období	1 186	3 393	7 182

Pozn. Družstvo vykazuje ve výnosech čerpanou dlouhodobou zálohu na opravy bytových objektů. Vzhledem k tomu, že opravy bytových objektů jsou vykazovány ve výkazu zisku a ztráty pod položkou služby, je čerpání dlouhodobé zálohy do výnosů vykázáno k 31. 12. 2021 jako tržba z prodeje služeb (jedná se o součást nájemného) z důvodu srovnatelnosti nákladů a výnosů. K 31. 12. 2021 jsou výnosy z čerpané dlouhodobé zálohy na opravy vykázány pod položkou jiné provozní výnosy.

4. Tabulka nákladových a výnosových ukazatelů v tis. Kč k 31. 12. 2021

Náklady	2019	2020	2021
náklady celkem včetně VPN	101 315	78 325	108 960
-spotřeba materiálu a energie	1 213	1 119	1 331
-služby	55 024	34 913	64 564
-osobní náklady	12 911	14 957	14 757
-ostatní provozní náklady	7 745	8 322	5 519
-finanční náklady	7 119	6 795	6 575
-mimořádné náklady			
vnitropodnikové náklady	375	887	720
-daň z příjmů	4	292	800
HV zisk-ztráta po zdanění	1 186	3 393	7 183
Výnosy	2019	2020	2021
výnosy celkem včetně VPV	102 505	81 718	116 143
-za služby	30 686	29 717	28 733
-provozní	64 301	44 332	77 128
-finanční	7 518	6 782	9 562
-mimořádné			
-vnitropodnikové	375	887	720

V krátkosti k některým významným položkám v Rozvahy a Výkazu Z A Z

Dlouhodobý majetek

- 1) Ve sledovaném roce nebyl pořízen nový dlouhodobý nehmotný majetek. V březnu 2021 byl pořízen server HPE PL v hodnotě 148 tis. Kč a v prosinci 2021 byl pořízen osobní automobil značky Opel v hodnotě 542 tis. Kč.
- 2) Výše dlouhodobého neodepisovaného majetku klesla, neboť došlo k oddělení 2 SBH a vzniku samostatných Společenství vlastníků jednotek domu – Nemocniční 10, Duchcov a Důl Bedřich 484, Dubí. Do osobního vlastnictví nebyla převedena žádná bytová jednotka.
- 3) V roce 2021 jsme spravovali celkem 15 Společenství vlastníků jednotek domu.
- 4) V roce 2021 došlo k úbytku hodnoty pozemků rovněž v souvislosti s převodem 2 SBH na SVJ (viz odst.2).

Pohledávky

Pohledávky z nájemného za dlužníky jsou trvale velmi sledovaným ukazatelem. Platební morálka se v průběhu r. 2021 opět mírně zlepšila. Legislativa v tomto případě trvale nestojí na straně družstva a bezproblémových družstevníků, novelizací Insolvenčního i Exekučního zákona je stát stále spíše na straně dlužníků. V roce 2021 bylo podáno celkem 13 žalob na vydání platebního rozkazu v celkové částce 626 tis. Kč a bylo podáno 7 žalob na vyklizení bytu. V roce 2021 bylo uzavřeno 54 dohod o splátkách jak na nedoplatek z vyúčtování služeb, tak na pohledávky z dlužného nájemného v celkové výši 1 300 tis. Kč a uplatněno 11 návrhů na exekuční řízení. Podáno bylo také 10 přihlášek u Krajského soudu v Ústí nad Labem k pohledávkám v rámci insolvenčního řízení. V loňském roce opět řada dlužníků využila možnosti oddlužení – insolvenční řízení. Z důvodu úmrtí dlužníka a skončeního

dědického řízení pro nemajetnost nebo z důvodu exekučně nevymahatelné pohledávky odepsalo družstvo v r. 2021 ve 14 -ti případech celkem 292 tis. Kč.

V r. 2021 pokračoval trend předchozího roku, kdy docházelo k setrvalému poklesu počtu volných bytů. Počátkem roku evidovalo družstvo 66 volných bytů (bez uzavřených SBH). V prosinci 2021 byly evidovány již jen 3 bytové jednotky. Tato situace (s ohledem na stav hospodaření družstva) vedla na jaře 2021 k rozhodnutí přistoupit k otevření zatím pouze jednoho vchodu u SBH 4901 – Dukelských hrdinů 280. Jednalo se o 8 bytových jednotek o velikosti 2+0 a 16 bytových jednotek o velikosti 3+1. Po kontrole technického stavu a projednání rozsahu oprav proběhla kompletní údržba a oprava bytů a společných prostor tak, aby od ledna 2022 mohlo začít obsazování bytových jednotek evidovanými zájemci.

	2019	2020	2021
náklady spojené s vyklizením bytů	903	3 771	6 421
nájem volné byty	4 377	3 190	1 246
ON-prodej vyklizené byty	412	205	504
odpis pohledávky ostatní	702	469	24
OV-prodej vyklizených bytů	-5 273	- 7 900	-10 753
Celkem náklady	1 121	-265	-2 558

	Kč	%
Příspěvek na správu celkem	15 133 678	
příspěvek/osobu	330,00	
původní výše	150,00	45,45
zvýšení	180,00	54,55
poměrná část 150 Kč	6 878 256,65	
poměrná část 180 Kč	8 255 421,35	
náklady na volné byty	8 171 753,04	
rozdíl	83 668,31	

Z výše uvedených tabulek je vidět, že náklady na volné byty jsou kryty ze zvýšeného příspěvku na správu.

pohledávky	2019	2020	2021
běžné nájemné	2 914	3 507	3 050
nájemné-minulá období	180	89	23
pohledávka Hrob + vyklizené byty	13 785	11 335	7 145
odběratelé	99	45	113
členské podíly	1 685	1 036	885
opravy	90	136	
zálohy	837	1 815	985
ostatní	2 776	1 737	
pohledávka-za tepení	51 269	41 161	35 113
pohledávka-za společenstvím	0	1	1
za zaměstnanci	11	7	0
uznání dluhu	54	4	0
soudně vymáhané pohled.	28	0	626

Tvorba a čerpání dlouhodobých záloh a záloh na výtahy v Kč

PS k 1.1.2021	tvorba	čerpání	KS k 31.12.2021
190 355 727,33	82 433 851,11	65 906 524,61	206 883 053,83
výtahy			
2 574 261,92	0,00	0,00	2 574 261,92

Závazky

závazky	2019	2020	2021
dlouhodobé	468 607	496 369	499 752
-dlouhodobé přijaté zálohy	153 731	195 233	211 989
-úvěry dlouhodobé	314 876	301 136	287 763
krátkodobé	221 717	223 085	231 970
-obchodní styk	20 512	16 062	20 873
-soc. a zdravot. pojištění	270	289	306
-dotace a daně	8 786	8 385	6 941
-ostatní závazky	12 948	14 587	19 013
-dohadné účty pasivní	126	94	240

Bankovní účty

OSBD Teplice má u bankovních domů vedené k 31.12.2021 účty uvedené v tabulce, z nichž některé jsou s omezeným dispozičním právem.

Banka	Číslo účtu	Typ	Popis	
			vznik	omezení
ČSOB a.s.	1211344 / 0300	běžný	1/1991	vázáno 276 409 Kč
ČSOB a.s.	232077138 / 0300	spořicí	9/2009	vázáno 25 000 000 Kč
ČSOB a.s.	300442169 / 0300	spořicí termínovaný	9/2021	do 8/2022
ČSOB a.s.	302366497 / 0300	spořicí	12/2021	výpověď 1 den
ČS a.s.	1064825399 / 0800	běžný	12/2003	vázáno 6 064 446 Kč
ČS a.s.	414-1064825399 / 0800	spořicí termínovaný	8/2017 11/2021	výpověď 1 měsíc
ČS a.s.	7501182 / 0800	investiční	9/2017	
ČS a.s.	7501262 / 0800	investiční	9/2017	
ČS a.s.	7501342 / 0800	investiční	9/2017	
ČS a.s.	2552132 / 0800	běžný	12/2003	vázáno 637 044 Kč
Sberbank a.s.	4200238599 / 6800	běžný	7/2010	
Sberbank a.s.	4205101102 / 6800	spořicí termínovaný	8/2017	výpověď 6 měsíců
Sberbank a.s.	4205109315 / 6800	spořicí termínovaný	10/2020	výpověď 1 měsíc

Banka	Číslo účtu	Typ	Popis	
			vznik	omezení
Sberbank a.s.	2200033922 / 6800	běžný depozitní	7/2010	vázáno 1 240 000 Kč
Raiffeisenbank	5371131002 / 5500	běžný	6/2021	
Raiffeisenbank	5371131002 / 5500	spořicí termínovaný	11/2021	do 5/2022

Bankovní úvěry

V roce 2021 byla úvěrová zatíženost ve výši 287 863 300,15 Kč.

PS k 1. 1. 2021	splátky	nový úvěr	KS k 31. 12. 2021
301 564 317,69	30 206 386,95	16 405 369,41	287 863 300,15

Program Panel

V roce 2021 obdrželo družstvo v rámci programu PANEL dotaci ve výši 3 343 160,00 Kč.

2001-2003	93 620,00	20000283	Karolíny Světlé 556-561, Dubí
5002	172 628,00	20080372	Dukelských Hrdinů 287-288, Krupka
3601	227 876,00	20080371	Pražská 3009-3011, Teplice
7901	353 172,00	20100284	Krajní 267-271, Teplice
5201	409 392,00	20080335	Dukelských Hrdinů 289-293, Krupka
3501-3503	490 104,00	20080375	Rovná 250-266, Teplice
7201-7204	491 820,00	20100286	Na Konečné 202-203, Teplice
3301-3302	1 104 548,00	20100285	Prosetická 238-241, 261-264 Teplice
Celkem	3 343 160,00		

Program IROP – Integrovaný regionální operační program MMR

Družstvo pokračovalo v r.2021 v čerpání dotací z programu IROP Ministerstva místního rozvoje. Kromě dotací získalo také 4 bezúročné úvěry od Státního fondu podpory investic (SFPI). Dotace byly čerpány u SBH Všechny 100 a 101 a Kladruby 80 a 81, a to v celkové výši 3 598 tis. Kč. Přiznané bezúročné úvěry se týkají SBH Důl Bedřich 489, Světecká 301, Švermova 151 a Smetanova 666. Celková výše úvěrů činí 6 509 tis. Kč.

Práce spojené s rekonstrukcí výše uvedených domů byly v r. 2021 hrazeny jednak vlastními zdroji družstva, dále pak po doložení veškerých dokladů MMR a kontrole správnosti byly přijaty finanční prostředky.

V r.2021 došlo také k mimořádné situaci, a to u SBH Důl Bedřich 484, Dubí, kde bydlící v tomto bytovém domě odmítli rekonstrukci a modernizaci domu a již připravená podpora státu ve výši 1 117 tis. Kč musela být zrušena. Veškeré náklady na proces získání bezúročného úvěru a dotace byly vynaloženy zbytečně.

Náklady

V roce 2021 byly provedeny opravy, údržba a technické zhodnocení středisek bytového hospodaření v hodnotě 56 049 929,48 Kč a spotřeba materiálu byla ve výši 52 036,47 Kč. Fond oprav byl čerpán ve

výši 65 906 524,61 Kč. Chybějící prostředky u SBH ve výši 5 639 542,02 Kč byly kryty vnitrodružstevní půjčkou.

V r. 2021 byly uzavřeny 4 úvěrové smlouvy v souvislosti s rekonstrukcí bytových domů – Zabrušany 100, Zabrušany 101, Kladruby 80 a Kladruby 81 v celkové výši 9 870 tis. Kč. Tyto smlouvy s ČSOB a.s. byly uzavřeny z důvodu potřeby dodatečného krytí nákladů na rekonstrukci bytových domů, neboť vlastní zdroje a dotace celý rozsah rekonstrukcí nepokryly.

Dále byla uzavřena 4 úvěrové smlouvy v souvislosti s rekonstrukcí domů Důl Bedřich 489 v Dubí, Švermova 151 v Lahošti, Světecká 301 v Kostomlatech a Smetanova 666 v Oseku v celkové výši 6 508 tis. Kč. V tomto případě se jedná o bezúročnou úvěry od Státního fondu podpory investic. Důvod uzavření smluv je obdobný jako u domů v předchozím odstavci.

Tabulka hlavních dodavatelů r. 2021 (částky bez DPH)

Termocon s.r.o.	stavební práce	19 055 384,97
AMIL Company a.s.	opravy a údržba	11 677 591,46
Stavmart s.r.o.	stavení práce	10 126 758,16
Údržba bytů-Zd. Zítka	opravy a údržba	7 195 820,00
Výtahy Petersík s.r.o.	servis výtahů	5 323 766,00
TOMATEP s.r.o.	úklidové práce	4 788 846,00
Energie-Reality s.r.o.	odečty, montáže ERTN	3 450 451,16
Jan Urbanczyk	malířské práce	2 730 383,00
Müller a spol. s.r.o.	servis plyn. zařízení	2 208 154,51
Výtahy Vaněrka s.r.o.	servis výtahů	1 960 811,00
JFH inženýring s.r.o.	administrativa IROP	1 703 516,00
M. Nebřenský+M. Verner	úklid., vyklízecí práce	1 130 264,66
ostatní		30 094 702,57
Celkem		101 446 449,49

Některé nákladové ukazatele v tis. Kč

vybrané náklady správy	2019	2020	2021
náklady s vyklizením bytů	903	3 771	6 421
nájem volný byt	4 377	3 190	1 246
náklady-vyklizené byty	412	205	504
Celkem	5 692	7 166	8 171
externí služby	2 797	1 262	1 266
z toho :			
-Minolta servis (Konica)	51	51	60
-právní služby	300	300	300
-systémové práce PC	289	264	273
-programátorské služby	72	165	168
-audit + daňové poradenství	90	125	135
-úklid OSBD	102	102	102

-Radiohouse	16	0	0
-ostatní	1 877	255	228
náklady DPH	290	293	323
spotřeba energie	187	563	559
spotřeba mat. + PHM	614	556	720

Některé výnosové ukazatele v tis. Kč

výnosy	2019	2020	2021
pronájmy, příspěvky SAS	16 868	16 545	16 789
prov. výnosy - poplatky	3 606	4 007	5 542
úroky BÚ	329	314	342
úroky, popl.z prodlení	1 634	1 177	1 293
ostatní finanční výnosy	3 735	3 530	6 873

5. Ostatní aktivity družstva

Družstvo zpracovávalo k 31. 12.2021 účetnictví 15 společenstvím vlastníků jednotek domu, které je vedeno odděleně od účetnictví OSBD. Spravovaná SVJ k 31.12. 2021:

SVJ	Adresa
102	Bílinská 2772, Teplice
105	Bílinská 2801, Teplice
204	Horova 2593, Teplice
206	Horova 2548, Teplice
401	Bystřická 427, Novosedlice
601	Rohová 180-181, Teplice
603	Rohová 182-183, Teplice
604	Rohová 188-189, Teplice
703	Důl Bedřich 491, Dubí
901	Nad Plovárnou 511, Krupka
902	Nad Plovárnou 512, Krupka
904	Nad Plovárnou 516, Krupka
906	Nad Plovárnou 526, Krupka
909	Poštovní 593, Krupka
1001	Mostecká 2037, Litvínov

V r. 2021 se od družstva oddělila 2 nová SVJ, která vznikla z těchto SBH:
 SBH 707 – Důl Bedřich 484, Dubí – 6 bytových jednotek – zcela ukončilo spolupráci
 SBH 1503 – Nemocniční 10, Duchcov – 6 bytových jednotek – od 1.1.2022 vykonává družstvo na základě smlouvy správu tohoto SVJ ve stejném rozsahu jako u ostatních spravovaných SVJ.

6. Závěr

V r.2021 uzavřelo družstvo 4 úvěrové smlouvy, které se týkají SBH – Všechlapy 100 a 101 a Kladruby 80 a 81. Úvěry od ČSOB doplnily financování kompletní modernizace těchto bytových domů. Celkový rozsah úvěrů činí 9 870 tis. Kč a jsou splatné v prosinci 2046. Toto je již zmíněno v informaci o úvěrové zatíženosti.

Opatření spojená s pandemií byla učiněna již v r. 2020, nebylo tedy nutné provést další zásahy do provozu družstva. V r. 2021 se upravoval provoz vždy tak, aby odpovídal opatřením státní správy. Vynaložené náklady na pandemická opatření (nákup testů, respirátorů apod.) neměly zásadní vliv na hospodaření družstva. Pokud posuzujeme ke dni vydání Výroční zprávy z pohledu výběru běžného nájemného (významná položka), při porovnání shodných období let 2020 a 2021 nedošlo k výraznému výpadku.

Situace v oblasti bydlení = poptávka po bytech, vedla družstvo v r. 2021 k rozhodnutí přistoupit ke znovuotevření jednoho ze zakonzervovaných bytových domů, a to SBH 4901 - Dukelských hrdinů 278-280. S ohledem na rozsah a náklady spojené s tímto a také s určitou opatrností byla zvolena cesta postupného obnovení provozu bytového domu. Nejprve se tedy přistoupilo k revitalizaci jednoho vchodu – Dukelských hrdinů 280 (24 bytových jednotek). Akce byla ukončena k 31.12.2021 tak, aby mohlo následně od ledna 2022 dojít k obsazování těchto bytů (8x byt 2+0, 16x byt 3+1).

7. Obsahem Výroční zprávy je:

Rozvaha
Výkaz zisku a ztráty
Příloha v účetní závěrce
Zpráva o vztazích



Josef Snížek Ing. – předseda představenstva OSBD Teplice
Petr Kofler – místopředseda představenstva OSBD Teplice
Jana Doležalová Ing. – ekonom OSBD Teplice



V Teplicích, dne 16.5.2022

OKRESNÍ STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO TEPLICE

Střední 1057/11, 415 01 Teplice, IČ : 00 22 76 92

ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBYMI ZA ROK 2021

Zpráva představenstva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními ovládanými osobami stejnou ovládající osobou dle § 82 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích (ZOK)

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

Okresní stavební bytové družstvo Teplice mělo k 31. 12. 2021 3 792 členů. Všem členům družstva bylo předepsáno přiměřené nájemné a všechna poskytnutá plnění byla v obvyklé výši. Jednotliví členové družstva nemají vůči družstvu postavení ovládající osoby.

V Teplicích dne 30.3.2022

Ing. Josef Snížek – předseda představenstva OSBD Teplice

Petr Kofer – místopředseda představenstva OSBD Teplice

Obdržel též: kontrolní komise Okresního stavebního bytového družstva Teplice k přezkoumání

Okresní stavební bytové družstvo Teplice

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2021

OBSAH

1. POPIS Družstva	3
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	3
3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY.....	3
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	3
b) Dlouhodobý hmotný majetek	4
c) Finanční majetek.....	4
d) Peněžní prostředky	4
e) Pohledávky.....	4
f) Deriváty	5
g) Vlastní kapitál.....	5
h) Cizí zdroje	5
i) Leasing.....	5
j) Devízové operace	5
k) Použití odhadů	6
l) Účtování výnosů a nákladů.....	6
m) Daň z příjmů.....	6
n) Dotace	6
o) Následné události.....	6
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	7
a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	7
b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	7
c) Souhrnná výše majetku neuvedeného v rozvaze (v tis. Kč).....	8
d) Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem	8
e) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč).....	10
5. POHLEDÁVKY	10
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	11
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY	11
8. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV	12
9. VLASTNÍ KAPITÁL.....	13
10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	14
11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	14
12. REZERVY	14
13. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM	14
14. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV	16
15. DERIVÁTY	16
16. LEASING	16
17. OSOBNÍ NÁKLADY.....	17
18. DOTACE.....	18

Okresní stavební bytové družstvo Teplice
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2021

19. VÝNOSY DRUŽSTVA.....	19
20. OSTATNÍ.....	19
21. VLIV PANDEMIE COVID-19 NA PROVOZ DRUŽSTVA V ROCE 2020 A NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	19
22. Příloha organizační schéma.....	20

1. POPIS DRUŽSTVA

Okresní stavební bytové družstvo Teplice (dále jen „družstvo“) je bytové družstvo, které sídlí v Teplicích, ve Střední ulici 1057/11, Česká republika, identifikační číslo 002 27 692. Družstvo bylo zapsáno do obchodního rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem pod spisovou značkou DrXXVI, oddíl 315.

Hlavním předmětem jeho činnosti je především organizování přípravy a provádění výstavby, provozu bytových a nebytových objektů a zabezpečování plnění poskytovaných s užíváním bytů a nebytových prostor.

V roce 2021 nedošlo k žádné změně ve složení statutárního orgánu – představenstva a ani ve složení kontrolní komise.

Družstvo má následující organizační strukturu: (detailní popis správy družstva – viz příloha)

- správa družstva
- střediska bytového hospodářství.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená individuální účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon 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 2021 a 2020 (dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví“) a českými účetními standardy pro podnikatele.

3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

Způsoby oceňování, které družstvo používalo při sestavení účetní závěrky za rok 2021 a 2020, 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 2021 a 2020 je odepisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Odpisy

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. O drobném dlouhodobém nehmotném do 3.000 Kč se účtuje přímo do nákladů na účty 501.120 spotřeba materiálu. O drobném dlouhodobém nehmotném majetku od 3.001- 60.000 se účtuje do nákladů na účty 518.170 ostatní služby.

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

b) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související.

Dlouhodobý hmotný majetek nad 40 tis. Kč v roce 2021 a 2020 se odepisuje do nákladů po dobu ekonomické životnosti.

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

Odpisy

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. O hmotném majetku od 500-3.000 Kč se účtuje přímo do nákladů na účet 501.120 spotřeba materiálu. Dlouhodobý majetek od 30.001 Kč do 40.000 Kč se účtuje 1. rok - 551.780 / 082.280 – 50% odpis, 2. rok – 551.780 / 082.280 – 50% odpis.

c) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří cenné papíry k obchodování a nakoupené opční listy.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména zápůjčky s dobou splatnosti delší než jeden rok.

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

Podíly a cenné papíry se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a přímé 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 do výnosů.

Reálná hodnota představuje tržní hodnotu, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze, případně ocenění kvalifikovaným odhadem.

d) Peněžní prostředky

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

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.

V položce jiné pohledávky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Okresní stavební bytové družstvo Teplice
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2021

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 pořizovacími cenami. V příložené rozvaze jsou deriváty vykázány jako součást jiných krátkodobých 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 sestává ze základního kapitálu ve výši zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem a ze základního kapitálu nezapsaného ve výši základních a ostatních vkladů členů družstva.

Podle stanov vytváří družstvo fondy dle článku 93 platných stanov OSBD Teplice.

h) Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. V položce jiné závazky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

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

i) Leasing

Družstvo účtuje o najatém majetku tak, že zahrnuje leasingové splátky do nákladů a aktivuje v případě finančního leasingu příslušnou hodnotu najatého majetku v době, kdy smlouva o nájmu končí a uplatňuje se možnost nákupu. Splátky nájemného hrazené předem se časově rozlišují.

j) 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.

k) 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.

l) Účtování výnosů a nákladů

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

m) Daň z 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 a nezdaňované výnosy (např. náklady na reprezentaci, apod.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace. Vzhledem k tomu, že družstvo v souladu s § 56 odst. 8 vyhlášky č. 500/2002 Sb. neodepisuje dlouhodobý majetek (bytové domy, které neslouží k podnikání), odložená daň stanovena nebyla.

n) 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 a na úhradu úroků zahrnutých do pořizovací ceny majetku snižuje pořizovací cenu nebo vlastní náklady na pořízení.

o) 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.

Okresní stavební bytové družstvo Teplice
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2021

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Skupina majetku	Pořizovací cena		Oprávký		Zůstatková cena	
	běžné období 2021	minulé období 2020	běžné období 2021	Minulé období 2020	běžné období 2021	minulé období 2020
Software	1 241	1 241	1 241	1 003	0	238
Ocenitelná práva	0	0	0	0	0	0
Výsledky vědecké čin.	0	0	0	0	0	0
Jiný DNM	0	0	0	0	0	0
Nedokončený DNM	0	0	0	0	0	0

Pohyb majetku:

v Kč	účet	PS 1.1. 2021	zařazení	vyřazení	KS 31.12. 2021
software	013.100	1 241	0	0	1 241

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Skupina majetku	Pořizovací cena		Oprávký		Zůstatková cena	
	běžné období 2021	minulé období 2020	běžné období 2021	minulé období 2020	běžné období 2021	minulé období 2020
Pozemky	24 289	24 296			24 241	24 289
Stavby-odepisované	5 570	5 570	2 413	2 290	3 150	3 280
Stavby-neodepisované	892 193	885 882			892 193	885 882
Samostatné movité věci a soubory movité věci	5 100	4 411	4 071	3 753	689	658
Jiný DDHM	1 024	1 039	1 024	1 039	0	0
Kotelna Hostomice	737	737	737	737	0	0
Nedokončené investice	19 829	17 706			19 829	17 706

Pohyb majetku:

v Kč	účet	PS 1.1. 2021	zařazení	vyřazení	KS 31.12. 2021
stavby-odepisované	021.100	5 570			5 570
kotelna	021.190	737			737
Stavby-neodepisované	021.200	885 882	11 191	4 880	892 193
movité věci	022.100	4 411	689		5 100
samostatné movité věci	022.280	1 039		15	1 024
pozemky D B V	031.200	2 553		14	2 539
pozemky bezúplatný převod	031.300	21 736		35	21 701

Okresní stavební bytové družstvo Teplice
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2021

c) Souhrnná výše majetku neuvedeného v rozvaze (v tis. Kč)

Běžné období 2021		Minulé období 2020	
Název majetku	pořizovací cena	Název majetku	pořizovací cena
Majetek - PPS	1 272	Majetek - PPS	1 157
Majetek - DHIM	278	Majetek - DHIM	278
Celkem	1 550	Celkem	1 435

d) Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem

Přehled zůstatků úvěrů DBV- v zástavě u České konsolidační agentury - r. 2021

Specif. symbol	Název objektu	Číslo samosprávy	Zůstatek úvěru v tis. Kč
č. stavby			31.12. 2021
107600065	Prosetická 223-224 Prosetí	0609	148
1158622883	Koněvova 574-577 Dubí	2101	948
1668622883	Koněvova 570-573 Dubí	2102	892
358623827	Hornická 717-718 Osek	2401	297
438623827	Slovenská 715-716 Osek	2402	264
518623827	Slovenská 713-714 Osek	2403	255
788623827	Slovenská 711-712 Osek	2404	303
948623827	Sokolská 723-724 Osek	2501	376
1078623827	Sokolská 721-722 Osek	2502	325
1158623827	Hornická 719-720 Osek	2503	314
1318623827	Dolejšova 725-726 Osek	2601	452
1588623827	Dolejšova 727-728 Osek	2602	409
1668623827	Dolejšova 729 Osek	2603	211
1158524538	Pražská 3009-3011 Teplice	3601	754
278524538	Pražská 2972-2973 Teplice	3701	316
358524538	Pražská 2975-2977 Teplice	3702	700
438524538	Pražská 2978-2980 Teplice	3703	637
278525178	Dukelských Hrdinů 276 Krupka	4801	321
358525178	Dukelských Hrdinů 277 Krupka	4802	297
438525178	Dukelských Hrdinů 278-280 Krupka	4901	741
788525178	Dukelských Hrdinů 281-282 Krupka	5001	408
1078525178	Dukelských Hrdinů 287-288 Krupka	5002	474
868525178	Dukelských Hrdinů 283-286 Krupka	5101	932
1158525178	Dukelských Hrdinů 289-293 Krupka	5201	937
198531404	Družstevní 608-609 Krupka	5301	151
503185	Hamry 616 Krupka	5401	172
Celkem			12 034

Okresní stavební bytové družstvo Teplice
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2021

Objekty v zástavě ČSOB a. s. 2020 (hodnota zastaveného majetku z titulu úvěru)			
278326240	Rovná 265-266 Teplice	3501	7 921
358326240	Rovná 252-254 Teplice	3502	11 090
438326240	Rovná 250-251 Teplice	3503	8 220
1158524538	Pražská 3009-3011 Teplice	3601	12 552
1078525178	Dukel. Hrdinů 287-288 Krupka	5002	8 640
2056-04	Na lučinách 486 Proboštov	801	910
2056-04	Na lučinách 487 Proboštov	807	916
358623827	Hornická 717-718 Osek	2401	4 599
438623827	Slovenská 715-716 Osek	2402	4 608
518623827	Slovenská 713-714 Osek	2403	4 584
788623827	Slovenská 711-712 Osek	2404	4 654
948623827	Sokolská 723-724 Osek	2501	4 988
1078623827	Sokolská 721-722 Osek	2502	4 784
1158623827	Hornická 719-720 Osek	2503	4 598
	Na konečné 196-197 Teplice	7101	10 918
	Na konečné 198 Teplice	7102	4 501
	Na konečné 199-200 Teplice	7103	12 928
	Na konečné 201 Teplice	7104	4 501
	Srbice 92	301	975
	Srbice 93	302	999
	Tovární 289-290 Dubí	704	1 432
	Zahradní 519-520 Dubí	706	2 267
Celkem			121 585

Objekty v zástavě ČS a. s. 2020 (hodnota zastaveného majetku z titulu úvěru)			
506669	Školní nám. 304-306 Hostomice	1801	4 876
1960002	Jateční 674-678 Osek	1901	8 436
506271	Švermova 153 Lahošť	1202	2 389
19600049	Pražská 270-271 Bystřany	2301	2 711
27600049	Pražská 272-273 Bystřany	2302	2 134
1158525178	Dukel. Hrdinů 289-293 Krupka	5201	21 291
198531404	Družstevní 608-609, Krupka	5301	4 788
	Prosetická 235-237, Teplice	7301	11 025
	Pražská 2991-3005, Teplice	7701-03	35 045
	Pražská 2986-2988, Teplice	7801	13 239
1158622883	Koněvova 574-577 Dubí	2101	10 128
1668622883	Koněvova 570-573 Dubí	2102	10 094
1318623827	Dolejšova 725-726 Osek	2601	5 547
1588623827	Dolejšova 727-728 Osek	2602	5 384
1668623827	Dolejšova 729 Osek	2603	3 004
Celkem			140 091

Okresní stavební bytové družstvo Teplice
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2021

Objekty v zástavě Sberbank CZ, a. s. 2020 (hodnota zastaveného majetku z titulu úvěru)			
19600073	Dubí, Karolíny Světlé 560-561	2001	13 354
27600073	Dubí, Karolíny Světlé 558-559	2002	12 956
35600073	Dubí, Karolíny Světlé 556-557	2003	13 624
78600065	Teplice, Prosetická 238-241	3301	20 989
86600065	Teplice, Prosetická 261-264	3302	20 391
	Teplice, Na Konečné 202-203	7201	15 167
	Teplice, Na Konečné 204	7202	6 617
	Teplice, Na Konečné 205-206	7203	17 546
	Teplice, Na Konečné 207	7204	6 617
	Teplice, Krajiní 267-271	7901	31 963
Celkem			159 225

e) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku (účet 067.10):

	Zůstatek 31.12.2020	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek 31.12.2021
Zápůjčky a úvěry - ostatní	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0

5. POHLEDÁVKY

Pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let činily k 31. 12. 2021 15 291 tis. Kč (k 31. 12. 2020 12 803 tis. Kč). Jedná se o předepsané vnitrodružstevní půjčky na účtu 378. Jsou obsaženy v dlouhodobých pohledávkách.

Dlouhodobé pohledávky se splatností delší než jeden rok činí předepsané vnitrodružstevní půjčky na účtu 378 a k 31. 12. 2021 činí 35 113 tis. Kč, k 31. 12. 2020 činily 40 882 tis. Kč. Dlouhodobou poskytnutou zálohu činí poskytnutá kauce ČEZ ve výši 750 tis. Kč. V dlouhodobých pohledávkách jsou vykázány i pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let.

Pohledávky družstva na účtu 311 činí především pohledávky z titulu nájmu, pohledávky vztahující se k vyklizeným bytům, soudně vymáhané pohledávky z nájemného a pohledávky z titulu majetkového vypořádání. Dále družstvo vykazuje na účtu 315 pohledávky z titulu energií a poplatků z bytového hospodářství, které se po skončení účetního období v následujícím roce zúčtovávají s uhrazenými zálohami (účet 324) a ústí do zúčtování nájemníkům. Z tohoto důvodu jsou pohledávky z obchodních vztahů vysoké, avšak nedobytné jsou pouze pohledávky za nekontaktními nájemníky. Účty 315 a 324 nebyly k 31. 12. 2021 zkompenzovány, neboť do okamžiku zúčtování v následujícím roce se nejedná o pohledávky a závazky vůči témuž subjektu.

Pohledávky z titulu vyklizených bytů činily k 31. 12. 2020 6 598 tis. Kč, k 31. 12. 2020 10 569 tis. Kč. Pohledávky se daří postupně snižovat aktivním přístupem družstva k přistoupení nových členů družstva, kteří se podílí na úhradě pohledávek spojených s vyklizeným bytem. Tyto pohledávky nejsou nedobytné kromě pohledávek z titulu zakonzervovaných bytových domů, které jsou v hodnotě 3 499 tis. Kč (za období 2020 dtt).

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, jsou tvořeny na základě vnitrodružstevní směrnice účetní opravné položky. Na pohledávky po splatnosti 180 dnů do 1 roku jsou tvořeny účetní opravné

Okresní stavební bytové družstvo Teplice
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2021

položky v hodnotě 50 % nominální hodnoty pohledávky. Na pohledávky po splatnosti nad 1 rok jsou tvořeny účetní opravné položky v hodnotě 100 % nominální hodnoty pohledávky. Daňové opravné položky jsou tvořeny na základě zákona o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů.

Pohledávky po lhůtě splatnosti 181 dnů – 1 rok jsou 1 493 Kč, pohledávky po lhůtě splatnosti 1 – 5 let jsou 4 304 tis. Kč, pohledávky po lhůtě splatnosti nad 5 let jsou 6 602 tis. Kč.

Družstvo z důvodu nedobytnosti, zamítnutí konkurzu a vyrovnání či neuspokojení pohledávek v konkurzním řízení atd. odepsala do nákladů v roce 2021 pohledávky ve výši 529 tis. Kč (v roce 2020 673 tis. Kč). Zároveň družstvo získalo z těchto pohledávek výnos v roce 2021 ve výši 10 753 tis. Kč (v roce 2020 7 900 tis. Kč).

Dohadné účty aktivní zahrnují především opravné daňové doklady.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv (uvedených v bodech 4 a 5).

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

Opravné položky	Zůstatek k 31.12.2019	Netto změna v roce 2020	Zůstatek k 31.12.2020	Netto změna v roce 2021	Zůstatek k 31.12.2021
daňové	70	-70	0	0	0
účetní	6 155	2 772	8 927	2 725	11 652
Celkem	6 225	2 702	8 927	2 725	11 652

Účetní opravné položky byly vytvořeny k pohledávkám po splatnosti 180 dnů – 1 rok v hodnotě 746 tis. Kč (50 % z hodnoty 1 492 tis. Kč), k pohledávkám po splatnosti nad 1 rok v hodnotě 10 906 tis. Kč, 100 % hodnoty pohledávek 1 – 5 let 4 304 tis. Kč a 100% nad 5 let 6 602 tis. Kč (dobytné pohledávky z titulu vyklizených bytů 6 584 tis. Kč)

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Dne 5.9.2017 byla uzavřena Smlouva o obhospodařování investičních nástrojů s Českou spořitelnou a.s. Družstvo přistoupilo k tomuto kroku se snahou zhodnotit volné finanční prostředky nad rámec úročení na běžném účtu. Vklad činil 12 000 tis. Kč při zvolení velmi konzervativního typu investic. Struktura majetku – neutrální alokace – 70% úroková složka, 10% akcie, 20% ostatní. Smlouva má výpovědní lhůtu 1 měsíc od prvního dne následujícího kalendářního měsíce po obdržení výpovědi protistranou. V r. 2021 trvala tato smlouva beze změny do prosince 2021. Poté bylo přistoupeno ke změně, kdy byla struktura majetku změněna. Veškerý finanční majetek byl převeden na státní dluhopisy. Tento krok byl podmíněn přínosem pro družstvo.

Hodnota portfolia k 31. 12. 2021 je 12 569 tis. Kč včetně peněžních prostředků na investičním účtu.

Okresní stavební bytové družstvo Teplice
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2021

Přehled všech účtů vedených OSBD Teplice u jednotlivých bankovních domů

Banka	Číslo účtu	Typ	Popis	
			vznik	omezení
ČSOB a.s.	1211344 / 0300	běžný	1/1991	vázáno 276 409 Kč
ČSOB a.s.	232077138 / 0300	spořicí	9/2009	vázáno 25 000 000 Kč
ČSOB a.s.	300442169 / 0300	spořicí termínov.	9/2021	do 8/2022
ČSOB a.s.	302366497 / 0300	spořicí	12/2021	výpověď 1 den
ČS a.s.	1064825399 / 0800	běžný	12/2003	vázáno 6 064 446 Kč
ČS a.s.	414-1064825399 / 0800	spořicí termínov.	8/2017 -11/2021	výpověď 1 měsíc
ČS a.s.	7501182 / 0800	investiční	9/2017	
ČS a.s.	7501262 / 0800	investiční	9/2017	
ČS a.s.	7501342 / 0800	investiční	9/2017	
ČS a.s.	2552132 / 0800	běžný	12/2003	vázáno 637 044 Kč
Sberbank a.s.	4200238599 / 6800	běžný	7/2010	
Sberbank a.s.	4205101102 / 6800	spořicí termínov.	8/2017	výpověď 6 měsíců
Sberbank a.s.	4205109315 / 6800	spořicí termínov.	10/2020	výpověď 1 měsíc
Sberbank a.s.	2200033922 / 6800	běžný depozitní	7/2010	vázáno 1 240 000 Kč
Raiffeisenbank	5371131002 / 5500	běžný	6/2021	
Raiffeisenbank	5371131002 / 5500	spořicí termínov.	11/2021	do 5/2022

Vzhledem k měnící se situaci v nabídkách úročení jednotlivých bank bylo v r. 2021 využito nabídky ČSOB a.s. a nově Raiffeisenbank a.s.

B. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

Náklady příštích období zahrnují především platby předplatného a reklamu a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Příjmy příštích období zahrnují zejména dotace na úroky z úvěrů a jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. K 31. 12. 2020 činí 4 895 tis. Kč (k 31. 12. 2020 5 949 tis. Kč)

Okresní stavební bytové družstvo Teplice
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2021

9. VLASTNÍ KAPITÁL

Vlastní kapitál se skládá z těchto účtů a pohyb na těchto účtech vyplývá z jejich obsahové náplně. Částky jsou uvedeny v tisících Kč.

Sledované období 2021			
Výše členských vkladů zapsaných do obchodního rejstříku	Výše členských vkladů nezapsaných do obchodního rejstříku	Počet členů k prvnímu dni rozvahového období	Počet členů k poslednímu dni rozvahového období
100	955	3 862	3 879

V tis. Kč	1.1. 2021	ČERPÁNÍ	TVORBA	31.12. 2021
Vlastní kapitál zapísovaný	100			100
Základní kapitál	954		1	955
Základní kapitál Prosetice	146 817			146 817
Zákl. kapitál Prosetice - pozemky	2 495			2 495
Zákl. kapitál - vklad do družstva	1 936		10	1 946
Fond DV-st. příspěvek úvěry	498 073	1 133	1 572	498 513
Fond DV-pozemky	58	14		44
Fond dodatečných investic	-126 141	19 906	39 825	106 222
Fond členských podílů	65 568	247		65 321
Dod. investice-bezúplatný převod	21 737	35		21 702
Rizikový fond	36 627		1 928	38 555
Nedělitelný fond	5 029		3 213	8 242
Fond sociálních potřeb	244	268	335	311
Fond sociálních potřeb-půjčky	25	15	0	10
Neuhrazená ztráta min. let	0			0
HV	3 393	3 393		
Celkem	656 915	25 011	46 884	891 233

Hospodaření družstva za r. 2021 skončilo kladným HV ve výši 7 182 tis. Kč. Na tomto výsledku se podílí HV samospráv ve výši 0 Kč a středisko ostatního hospodaření ziskem ve výši 7 182 tis. Kč. Daň z příjmů právnických osob činí 800,47 tis. Kč. Zaplacené zálohy na DPPO činí 146,4 tis. Kč.

Rekapitulace:

V tis. Kč	SBH	SOH	Celkem
výnosy	71 231	44 475	115 706
náklady	71 231	37 293	108 524
Celkem HV	0	7 182	7 182

10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé přijaté zálohy jsou předepsané zálohy na opravy bytových objektů. K 31. 12. 2021 činily 211 989 tis. Kč a k 31. 12. 2020 195 233 tis. Kč.

Závazky ostatní kromě dlouhodobých úvěrů s dobou splatnosti delší než 5 let činily k 31. 12. 2021 0 tis. Kč (k 31. 12. 2020 0 tis. Kč).

Závazky z titulu dlouhodobých bankovních úvěrů s dobou splatnosti delší než 5 let činí k 31. 12. 2021 209 278 tis. Kč.

11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2021 závazky z obchodních vztahů po lhůtě splatnosti více než 30 dní činily 879 tis. Kč (k 31. 12. 2020 143 tis. Kč). Jedná se o jednu fakturu, která byla přijata do evidence se zpožděním po lhůtě splatnosti. A dále se jedná o faktury spojené s dotačním programem IROP, kdy přístup některých vlastníků v BD komplikoval postup prací a dodržování pravidel čerpání bezúročného úvěru SFPI.

Krátkodobé přijaté zálohy (účet 324) jsou závazkem vůči nájemníkům z titulu energií a poplatků souvisejících s provozem bytových domů a jsou pravidelně v následujícím roce vyúčtovány viz bod 5 Pohledávky.

Dohadné účty pasivní zahrnují především spotřebu elektřiny, plynu, vodné, stočné, odměnu na správu majetku ČS. Jejich výše je stanovena na základě odhadu a není významná.

12. REZERVY

V r. 2021 zaměstnanci družstva nevyčerпали dovolenou v rozsahu, který jim náleží. Náklady na nevyčerpanou dovolenou by ovlivnily hospodářský výsledek, proto bylo přistoupeno k tvorbě rezervy na nevyčerpanou dovolenou. Podklad k tvorbě rezervy vychází z výpočtu mzdové účtárny a činí 271 tis. Kč.

13. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM

V roce 2021 byla ukončena úvěrová smlouva u ČS a.s., která se týkala SBH 1801 – Školní nám.304-4, Hostomice a SBH 1901 – Jateční 674-8.

V závěru roku byly uzavřeny u ČSOB 4 nové úvěrové smlouvy v návaznosti na rekonstrukci bytových domů v celkové výši 9 870 tis. Kč. Smlouvy se týkají SBH Všechlapy 100, 101 a SBH Kladruby 80,81.

Úvěry splácené dle jednotlivých bank (v tis. Kč) :

SBERBANK

Stř.	Úvěr	PS 1.1.2021	KS 31.12.2021	Číslo smlouvy	Datum splatnosti	Splátky v r.2022
2001-2003	32 600	12 828	10 990	KA1002836	20.7.2025	1 838
3301-3302	46 500	23 505	20 131	KA1002837	20.7.2025	3 375
7201-7204	39 600	14 964	12 820	KA1002838	20.7.2025	2 144
7901	30 300	11 678	9 983	KA1002839	20.7.2025	1 696
Celkem	149 000	62 975	53 924			9 053

Okresní stavební bytové družstvo Teplice
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2021

ČSOB

Stř.	Úvěr	PS 1.1.2021	KS 31.12.2021	Číslo smlouvy	Datum splatnosti	Splátky v r.2022
801,807	3 300	2 640	2 493	0009/15/5651	27.12.2034	147
2401-2503	55 000	44 009	41 558	0004/15/5651	27.12.2034	2 450
3501-3503	39 505	12 840	9 521	1584/08/5089	22.7.2024	3 320
3601	18 375	5 970	4 426	1496/08/5089	22.7.2024	1 544
5002	13 920	4 522	3 353	1499/08/5089	22.7.2024	1 170
7101-7104	31 000	23 699	21 714	0463/16/5651	24.2.2031	1 985
301	2 750	2 732	2 661	2020011692	20.6.2045	72
302	2 700	2 683	2 612	2020011695	20.6.2045	71
704	5 800	5 763	5 611	2020011683	20.6.2045	152
706	4 500	4 471	4 354	2020011549	20.6.2045	118
1203	2 490	0	2 490	2021015024	27.12.2046	54
1204	2 490	0	2 490	2021015029	27.12.2046	54
1205	2 490	0	2 490	2021014791	27.12.2046	54
1206	2 400	0	2 400	2021015022	27.12.2046	52
Celkem	186 720	109 329	108 173			11 243

Česká spořitelna

Stř.	Úvěr	PS 1.1.2021	KS 31.12.2021	Číslo smlouvy	Datum splatnosti	Splátky v r.2022
1801-1901	12 800	428	0	455/06/LCD	20.6.2021	ukončen
2101	15 000	11 845	11 171	10414/15/LCD	31.12.2035	675
2102	14 640	11 560	10 903	10413/15/LCD	31.12.2035	658
1202	11 500	1 480	753	818/07/LCD	20.7.2022	753
2301-2302	17 000	12 599	11 663	10412/15/LCD	31.12.2032	936
2601-2603	17 000	12 599	11 663	10412/15/LCD	31.12.2032	936
5201	32 800	19 882	18 206	1640/08/LCD	28.2.2030	1 676
5301	5 000	3 529	3 304	11067/12/LCD	21.5.2033	225
7301	14 500	10 400	9 749	11197/12/LCD	31.7.2033	651
7701-7703	42 000	30 051	28 153	11343/12/LCD	21.7.2033	1 898
7801	18 000	13 878	13 222	11196/12/LCD	31.7.2036	656
Celkem	183 240	115 652	107 124			8 128

Okresní stavební bytové družstvo Teplice
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2021

MF ČR (od 1.1.2008 právní nástupce České konsolidační banky) v tis. Kč :

Úvěr	PS 1.1.2021	KS 31.12.2021
140 000	13 606	12 034

V souvislosti s opravami a modernizací bytových domů získalo v r. 2021 družstvo celkem 4 bezúročné úvěry od Státního fondu podpory investic (dále jen SFPI).
 Jedná se o tyto splácené úvěry:

SFPI

Stř.	Úvěr	PS 1.1.2021	KS 31.12.2021	Číslo smlouvy	Datum splatnosti	Splátky v r.2022
701	1 721	0	1 721	164100105	15.5.2041	92
1102	1 504	0	1 504	164100108	15.5.2041	77
1201	1 515	0	1 515	164100106	15.5.2041	83
1401	1 768	0	1 768	164100109	15.5.2041	79
Celkem	6 508	0	6 508			331

14. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

Výdaje příštích období zahrnují především náklady běžného období z přijatých faktur, které družstvo obdrželo v následujícím období.

15. DERIVÁTY

Družstvo má uzavřené smlouvy o derivátech určených k obchodování. K 31. 12. 2021 družstvo přecenilo deriváty na reálnou hodnotu a kladné, resp. záporné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v jiných pohledávkách, resp. v jiných závazcích. Jedná se o swapové operace. Hodnoty derivátů nejsou významné. K 31.12.2021 družstvo po konzultaci s ČS, a.s. Správou aktiv ukončilo stávající rozložení finančních investic a 100% bylo převedeno do úrokové složky (viz dodatek č.3 ke Smlouvě o obhospodařování investičních nástrojů).

16. LEASING

Najatý majetek družstva k 31. 12. 2021 a 31. 12. 2020 (v tis. Kč):

Popis	Termíny/Podmínky	Výše nájemného v roce 2021	Výše nájemného v roce 2020	Pořizovací cena u majitele
Mínolta bizhub C258	Sml.12634160	18	22	PC : 85 tis. Kč od 3/2017

Okresní stavební bytové družstvo Teplice
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2021

Minolta bizhub C258	Sml.12634576	20	19	PC : 76 tis. Kč od 4/2018
Minolta bizhub C368	Sml.12635384	36	35	PC : 137 tis. Kč od 4/2019
Minolta bizhub C250i	Sml. 12637354	8	0	PC : 83 tis. Kč od 7/2021
Celkem :		82	76	

17. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů:

	Zaměstnanci celkem		Z toho řídících pracovníků	
	Sledované účetní období 2021	Předchozí účetní období 2020	Sledované účetní období 2021	Předchozí účetní období 2020
Průměrný počet zaměstnanců	13	14	2	2
Mzdové náklady v Kč	6 227	6 164	708	580
Odměny členům statutárních orgánů družstva	2 967	3 442	1 475	1 842
Odměny členům SAS	632	691		
Mzdové náklady domovník	1 238	1 146		
Mzdové náklady střediska BH				
Z odměn činí odměny členům dozorčích orgánů družstva	474	467		
Náklady na sociální a zdravotní pojištění	3 142	2 935	641	623
Náklady na sociální a zdravotní pojištění-dom.	113	107		
Náklady na soc. pojištění střediska BH	213	230		
Sociální náklady	246	242		
Osobní náklady celkem	15 265	14 957	2 824	3 045

Výše peněžního a naturálního plnění stávajícím členům orgánů v Kč						
Druh plnění	Statutárních		řídících		dozorčích	
	běžné období 2021	minulé období 2020	běžné období 2021	minulé období 2020	běžné období 2021	minulé období 20
Půjčky a úvěry	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté záruky	0	0	0	0	0	0
Důchodové připojištění	7	7	0	0	0	0
Bezplatné užívání os. auta	0	0	0	0	0	0
Životní pojištění	7	7	0	0	0	0
Celkem	14	14	0	0	0	0

Okresní stavební bytové družstvo Teplice
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2021

18. DOTACE

V r. 2021 obdrželo družstvo dotace z prostředků Českomoravské záruční a rozvojové banky a.s. na úhradu úroků k úvěrům na opravy a modernizaci následujících panelových domů ve výši 3 343 tis. Kč.

	SAS	úvěr	úvěr číslo	ze dne	Smlouva dotace	dotace
ČSOB	3501-3503	39 605 000	1584/08/5089	18.7. 2008	2008-0375-AP	2*245 052
ČSOB	3601	18 375 000	1496/08/5089	10.7. 2008	2008-0371-AP	2*113 938
ČSOB	5002	13 920 000	1499/08/5089	10.7. 2008	2008-0372-AP	2*86 314
ČS	5201	32 800 000	1640/08/LCD	26.6. 2008	2008-0335-AP	2*204 696
ČS	1202,2301-02	11 500 000	818/07/LCD	5.4. 2007	2007-0289-AP	ukončeno
Sberbank	2001-2003	32 600 000	KA1002836	30.8. 2011	2010-0283-AP	2*46 810
Sberbank	3301-3302	46 500 000	KA1002837	12.8. 2010	2010-0285-AP	2*552 274
Sberbank	7201-7204	39 600 000	KA1002838	12.8. 2010	2010-0286-AP	2*245 910
Sberbank	7901	30 300 000	KA1002839	30.8. 2011	2010-0284-AP	2*176 586

V r. 2021 pokračovalo družstvo ve využívání dotačních programů. Nebyla podána žádná další žádost, pouze se pokračovalo v administrativě u vybraných opravovaných a modernizovaných bytových domů. U SBH 707 – Důl Bedřich 484 došlo k odmítnutí přiznané dotace a s tím související modernizace bytového domu členy SBH. Tato dotace byla ukončena.

IROP - oprava a modernizace BD k 31.12.2021

Dotace přiznané v r. 2020 / přijaté v r. 2021

SBH	Přiznáno	Přijato	Rozdíl	Identif.číslo
1203	906 542,78	906 542,78		117D03H001667
1204	907 247,02	907 247,02		117D03H001799
1205	895 526,78	895 065,78	-460,98	117D03H001973
1206	891 741,56	888 838,21	-2 903,35	117D03H002019
Celkem	3 601 058,12	3 597 693,79	-3 364,33	

Dotace přiznané v r. 2020-21

SBH	Přiznáno		Identif.číslo
701	937 626,82		117D03H002682
707	1 116 723,53	odmítnuto SBH	117D03H002689
708	1 103 531,55		117D03H002685
1102	709 402,74		117D03H002825
1201	962 138,00		117D03H003040
1401	849 649,76		117D03H002687
Celkem	5 679 072,40		

19. VÝNOSY DRUŽSTVA

Družstvo vykazuje ve výnosech čerpanou dlouhodobou zálohu na opravy bytových objektů. Vzhledem k tomu, že opravy bytových objektů jsou vykazovány ve výkazu zisku a ztráty pod položkou služby, je čerpání dlouhodobé zálohy do výnosů vykázáno k 31. 12. 2021 jako tržba z prodeje služeb (jedná se o součást nájemného) z důvodu srovnatelnosti nákladů a výnosů. K 31. 12. 2020 jsou výnosy z čerpané dlouhodobé zálohy na opravy vykázány totožně.

20. OSTATNÍ

Družstvo spravovalo v roce 2021 celkem 15 společenství vlastníků jednotek domu. Ve srovnání s r. 2020 se počet nezměnil. V r. 2021 se od družstva oddělila 2 nově vzniklá SVJ. Jedná se o následující:

původní SBH 707 – Důl Bedřich 484, Dubí – 6 bytových jednotek – zcela ukončena spolupráce

původní SBH 1503 – Nemocniční 10, Duchcov – 6 bytových jednotek – od 1.1.2022 vykonává družstvo na základě smlouvy správu tohoto SVJ ve stejném rozsahu jako u ostatních spravovaných SVJ.

Pro vedení účetnictví společenství vlastníků platí zákon 563/1991 Sb., a vyhláška č. 504/2002 Sb., a účetní standardy, pro které hlavním předmětem činnosti není podnikání. V roce 2021 nebyla do osobního vlastnictví převedena žádná bytová jednotka.

21. VLIV PANDEMIE COVID-19 NA PROVOZ DRUŽSTVA V ROCE 2020 A NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Vzhledem k tomu, že opatření spojená s pandemií byla učiněna již v r. 2020, nebylo nutné provést další zásahy do provozu družstva. V r. 2021 se pouze upravoval provoz tak, aby odpovídal opatřením státní správy. Z pohledu hospodaření byly vynaloženy náklady (testy, respirátory, ...) v takové míře, že neměly zásadní vliv na hospodářský výsledek. Jak už bylo uvedeno v Příloze v závěrce za r. 2020, dále probíhala v průběhu r. 2021 modernizace počítačové sítě.

V r. 2021 družstvo přistoupilo ke znovuotevření jednoho ze zakonzervovaných bytových domů SBH 4901 – Dukelských hrdinů 278-280. Toto rozhodnutí bylo dáno situací v oblasti bydlení a zvýšenou poptávkou po bytech. Z důvodu velkého rozsahu prací a s určitou opatrností bylo nejprve přistoupeno k revitalizaci jednoho vchodu – Dukelských hrdinů 280 (24 bytových jednotek). Tato akce byla ukončena k 31.12.2021. Následně bylo v r. 2022 přistoupeno k obsazování bytů (8x byt 2+0, 16x byt 3+1).

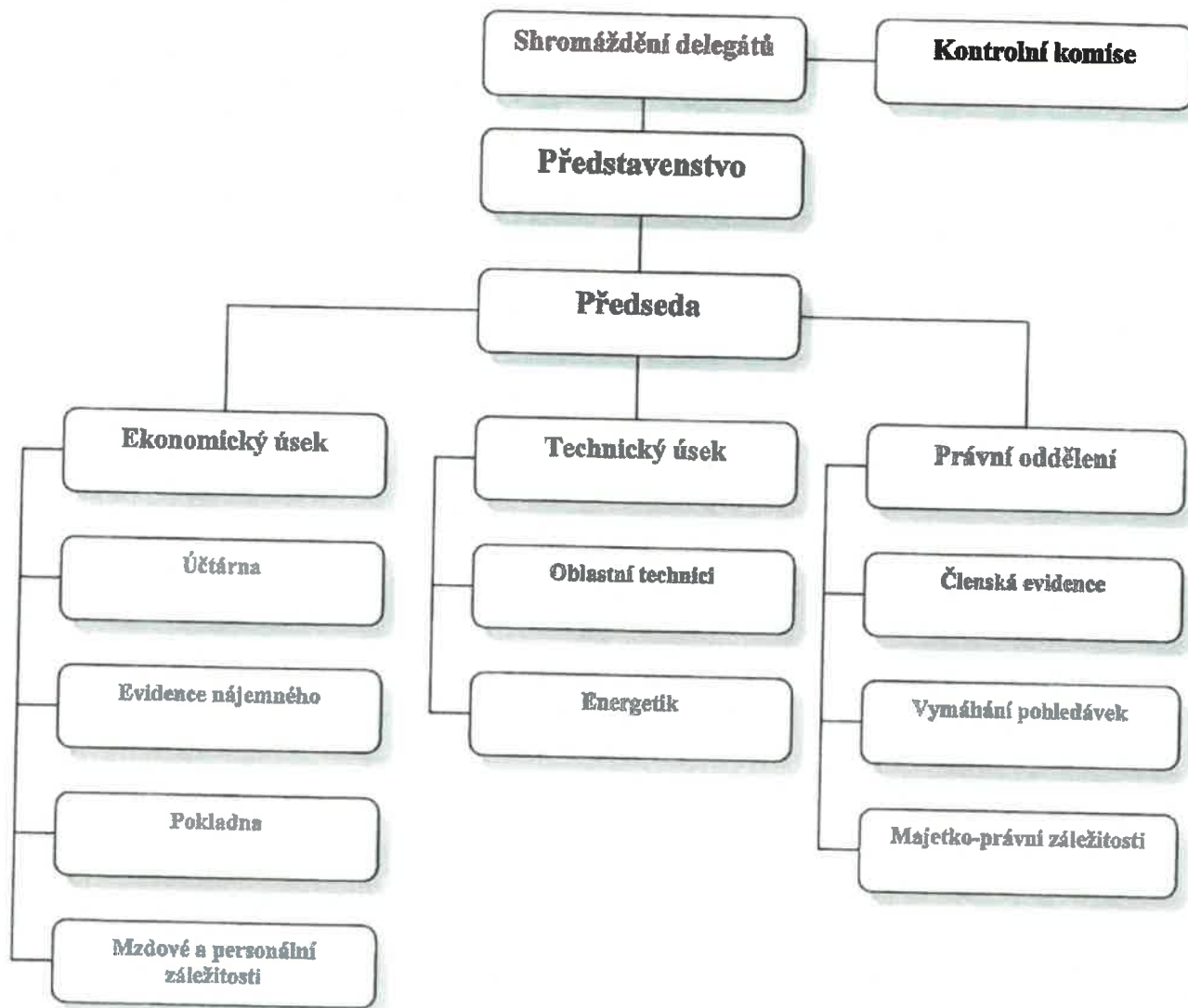
Zásadní událostí po datu účetní závěrky se stalo odejmutí licence Sberbank CZ Českou národní bankou. Družstvo má u této banky jak úvěry, tak vklady a od okamžiku, kdy došlo k opatřením ČNB, řeší danou situaci.

Sestaveno dne: 17.05.2022

Jméno a podpis
statutárního orgánu družstva:

Ing. Josef Snížek
Petr Kofer

22. PŘÍLOHA ORGANIZAČNÍ SCHÉMA





Okresní stavební bytové družstvo Teplice

Střední ulice 1057/11, 415 01 Teplice, Česká republika

Vážení delegáti,
na tomto místě by měla být zpráva nezávislého auditora. Bohužel, k dnešnímu dni, tedy k 31. květnu 2022, ještě není k dispozici.

V okamžiku přijetí zprávy, bude zveřejněna na www.osbdtp.cz a budeme Vás informovat e-mailem.

Děkujeme za pochopení.

Ing. Josef Snížek
Předseda představenstva OSBD Teplice



Družstva
pomáhají lidem
170 let

Dovolujeme si Vás upozornit, že v místě sídla družstva jsou výrazně omezeny možnosti parkování, proto prosíme, zejména o úředních hodinách, zaparkujte v Josefské ulici a vzdálenost cca 130m dojděte pěšky. Děkujeme.

Ing. Jana Doležalová

**Zpráva vedoucího technického útvaru
Okresního stavebního bytového družstva
Teplice pro jednání Shromáždění delegátů
dne
16. června 2022**

Petr Kofler

Zpráva technického úseku pro výroční zasedání SD OSBD Teplice roku 2022

1) Dokončení rekonstrukcí bytových domů programu IROP.

V letošním roce jsme dokončili všechny rozpracované investice v programu IROP. Jedná se o nemovitosti v SBH 0301 - Srbsice 92; 0302 - Srbsice 93; 0701 - Důl Bedřich 489, Dubí; 0704 - Tovární 289, 290, Dubí; 0706 - Zahradní 519, 520, Dubí; 0708 - Důl Bedřich 485, Dubí; 1102 - Světecká 301, Kostomlaty; 1201 - Švermova 151, Lahošť; 1203 - Zabrušany 100; 1204 - Zabrušany 101; 1205 - Kladruby 80; 1206 - Kladruby 81 a 1401 - Smetanova 666, Osek. Během tohoto procesu jsme se setkali s odmítavým postojem k této státem podporované investici a to u obyvatel domů Dubí, Důl Bedřich 484 a Duchcov, Nemocniční 1377, kterým družstvo umožnilo převod bytů do vlastnictví, aby se o své domy mohli starat sami a lépe.

Z dnešního pohledu je zřejmé, že ceny stavebních prací se od doby rekonstrukce výše uvedených domů zvedly o cca 40 % a dále rostou.

2) Zasklení lodžii.

Po dobrých zkušenostech se zasklením lodžii na SBH 7901 a delších přípravách, jsme ve spolupráci s SBH 77 – Teplice, Na Konečné 202 – 207 zasklení lodžii provedli také velmi úspěšně a ke spokojenosti všech uživatelů bytů. V této souvislosti bych chtěl poděkovat delegátce paní Mgr. Jarmile Skalické za perfektní logistickou součinnost při této modernizaci. Protože paní Skalická letos v dubnu s prací delegáta, kterou zodpovědně prováděla téměř 25 let, skončila, náleží jí rovněž veliký dík všech pracovníků našeho družstva. Novým delegátem byl zvolen pan Martin Vlček.

3) Zprovoznění uzavřených bytů v Krupce.

V loni jsme před koncem roku dokončili úpravy domu v Krupce, Dukelských hrdinů 280. Jednalo se o 24 bytů, kde jsme uvedli společné části domu do provozu schopného technického stavu a jednotlivé byty vyklidili tak, aby byly připraveny, prosté zařizovacích předmětů a se základní povrchovou úpravou stěn a otopných těles, k individuálním úpravám jednotlivými uživateli, kteří si podíly k bytům koupí. V současné době tyto úpravy u většiny z nich probíhají.

4) Zprovoznění dalších bytů.

Letos jsme zahájili práce na zprovoznění dalších 48 bytových jednotek ve stejném domě Krupce, Dukelských hrdinů vchody 278 a 279 tak, aby byl do podzimu celý dům připraven do nabídky k obsazení bytů zájemci. Tím budou úpravy domu vedoucí k obsazení bytů uživateli u konce a začneme připravovat další fázi oprav v podobě sanace lodžii, zateplení pláště budovy, včetně vybudování sedlové střechy. To vše za maximálního využití státních dotačních programů, které snad budou i nadále k dispozici.

5) Sklepní kóje.

Další rozpracovanou investicí je rekonstrukce 1.P.P. v našem objektu Teplice, pražská 2972 – 2980. Jedná se poslední úpravu z řady regeneračních oprav, které tento dům v minulosti již absolvoval. V současné době se zde montují ocelové sklepní kóje s vlastní zvýšenou podlahou. Tento model úpravy společných prostor je v našem družstvu již zavedeným, a dobře přijímaným standardem.

6) Změna přístupového systém v Teplicích, Proseticích.

Jedná se o systém bezpečný dům dodaný firmou Betacontrol. Ten, který je použit na většině výtahů v Proseticích je první variantou interně označený „pafermon“.

Firma Betacontrol v průběhu let přešla na odlišný systém a tento první vývojový stupeň začal upadat v zapomnění resp. jednotlivé jeho komponenty se v důsledku klesající poptávky přestaly vyrábět a co je horší, určité součástky do klíčových komponentů už není možné sehnat vůbec. Ověřeno námi, potvrzeno Betacontrollem.

Jelikož podpora ze strany Betacontrol nenápadně ztrácí na své intenzitě, ať už z důvodu nedostatků dílů, nebo znalých pracovníků, poslední rok a půl jsme věnovali velké úsilí modernizaci všech klíčových součástí systému dálkového řízení otevírání dveří a ovládání výtahů. S jistotou lze říct, že 90 % všech součástí dokážeme opravit, ze zbylých součástí je stále možnost většinu dílů objednat.

Najdou se však některé, které již objednat nelze. Celé toto úsilí se projevilo na provozuschopnosti celého systému a spokojenosti uživatelů. I přesto všechno tu bylo nespočet kritických událostí, které je potřeba mít na paměti a hledat nová řešení pro realizaci vstupů do domu a ovládání výtahu. Z diskuzí, které na toto téma vyplynulo, že dnes již není prioritní nutnost mít ovládání výtahu spojené s použitím čipů. To, co zaznává čím dál častěji je, oddělený systém pro otevírání vstupních dveří od systému výtahu. Jako jeden příklad za všechny, mohu uvést nefunkčních 9 výtahů ve dnech 15. až 18. dubna 2022, kdy se po výpadku datového připojení právě zmíněných 9 výtahu nedokázalo přihlásit do databáze a každou půlhodinu tím pádem přestal fungovat výtah a vstup do domu. Jedná se o adresy Krajiní 270 a 271, Prosetická 235,236,237,238,239,240 a 217. V tu chvíli bylo potřeba zajistit otevření vstupních dveří do těchto domů, což lze provést pouze tak, že vchodové dveře zůstanou trvale otevřené, aby se obyvatelé bytů mohli dostávat do domů. To je samozřejmě vždy spojeno s velkou nevolí, neboť do domu má v tu chvíli přístup kdokoliv. Tato situace názorně ukázala na nutnost oddělit systém řízení výtahu od systému otevírání vstupních dveří. Obdobných situací se v minulém roce řešilo nespočet s různou délkou trvání od několika hodin po několik týdnů.

Po konzultaci s technikem z Betacontrolu se v příštím týdnu pokusíme upravit fungování systému tak, abychom mu co nejvíce ulevili. Vyzkoušeli jsme jeden výtah odpojit od databáze a zjistili jsme, že výtah funguje dobře v tzv. autonomním režimu. Jde nám především o to, abychom byly připraveni na případnou poruchu a v co nejmenší míře to ovlivnilo provoz výtahu. Vzhledem ke složitosti celého systému řízení a ovládání pomocí čipů, není možné tento jakkoliv upravit nebo z něj nějakou část odebrat bez vlivu na funkci. Naše myšlenka ulevit hlavní součásti spočívá v omezení používání čipů pro manipulaci s výtahem a vstupními dveřmi. Tím odpadne nutnost komunikace výtahu se vzdálenou databází. Tím, že oddělíme vstup do domů, by se celá komunikace mezi současným zařízením a databází omezila na polovinu – nebude ověřován každý přiložený čip při vstupu do domu a tím, že bude výtah používán v režimu přivolávek na jednotlivých patrech a tlačítek v kabině namísto čipů, by se taktéž této komunikaci mělo ulevit. Bohužel nikdo nedokáže říct, jak výrazně. Jediným jiným řešením je výměna kompletní elektroinstalace výtahu. Cena za takovou výměnu je odhadem 230tis. Běžný výtah má totiž svou řídicí desku a ta ovládá na základě povelů uživatele chod výtahu. V tomto případě je systém řízení osazen dalším řídicím modulem, do kterého jsou povely uživatelů z upravených ovladačů – není je možné nahradit jinými – a ten teprve dává pokyn vlastní řídicí desce výtahu. Tzn. celý systém čipů je nadřazen řízení výtahu a bez něj výtah nemůže fungovat.

Na základě fungování ověřeného přístupového systému od firmy Kotas, který používáme v ostatních lokalitách, u domů bez výtahů. Proto bychom tento systém rádi postupně nainstalovali právě v Proseticích. Tím pádem by došlo jednou pro vždy k oddělení přístupu do domu a výtahu. Odhadovaná cena za instalaci nového přístupového systému je 42tis. bez DPH včetně vlastního systému a odstavení původního čipového systému na vstupních dveřích na domě s jedním řízeným vstupem. V současné chvíli je celý přístupový systém do domu a výtahu závislý na jedné řídicí jednotce. Pokud dojde k chybě této jednotky, výtah přestane jezdit a vstupní dveře přestanou reagovat na přiložení čipů. Chyba nastane téměř vždy při výpadku datového připojení nebo při dlouhodobějším výpadku proudu hlavního serveru. To je vše řešitelné restartem a znovunačtením databáze. Pokud by ale došlo k poškození této jednotky, zůstane výtah stát do doby výměny elektroinstalace, jelikož se tato jednotka nedá opravit z důvodu nemožnosti sehnání náhradních dílů. Poslední velký výpadek ukázal, že je potřeba se této částí výtahů začít věnovat. Skutečně je tedy v tuto chvíli na místě řešit oddělený systém pro vstup do domů a ovládání výtahu, abychom minimálně dokázali oddělit nefunkčnost výtahu od vstupu do domu. V horizontu letošního a příštího roku podle přiložené tabulky, která je sestavena podle priorit, provést odpojení vstupních dveří do domu od systému výtahu a zrušit ovládání výtahu čipem. Nový přístupový systém má tu výhodu, že není potřeba nikam přikládat žádný čip, ale uživatel bude mít kdekoli u sebe kartu velikosti OP, přístupový systém KOTAS jej zaznamená už 2 m od dveří a dveře odemkne.

SBH	Výtah	2022	2023	SBH	Výtah	2022	2023
3001	Pod Hvězdárnou 229, Teplice	1		3701	Pražská 2972, Teplice		2

3001	Pod Hvězdárnou 230, Teplice	1		3701	Pražská 2973, Teplice		2
3001	Pod Hvězdárnou 226, Teplice	1		3702	Pražská 2975, Teplice		2
3001	Pod Hvězdárnou 227, Teplice	1		3702	Pražská 2976, Teplice		2
3001	Pod Hvězdárnou 225, Teplice	1		3702	Pražská 2977, Teplice		2
3001	Pod Hvězdárnou 228, Teplice	1		3703	Pražská 2978, Teplice		2
3101	Pod Hvězdárnou 208, Teplice	1		3703	Pražská 2979, Teplice		2
3101	Pod Hvězdárnou 209, Teplice	1		3703	Pražská 2980, Teplice		2
3101	Pod Hvězdárnou 210, Teplice	1		7101	Na Konečné 196, Teplice		1
3101	Pod Hvězdárnou 211, Teplice	1		7101	Na Konečné 197, Teplice		1
3101	Pod Hvězdárnou 212, Teplice	1		7102	Na Konečné 198, Teplice		1
3101	Pod Hvězdárnou 213, Teplice	1		7103	Na Konečné 199, Teplice		1
3201	Pod školou 248, Teplice		1	7103	Na Konečné 200, Teplice		1
3201	Pod školou 246, Teplice		1	7104	Na Konečné 201, Teplice		1
3201	Pod školou 247, Teplice		1	7201	Na Konečné 202, Teplice		1
3201	Pod školou 242, Teplice		1	7201	Na Konečné 203, Teplice		1
3201	Pod školou 243, Teplice		1	7202	Na Konečné 204, Teplice		1
3201	Pod školou 244, Teplice		1	7203	Na Konečné 205, Teplice		1
3201	Pod školou 245, Teplice		1	7203	Na Konečné 206, Teplice		1
3201	Pod školou 249, Teplice		1	7204	Na Konečné 207, Teplice		1
3301	Prosetická 238, Teplice	2		7301	Prosetická 235, Teplice	1	
3301	Prosetická 239, Teplice	2		7301	Prosetická 236, Teplice	1	
3301	Prosetická 240, Teplice	2		7301	Prosetická 237, Teplice	1	
3301	Prosetická 241, Teplice	2		7401	Písečná 2989, Teplice	2	
3302	Prosetická 261, Teplice	2		7501	Písečná 2990, Teplice	2	
3302	Prosetická 262, Teplice	2		7601	Písečná 2991, Teplice	2	
3302	Prosetická 263, Teplice	2		7701	Pražská 2996, Teplice		1
3302	Prosetická 264, Teplice	2		7701	Pražská 2997, Teplice		1
3401	Prosetická 214, Teplice	1		7701	Pražská 3000, Teplice		1
3401	Prosetická 215, Teplice	1		7701	Pražská 3001, Teplice		1
3401	Prosetická 216, Teplice	1		7702	Pražská 3002, Teplice		1
3401	Prosetická 217, Teplice	1		7702	Pražská 3003, Teplice		1
3401	Prosetická 218, Teplice	1		7703	Pražská 3004, Teplice		1
3501	Rovná 266, Teplice	2		7703	Pražská 3005, Teplice		1
3501	Rovná 265, Teplice	2		7801	Pražská 2986, Teplice		1
3502	Rovná 252, Teplice	2		7801	Pražská 2987, Teplice		1
3502	Rovná 253, Teplice	2		7801	Pražská 2988, Teplice		1
3502	Rovná 254, Teplice	2		7901	Krajní 267, Teplice		1
3503	Rovná 250, Teplice	2		7901	Krajní 268, Teplice		1
3503	Rovná 251, Teplice	2		7901	Krajní 269, Teplice		1
3601	Pražská 3010, Teplice		1	7901	Krajní 270, Teplice		1
3601	Pražská 3011, Teplice		1	7901	Krajní 271, Teplice		1
3601	Pražská 3009, Teplice		1	7901	Krajní 269, Teplice		1
				7901	Krajní 270, Teplice		1
				7901	Krajní 271, Teplice		1

7) Modernizace bytových domů Teplice, Prosetická 214 – 218

V současné době se pohybujeme ve finální části projektových příprav. Dnes již máme k dispozici dokumentaci pro stavební řízení, kde půjde o následující úpravy domu.

Navrhované úpravy objektu je možné rozdělit do těchto částí:

1. Dokončení výměny vnějších otvorových výplní
2. Zateplení a oprava obvodového pláště
3. Zateplení a oprava střechy
4. Oprava a prodloužení lodžii
5. Zřízení bezbariérového přístupu do suterénu objektu
6. Oprava a modernizace vnitřních konstrukcí
7. Oprava jiných konstrukcí
8. Elektrické předokenní žaluzie
9. Technické zařízení budovy

Dokončení výměny vnějších otvorových výplní

Okna a lodžiové dveře v bytech + výřez a zajištění obvodového panelu

Vzhledem k instalaci nových montovaných předsazených lodžii u bytů, které jimi dosud nebyly vybaveny, budou stávající plastová okna nahrazena novou sestavou plastového okna a lodžiových dveří.

Bude provedeno vypuštění příslušné větve topné soustavy a posun radiátorů v dotčených místnostech tak, aby radiátor nezakrýval místo výřezu pro lodžiové dveře v obvodovém průčelním panelu. Kolem uvažovaného výřezu parapetu bude provedeno odstranění stávajícího zateplení až na betonový podklad a pojistné dokotvení vnější betonové moniérky k vnitřní nosné železobetonové desce, a to vždy čtveřicí chemických kotev M10/200 s podložkou P5 50/50 a zajišťovací maticí (vše zároveň zinkováno nebo nerez A2).

Práh dveří bude z vnitřní strany vyztužen zasekaným ocelovým úhelníkem L80/40/3 kotveným čtveřicí chemických kotev M10/300 mm s venkovními podložkami P 80/50 a zajišťovacími maticemi.

Následně bude provedeno vyříznutí otvoru v panelu.

Z vnitřní strany bude svislá i vodorovná část prahu obložena dřevěným hoblovaným obkladem z tvrdého lakovaného dřeva, z vnější strany bude práh zateplen (viz níže, kapitola o lodžích).

Nová okna a lodžiové dveře budou s plastovým komorovým rámem v základním bílém odstínu a izolačním zasklením. Normová hodnota součinitele prostupu tepla celých výplní $U_w \leq 0,9 \text{ W.m-2K-1}$.

Při zadání do výroby je nutno brát zřetel na fakt, že ostění a nadpraží otvorových výplní budou zatepleny izolací tl. 30 mm a že je nutno umožnit provedení spádové vrstvy parapetu a zasunutí parapetního plechu do klempířské drážky ve spodní části plastového rámu okna. Mezi oknem a dveřmi bude spojovací profil. Otvorové výplně budou zabudovány dle technologického předpisu dodavatele. Připojovací spáry budou zevnitř utěsněny PUR pěnou, překryty parotěsnou páskou a zalíštovány nebo zednický začištěny. Okna budou vybavena vnitřním plastovým komůrkovým parapetem šířky 200 mm.

Sklepní okna

Stávající ocelová okna budou nahrazena novými, s plastovým komorovým rámem v základním bílém odstínu a izolačním zasklením neprůhledným sklem („kúra čirá“). Normová hodnota součinitele prostupu tepla celých výplní $U_w \leq 1,2 \text{ W.m-2K-1}$. Při zadání do výroby je nutno brát zřetel na fakt, že ostění a nadpraží otvorových výplní budou zatepleny izolací tl. 30 mm a že je nutno umožnit provedení spádové vrstvy parapetu a zasunutí parapetního plechu do klempířské drážky ve spodní části plastového rámu okna.

Otvorové výplně budou zabudovány dle technologického předpisu dodavatele. Připojovací spáry budou zevnitř utěsněny PUR pěnou, překryty parotěsnou páskou a zednický začištěny. Okna budou vybavena vnitřním plastovým komůrkovým parapetem šíře 200 mm.

Dveře vedlejších vstupů do suterénu

Stávající ocelové dveře budou vyměněny za nové, z lakovaných hliníkových komorových profilů s přerušeným tepelným mostem a s neprůhledným izolačním zasklením („kúra čirá“) v provedení „bezpečný střep“. Normová hodnota součinitele prostupu tepla celých dveří $U_d \leq 1,7 \text{ W.m-2K-1}$. Při zadání do výroby je nutno brát zřetel na fakt, že ostění a nadpraží budou zatepleny izolací tl. 30 mm. Dveře budou vybaveny kováním klika-madlo, bezpečnostním zámkem, otevíratelným štlupem a fixním nadsvětlíkem a vnitřním dveřním samozavíračem s aretací.

Otvorové výplně budou zabudovány dle technologického předpisu dodavatele. Připojovací spáry budou zevnitř utěsněny PUR pěnou, překryty parotěsnou páskou a zednický začištěny..

Výměna poklopů výlezů do podstřešního prostoru

Stávající poklopy výlezů do podstřeší z prostoru chodeb v 8.NP budou vyměněny za nové, z práškově lakovaného plechu, s tepelně izolační vložkou a plynovými vzpěrami. Kromě vlastního zateplení objektu bude provedeno odstranění vad stávajícího obvodového pláště a příprava podkladu pro zateplení. Přípravou podkladu pro zateplení se rozumí:

demontáž zasklívacích systémů a mříží lodžii (13 ks)

demontáž lodžiových zábradlí

demontáž držáků satelitních antén

demontáž zábradlí hlavních a vedlejších vstupů

demontáž betonových skořepinových panelů pod lodžii 1.NP vč. vybourání

základových pražců

zakrytí otvorových výplní folií

stržení stávajícího vnějšího kontaktního zateplení v oblasti únikových cest (tzn. do vzdálenosti min. 1,5 m na obě strany od ostění schodišťových oken, a to po celé výšce objektu, u všech vchodů) a na ostěních a nadpražích oken a lodžiových dveří a kolem elektrorozvaděče na severním nároží objektu

vybourání stávajících schodišť vedlejších vstupů

výkop terénu, odstranění svislé hydroizolace stěn suterénu vč. ochranné přizdivky

hydroizolace na jihozápadním průčelí a severozápadní štitové stěně při budování

bezbariérového přístupu do suterénu zapuštěným chodníkem a rampou

celoplošné omytí fasády tlakovou vodou

mechanické odstranění nepřídržných fragmentů betonu (zejména hrany a styky na čelech bočních nosných stěn lodžii, závětrří hlavních vstupů apod.)

otryskání obnažené a nakorodované výztuže betonových dílců do šedého vzhledu,

pasivace systémovými ochrannými nátěrovými prostředky

reprofilace výtluků do původního tvaru dílce za pomoci PCC reprofilačních malt

provedení výtažných zkoušek fasádních hmoždinek, včetně upřesnění návrhu mechanického

kotvení ETICS na základě výsledků těchto zkoušek zhotovitelem,

resp. dodavatelem ETICS.

zkouška zmýdelnatění podkladu stávajícího kontaktního zateplení

nátěr stávajícího kontaktního zateplení systémovým fungicidním přípravkem pro

odstranění řas a plísní, druhé omytí fasády tlakovou vodou po zahubení řas (dle zvoleného systému

ETICS) a penetrační nátěr pro sjednocení nasákavosti podkladu a zvýšení přilnavosti lepení

následných vrstev izolantu. Příprava podkladu a odstranění řas budou probíhat v souladu s

doporučením technologa zvoleného dodavatele materiálů a komponent pro ETICS.

pojistné dokotvení stávajícího ETICS injektovaným kotvicím systémem s mřížkovou trubičkovou

vložkou, nezápustnou talířovou hlavici a injektážím expanzním tmelem, v počtu 4 ks /m² v ploše

fasády průčelí a štítů

převzetí připraveného podkladu technickým dozorem investora

Pro sanaci železobetonu bude použit komplexní sanační systém, který musí být prokazatelně plně

kompatibilní s následně aplikovaným tepelně izolačním obkladem. Při provádění přípravy je nutno

dodržet technologický předpis příslušného výrobce materiálů (zejména požadavky na přídržnost a

rovinnost podkladu) a příslušné materiálové a bezpečnostní listy výrobků.

Stávající fasáda nebude plošně srovnávána podlepováním polystyrenem nebo nově přidanými omítkami. Tepelně izolační obklad fasády bude respektovat celkovou původní horizontální a vertikální křivost objektu, při dodržení základních minimálních požadavků na rovinnost ploch na metrové lati, definovaných výrobcem tepelně izolačního systému.

Zateplení obvodového pláště

Před lepením izolantu musí být dále provedena demontáž klempířských prvků, osazení nových kotevních prvků prodloužení stávajících/montáže nových předsazených lodžii, montáž kotevních prvků zábradlí hlavních vstupů, demontáž dotčených konstrukcí na fasádě (popisné cedule, svítidla, hromosvody, držáky prádelních šňůr v lodžiiích).

Technologie opravy

K obkladu bude použita technologie kontaktního opláštění s minerální armovací stěrkou a bezespárou tenkovrstvou omítkou na silikonově pryskyřičné bázi s krouženou strukturou K 1,5. Jedná se o ucelený vnější kontaktní tepelně izolační systém, jehož součástí jsou všechny související výrobky a montážní prvky pro řešení konstrukčních detailů. **Bude použit certifikovaný systém s osvědčením kvalitativní třídy „A“ dle Cechu pro zateplování budov.** S ohledem na existenci starých povrchových úprav je izolační systém z hlediska mechanické odolnosti a stability koncipován jako mechanicky kotvený s doplňkovým lepením. V převažující ploše fasády nadzemních podlaží pak bude tepelně izolační obklad zdvojený, tedy bude přidán nový obklad na stávající kontaktní zateplení, které zůstane zachováno.

Jako tepelná izolace budou použity fasádní desky z bílého expandovaného pěnového polystyrenu EPS 70F (převažující plocha), v menším rozsahu tuhé fasádní desky z minerálních vláken pevnosti TR10 (únikové cesty, strojovny výtahů, specifické detaily dle ČSN 73 0810:2016).

Obklad bude založen přímo na navazujících vodorovných konstrukcích (lodžie, střechy) bez soklové lišty, resp. 300 mm pod úroveň terénu (viz kapitola o specifickém řešení detailu zateplení soklu). Odskok mezi soklem a panely 1.NP bude upraven bez zakládací lišty okapničkou se sítí nebo systémovým schváleným detailem založení ETICS dle požárně klasifikačního osvědčení pro zvolený ETICS.

Výměna střešní krytiny

Stávající střešní krytina z vlnitého eternitu bude postupně demontována, stejně jako veškeré klempířské prvky střechy, svislé obklady štítů a strojoven z trapézového plechu, oplechování ventilačních komínů chodbových spíží u strojoven výtahů apod. Bude provedena demontáž stávajícího laťování.

Na krokve bude vypnuta pojistná hydroizolační a protikondenzační třívrstvá membrána (2x netkaná polypropylenová textilie s výztužnou mřížkou) plošné hmotnosti min. 210 g/m² a namontovány impregnované kontralaty 40x60 mm. Dále budou osazeny nové impregnované latě 40x60 mm po osové vzdálenosti 0,5 m.

Novou střešní krytinu bude tvořit trapézový plech 20 mm tl. 0,5 mm s povrchovou úpravou pozinkováním o vydatnosti 275 g/m² a povrchovou úpravou Polyester 25 µm. Ze stejného materiálu bude proveden i obklad trojúhelníků štítů sedlové střechy nad štítovými stěnami objektu a na bocích strojoven výtahů, jakož i stříšky nad lodžiiemi, nad hlavními vstupy a svislá čela sedlových střech. Tabule krytiny budou kotveny k latím za pomoci pozinkovaných lakovaných vrutů s pryžovou a roznášecí a těsnicí podložkou.

Stávající ocelové konstrukce budek odvětrání hřebene jakož i kolem komínků odvětrání chodbových spíží (na bocích strojoven výtahů) budou obroušeny a opatřeny ochranným vícevrstevným UV-stabilním nátěrem pro stupeň korozní agresivity atmosféry C3. Následně budou oplechovány lakovaným pozinkovaným plechem ve stejném odstínu, jako střešní krytina. Ze stejného materiálu budou provedeny i veškeré ostatní klempířské prvky střechy (okapní žlaby, oplechování okrajů střech, oplechování přesahů požárních příček, hřebene, paty strojoven výtahů a čela jejich říms, okapní svody a žlaby strojoven výtahů na SV průčelí, okapní svody a žlaby nad hlavními vstupy, apod.).

Veškeré nové oplechování bude provedeno v souladu s ČSN 73 3610 včetně jeho kotvení.

Na komínky odvětrání kanalizačních stoupaček budou nasazeny nové patní těsnící manžety.

V rámci výměny střešní krytiny budou vyměněny i stávající střešní výlezy za nové prosklené (jejich počet bude navýšen ze 3 ks na 5 ks – ke každému vchodu jeden nový výlez z prostoru revizní lávky v podstřeší).

Zateplení podlahy v podstřeší (stropu nad 8.NP)

Bude provedeno vybourání stávajících nevyužívaných betonových podstavců pod zrušenými motory původní objektové vzduchotechniky. Podstavce budou vybourány, podklad vyrovnán tepelnou izolací a převařen SBS modifikovanou parozábranou s hliníkovou vložkou na penetrovaný podklad.

V prostoru podstřeší budou provedeny nové revizní lávky z impregnovaných fošen tl. 40 mm, uložených na příčných impregnovaných hranolech 3x 100x100 mm po osové vzdálenosti 1,0 m. V oblasti revizních lávek budou na stávající sloupky krovu doplněna dle prostorových možností pomocná zábradelní madla z dřevěných hranolů nebo prken ve výšce 900 mm, pro zabránění proslápnutí nové tepelné izolace.

Celý prostor podstřeší bude následně opatřen tepelnou izolací z měkké minerální vaty tl. 200 mm, na kterou bude rozvinuta pojistná difuzní folie, lokálně pětícížená prkny proti vzdouvání.

Ventilační zařízení

Stávající bezmotorové ventilační turbíny na střeše budou při zahájení prací demontovány a nahrazeny novou vzduchotechnikou s odtahovými motory, tlumiči hluku a stoupacím potrubím – podrobnosti viz příloha PD: TZB - vzduchotechnika.

Vzhledem k pracím na střeše bude postupně a pouze v potřebném rozsahu demontována hromosvodná jímací soustava. Po provedení prací bude postupně namontována nová hromosvodná soustava připojená na nová svodná lana na fasádě. Lana včetně všech úchytů a připojení a bleskosvodných tyčí budou nová.

Po provedení výměny hromosvodů na střeše bude na celou soustavu provedena revize.

Podrobnosti viz příloha této PD: TZB – elektroinstalace.

Oprava a prodloužení lodžii

Stávající bytové lodžie budou zbaveny keramické dlažby, spádové vrstvy a hydroizolace, zábradlí budou demontována.

Pro rozšíření lodžii bude použit ucelený certifikovaný systém **7points s.r.o.** s nosnou konstrukcí z ocelových a hliníkových profilů, s čelním odtokem, hliníkovým lakovaným zábradlím s výplní z vrstveného mléčného bezpečnostního skla a s bezrámovým otočným zasklívacím systémem, s protipožární mezilodžiovou dělicí příčkou *Kingspan*, s dobetonávkou podlahy a zákrytem podhledu a s veškerým systémovým montážním, dokrývacím a kotevním příslušenstvím. Dodavatel systému vypracuje a předloží vlastní realizační dokumentaci.

Součástí prodloužení lodžii budou i skleněné pultové stříšky nad prodloužením.

Lodžiová zábradlí budou z výroby mít provedenou montážní přípravu pro případnou pozdější montáž držáku satelitní antény.

V době, kdy budou demontována lodžiová zábradlí, zajistí realizační firma, aby bylo vhodným mechanickým způsobem zabráněno vstupu na lodžie z přilehlých prostor.

Instalace nových zavěšených předsazených bytových lodžii 7points

U bytů, které nejsou v současné době vybaveny vlastními lodžiami, budou zřízeny lodžie nové, zavěšené, předsazené.

Bude použit ucelený certifikovaný systém **7points s.r.o.** s nosnou konstrukcí z ocelových a hliníkových profilů a se šikmými nosnými táhly, s čelním odtokem, hliníkovým lakovaným zábradlím s výplní z vrstveného mléčného bezpečnostního skla a s bezrámovým otočným zasklívacím systémem, s dobetonávkou podlahy a zákrytem podhledu a s veškerým systémovým montážním, dokrývacím a kotevním příslušenstvím. Dodavatel systému vypracuje a předloží vlastní realizační dokumentaci. Integrované součásti konstrukce budou i skleněné pultové stříšky nad novými lodžiami. Mezilodžiové dělicí příčky kolem šikmých táhel budou provedeny z pozinkovaných ocelových profilů s oboustranným opláštěním cementotřískovou deskou a s výplní z minerální vaty. Cementotřískové desky budou opatřeny penetračním nátěrem a vyztuženou stěrkou se silikonově pryskyřičnou omítkou, jako zbytek fasády.

Lodžiová zábradlí budou z výroby mít provedenou montážní přípravu pro případnou pozdější montáž držáku satelitní antény.

Do doby, než budou osazena nová lodžiová zábradlí a kompletně dokončena konstrukce nové zavěšené lodžie, zajistí realizační firma, aby bylo vhodným mechanickým způsobem zabráněno vstupu na lodžie z přilehlých prostor.

Spodní povrch a čela

Původní spodní povrchy lodžiových stropních panelů budou omyty tlakovou vodou, zbaveny nepřídržných a separujících nátěrů a fragmentů betonu a reprofilovány výše popsaným způsobem. Nové podhledy (kapotáže) nových lodží budou opatřeny penetračním nátěrem pro zvýšení přilnavosti následných vrstev.

Následně budou podhledy lodží opatřeny minerální armovací stěrkou s výztužnou sítí. Na takto připravený podklad bude aplikován adhezní probarvený podnátěr a silikonově pryskyřičná omítka K 1,5 jako na fasádě.

Podlahy

Veškeré aplikované materiály a výrobky musejí být součástí jednoho zvoleného komplexního systému pro sanaci podlah a budou prokazatelně vzájemně kompatibilní.

Prahy lodžiových dveří budou z vnější strany obloženy rýhovaným extrudovaným polystyrenem v takové tloušťce, kterou umožní výška odvodňovacích otvorů ve spodní části plastových rámu lodžiových dveří. Prahy budou dále opatřeny výztužnou vrstvou zateplení.

Na připravený povrch nových dobetonávek podlah bude aplikována stěrková hydroizolace tloušťky a způsobu vyztužení dle technologického předpisu výrobce. Bude použita hydroizolační stěrka třídy CM02P dle EN 14891. Hydroizolace bude v koutech u stěn a na ostěních lodžiových dveří vytažená pomocí pružného systémového pásu se sítí na navazující svislé konstrukce. Hydroizolací bude opatřen i práh lodžiových dveří.

Povrchovou úpravu podlah lodží bude tvořit keramická mrazuvzdorná protiskluzná dlažba R9A formátu 300x300 mm, slinutá s plnobarevným střepem, přilepená do flexibilního mrazuvzdorného vodotěsného tmele třídy C2TE S1 dle EN 12004. Dlažba bude zaspárována flexibilním vodotěsným spárovacím tmelem třídy CG2WA dle EN 13888. Konkrétní typ a barevnost dlažby a barevnost spárovací hmoty nejsou v této fázi přípravy stavby definovány – konkrétní výrobek musí odsouhlasit investor při realizaci, na základě aktuálně dostupného sortimentu dlažeb a spárovacích hmot.

Ukončení dlažby u předního lakovaného plechového odtokového žlábků, který je součástí konstrukce *7points*, bude provedeno dotmelením PUR tmelem.

Ukončení dlažby u navazujících svislých konstrukcí bude řešeno pomocí soklové dlaždice. Spára mezi dlažbou a soklovou dlaždicí a svislé spáry v koutech soklíku budou zatmeleny polyuretanovým tmelem případně MS polymerovým. Hrana schůdku lodžiových dveří bude opatřena nerezovou obkladačskou rohovou lištou pod dlažbu.

Zřízení bezbariérového přístupu do suterénu objektu

Výkopové, demoliční a zajišťovací práce

Bude provedeno zbourání stávajících venkovních železobetonových schodišť a stěn vstupů do suterénu. Bude provedeno vybourání části stávajícího betonového chodníku podél JZ průčelí a SZ štítové stěny.

Dále bude provedeno pokácení jehličnanu u SZ štítové stěny vč. vytrhání kořenů.

Stávající pilířek elektrorozvaděče na SZ štítu bude podbetonován a dokotven k původní betonové fasádě (pod zateplením) pozinkovanými ocelovými úhelníky. Bude proveden výkop terénu od dveří vedlejšího vstupu č.p. 218 až po severní nároží objektu.

Podél jihozápadního průčelí bude terén vysvahován ve sklonu 1:1 tak, aby navázal na původní terén svažující se k objektu.

V rámci výkopových prací musí být provedena přeložka (resp. zahloubení) kabelu přípojky elektro na severním nároží objektu a přípojky telekomunikací na JZ průčelí.

Obnažené základové konstrukce objektu budou zbaveny stávající ochranné cihelné přizdívky a svislé hydroizolace. Povrch bude opatřen živičnou penetrací a novou celoplošně natavenou dvojrstvou zemní hydroizolací z SBS modifikovaných živičných pásů. Hydroizolace bude před

nasypáním drenážní vrstvy zakryta nopovou folií vytaženou do úrovně nového chodníku, kde bude zakončena přichytnou lištou.

Opěrná stěna u SZ štítu

Vzhledem k průběhu terénu svažujícího se k opravovanému objektu a vzhledem k přítomnosti souběžného veřejného chodníku bude svah u SZ štítu zajištěn opěrnou stěnou. Opěrná stěna bude provedena jako železobetonová úhlová monolitická z vodostavebního betonu. Dimenze výztuže viz stavebně konstrukční řešení. Svah bude při hloubení výkopu průběžně zajišťován pažením.

Po vyzrání betonu a odbednění konstrukce bude stěna opatřena venkovním vodoodpudivým a protikarbonatačním nátěrem na beton a transparentním nátěrem proti graffiti (2x).

Na zhlaví opěrné stěny bude osazeno zábradlí ze žárově pozinkované oceli se svislou tyčovou výplní, na stěnu bude namontováno zábradelní madlo kopírující linii nové rampy, pro usnadnění přístupu osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.

Nové vyrovnávací schodiště

Vyrovnání výškového rozdílu mezi novým chodníkem před vstupy a původním betonovým chodníkem u jižního nároží objektu bude provedeno betonovým schodištěm z litého betonu opatřeného hydroizolací proti zemní vlhkosti, s prefabrikovanými betonovými schodišťovými stupni s tryskaným protiskluzným povrchem.

Součástí schodiště bude zábradlí ze žárově pozinkované oceli se svislou tyčovou výplní. Návaznost schodiště na zachovanou část původního betonového chodníku bude zajištěna novým dlážděným chodníkem z betonové dlažby tl. 60 mm (kvádríky) usazené do kladecí vrstvy tl. 40 mm na roznášecí vrstvu ze štěrku drti fr. 0/32 tl. 150 mm na zhutněnou zemní pláň opatřenou filtrační geotextilií 300 g/m². Součástí chodníku budou nové obrubníky do suchého betonu.

Nový chodník a rampy

Na připravenou a mechanicky zhutněnou zemní pláň bude provedena filtrační vrstva z geotextilie 300 g/m² vytažená na navazující stěny a terénní svah.

Bude provedena drenážní vsakovací vrstva ze štěrku frakce 32/63 o celkové mocnosti 0,5 m, hutněná mechanicky po vrstvách tloušťky max. 150 mm. Na drenážní vrstvu bude provedena roznášecí vrstva z kameniva frakce 0/32 tl. 150 mm (mechanicky zhutněno) a nové obrubníky do suchého betonu. Na připravený podklad bude provedena kladecí vrstva z drti tl. 40 mm a dlažba z betonových kvádríků tl. 60 mm, spárovaná křemičitým pískem.

Úprava svahu terénu

Stávající svah terénu bude zpevněn kotvenou geomřížkou, opatřen ornici tl. min. 100 mm a oset travou.

Nosnou myšlenkou této modernizace domu, je především přidaná hodnota v podobě rozšířených a přidaných zavěšených lodžii, které společně s venkovními žaluziemi úplně změní celkový vzhled domu a zvýší komfort bydlení. Nejen u bytů, kde budou stávající lodžie rozšířeny, ale zejména u bytů, které lodžii nikdy neměli a touto revitalizací ji získají. V neposlední řadě podstatně vzroste hodnota podílu k takto upraveným bytům.

V této době je vytvářen rozpočet k této modernizaci a po té bude zpracován model financování, kde chceme využít státní podpory vhodnou kombinací z programů Panel a Nová zelená úsporám.

Pokud se tento formát oprav setká s kladnou odezvou uživatelů bytů, chceme jej dále aplikovat na domech v Teplicích, Pod Hvězdárnou.

8) Výměna dožívajících střešních krytin.

Jak jsem již v minulosti informoval, je nutné zahájit postupnou výměnu dožívající střešní krytiny ONDULINE. Její, výrobcem deklarovanou, dvacetiletou životnost ještě výrazným způsobem komplikuje nadměrný výskyt holubů v Proseticích. Za deště vznikají, působením vody na holubí trus, velice agresivní roztoky s erozivními účinky nejen na krytinu, ale také na ostatní stavební konstrukce. Ve spolupráci s naší servisní firmou na preventivní prohlídky a opravy střech jsme sestavili plán letošní výměny krytin podle úrovně jejich degradace.

SBH	Adresa	č.p.	b.j.	Druh stavební úpravy
06 10	Teplice - Pod Tratí	221 - 222	16	vybudování sedlové střechy
15 02	Duchcov - V Domkách	1321,1322,1323,1324	48	Výměna střešní krytiny
17 01	Duchcov - Osecká	1304,1305	46	Výměna střešní krytiny
17 02	Duchcov - Osecká	1306,1307	46	Výměna střešní krytiny
19 01	Osek - Jateční	674 - 678	60	Výměna střešní krytiny
70 01	Teplice - Pod Tratí	221 - 222	16	vybudování sedlové střechy
74 01	Teplice - Písečná	2989	32	Výměna střešní krytiny
75 01	Teplice - Písečná	2990	32	Výměna střešní krytiny
76 01	Teplice - Písečná	2991	32	Výměna střešní krytiny
79 01	Teplice - Krajní	267 - 271	108	Výměna střešní krytiny

V Teplicích 25.5.2021

Petr Kofer – vedoucí technického úseku OSBD Teplice

Tato zpráva pokračuje obrazovou přílohou k jednotlivým tématům.

OBRAZOVÁ ČÁST

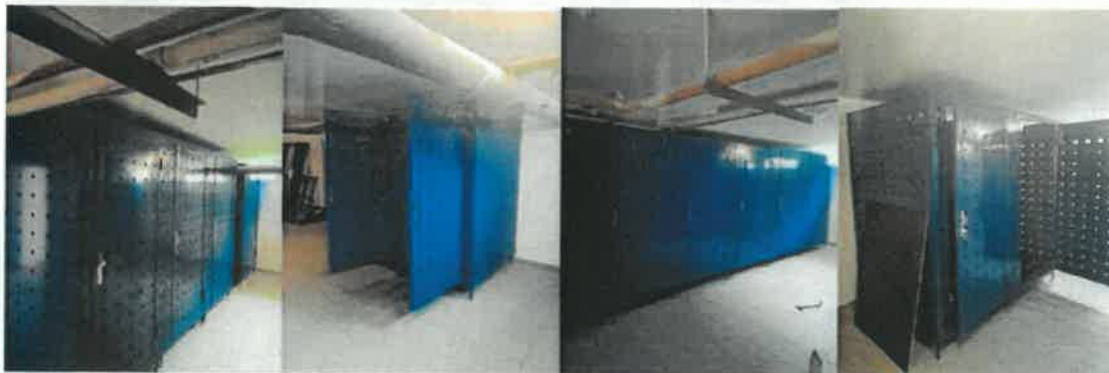


Osek, Smetanova 666

Dubí, Důl Bedřich

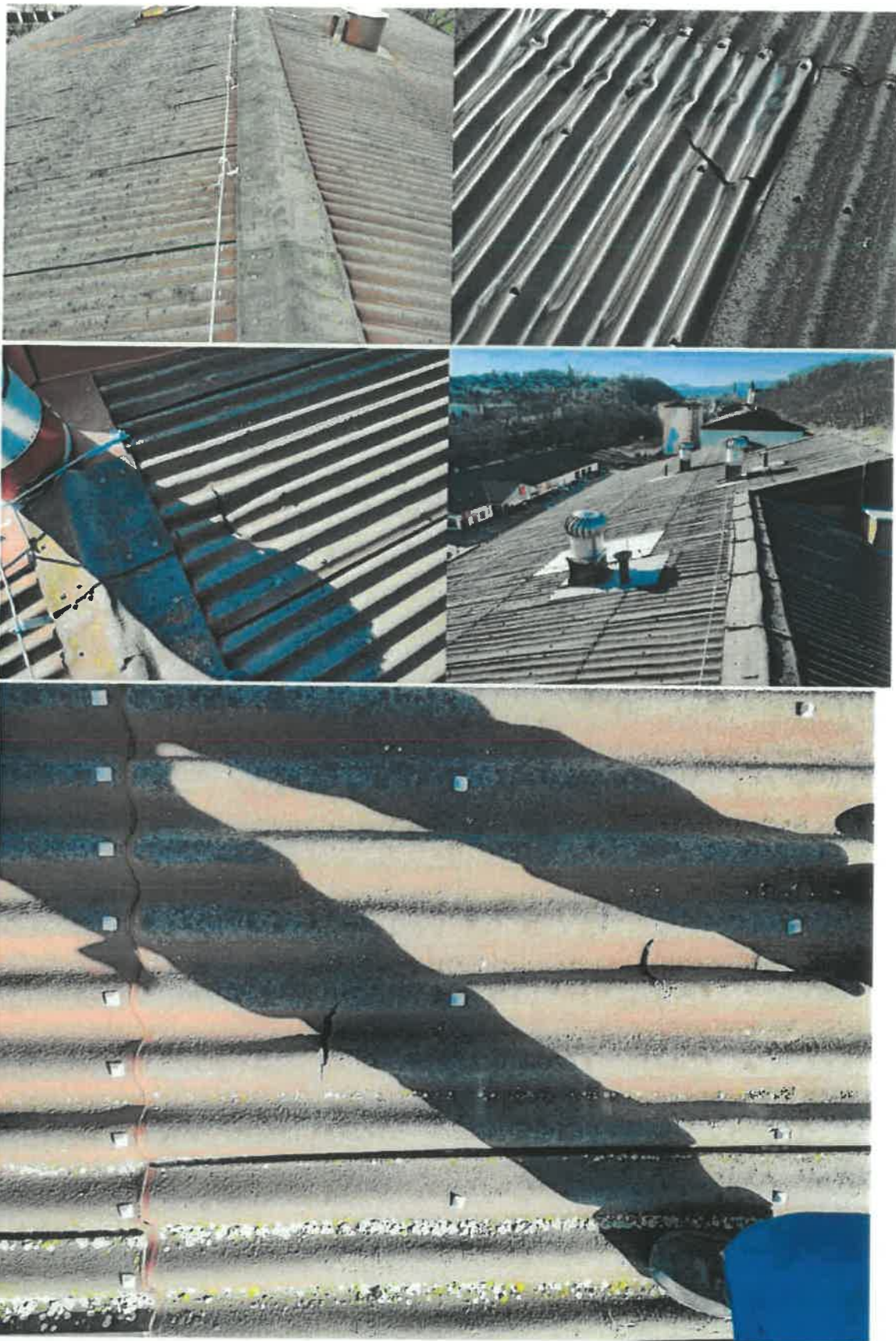


Teplice, Na Konečné 202 – 207 zasklení lodžii



Teplice, Pražská 2972 – 2980 montované sklepní kóje





Degradovaná střešní krytina ONDULINE

**Přílohy pro jednání Shromáždění delegátů
Okresního stavebního bytového družstva
Teplice dne
16. června 2022**

1. Daňové přiznání k dani z příjmu právnických osob za kalendářní rok 2021
2. Rozpočet správy družstva na kalendářní rok 2022
3. Seznam osob žádajících o udělení výjimky ze stanov družstva
4. Námitka člena družstva proti usnesení představenstva družstva

Než začnete vyplňovat tiskopis, přečtěte si, prosím, pokyny.



QR Platba

Finančnímu úřadu pro / Specializovanému finančnímu úřadu

Ústecký kraj

Územnímu pracovišti v, ve, pro

Teplicích

01 Daňové identifikační číslo

C Z 0 0 2 2 7 6 9 2

02 Identifikační číslo

0 0 2 2 7 6 9 2

03 Daňové přiznání¹⁾

řádné

~~X~~ ~~X~~ ~~X~~ ~~X~~ ~~X~~

~~X~~ ~~X~~ ~~X~~ ~~X~~ ~~X~~

Důvody pro podání dodatečného daňového přiznání zjištěny dne

04 Kód rozšíření typu přiznání

1 A

Základní investiční fond podle § 17b zákona¹⁾

ano

ne

Zdaňovací období podle § 21a písm. A) zákona

A)

Počet příloh II. oddílu

1

Počet zvláštních příloh²⁾

6

Počet samostatných příloh³⁾

0

PŘIZNÁNÍ

k dani z příjmů právnických osob

podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) za zdaňovací období nebo za období, za které se podává daňové přiznání

od 0 1 0 1 2 0 2 1 do 3 1 1 2 2 0 2 1

I. ODDÍL – údaje o poplatníkovi

05 Název poplatníka

O k r e s n í s t a v e b n í b y t o v é d r u ž s t v o T e p l i c e

06 Sídlo¹⁰⁾

a) ulice a číslo orientační, část obce a číslo popisné

S t ř e d n í u l i c e 1 0 5 7 / 1 1

b) obec

T E P L I C E

c) PSČ

4 1 5 0 1

d) stát/kód státu

e) číslo telefonu

07 Kategorie účetní jednotky

Kód

L

08 Přiznání podal poradce¹⁾

ano

~~X~~ ~~X~~ ~~X~~ ~~X~~ ~~X~~

09 Zákonná povinnost sestavení účetní závěrky dle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie¹⁾

~~X~~ ~~X~~ ~~X~~ ~~X~~ ~~X~~

ne

10 Zákonná povinnost ověření účetní závěrky auditorem¹⁾

ano

~~X~~ ~~X~~ ~~X~~ ~~X~~ ~~X~~

11 Účetní závěrka sestavená daňovým subjektem¹¹⁾ nebo přehledy o majetku a závazcích a o příjmech a výdajích, příložený¹²⁾

ano

~~X~~ ~~X~~ ~~X~~ ~~X~~ ~~X~~

ano

ne

12 Transakce uskutečněné se spojenými osobami¹⁰⁾

Kód

N

13 Hlavní (převažující) činnost

Kód klasifikace CZ-NACE¹³⁾

SPRÁVA VLASTNÍCH NEBO PRONAJATÝCH NEMOVITOSTÍ S BYTOVÝMI PROSTORY

SPRÁVA VLASTNÍCH NEBO PRONAJATÝCH NEMOVITOSTÍ S NEBYTOVÝMI PROSTORY

II. ODDÍL – daň z příjmů právnických osob (dále jen „daň“)

Řádek	Název položky	Vyplní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
10 ^a)	Výsledek hospodaření (zisk +, ztráta -) ^a) nebo rozdíl mezi příjmy a výdaji ^a) ke dni <input type="text" value="31.12.2021"/>	7 983 394	
20 ^a)	Částky neoprávněně zkracující příjmy (§ 23 odst. 3 písm. a) bod 1 zákona) a hodnota nepeněžních příjmů (§ 23 odst. 6 zákona), pokud nejsou zahrnuty ve výsledku hospodaření nebo v rozdílu mezi příjmy a výdaji na ř. 10	518 904	
30 ^a)	Částky, o které se podle § 23 odst. 3 písm. a) zákona, s výjimkou § 23 odst. 3 písm. a) bodů 1 a 2 zákona, zvyšuje výsledek hospodaření nebo rozdíl mezi příjmy a výdaji na ř. 10		
40	Výdaje (náklady) neuznávané za výdaje (náklady) vynaložené k dosažení, zajištění a udržení příjmů (§ 25 nebo 24 zákona), pokud jsou zahrnuty ve výsledku hospodaření nebo v rozdílu mezi příjmy a výdaji na ř. 10	3 558 353	
50	Rozdíl, o který odpisy hmotného a nehmotného majetku uplatněné v účetnictví převyšují odpisy tohoto majetku stanovené podle § 26 až 33 zákona	5 716	
61 ^a)	Úprava základu daně podle § 23 odst. 8 zákona v případě zrušení poplatníka s likvidací		
62 ^a)	Náklady na osvobozené příjmy ř. 110	77 684 988	
63	Částky, o které se podle § 23e, § 23g, § 23h a § 38fa zákona zvyšuje výsledek hospodaření nebo rozdíl mezi příjmy a výdaji (ř. 10)		
70	Mezisoučet (ř. 20 + 30 + 40 + 50 + 61 + 62 + 63)	81 767 961	
100	Příjmy, které nejsou předmětem daně podle § 18 odst. 2 zákona a podle § 38fa zákona, pokud jsou zahrnuty ve výsledku hospodaření nebo v rozdílu mezi příjmy a výdaji (ř. 10)		
101	Příjmy, jež u veřejně prospěšných poplatníků nejsou předmětem daně podle § 18a odst. 1 zákona, pokud jsou zahrnuty ve výsledku hospodaření nebo v rozdílu mezi příjmy a výdaji (ř. 10)		
109 ^a)	Příjmy osvobozené od daně podle § 19b zákona, pokud jsou zahrnuty ve výsledku hospodaření nebo v rozdílu mezi příjmy a výdaji (ř. 10)		
110 ^a)	Příjmy osvobozené od daně podle § 19 zákona, pokud jsou zahrnuty ve výsledku hospodaření nebo v rozdílu mezi příjmy a výdaji (ř. 10)	84 075 241	
111 ^a)	Částky, o které se podle § 23 odst. 3 písm. b) zákona snižuje výsledek hospodaření nebo rozdíl mezi příjmy a výdaji (ř. 10)		
112 ^a)	Částky, o které lze podle § 23 odst. 3 písm. c) zákona snížit výsledek hospodaření nebo rozdíl mezi příjmy a výdaji (ř. 10)	63 187	
120	Příjmy nezahrnované do základu daně podle § 23 odst. 4 písm. a) zákona		
130	Příjmy nezahrnované do základu daně podle § 23 odst. 4 písm. b) zákona		
140 ^a)	Příjmy a částky podle § 23 odst. 4 zákona, s výjimkou příjmů podle § 23 odst. 4 písm. a) a b) zákona, nezahrnované do základu daně	679 032	
150	Rozdíl, o který odpisy hmotného a nehmotného majetku stanovené podle § 26 až 33 zákona převyšují odpisy tohoto majetku uplatněné v účetnictví		
160 ^a)	Souhm jednotlivých rozdílů, o které částky výdajů (nákladů) vynaložených na dosažení, zajištění a udržení příjmů převyšují náklady uplatněné v účetnictví		
161 ^a)	Úprava základu daně podle § 23 odst. 8 zákona v případě zrušení poplatníka s likvidací		
162 ^a)	Příjmy nezahrnované do základu daně	720 113	
163	Částky, o které se podle § 23e, § 23g a § 38fa zákona snižuje výsledek hospodaření nebo rozdíl mezi příjmy a výdaji (ř. 10)		
170	Mezisoučet (ř. 100 + 101 + 109 + 110 + 111 + 112 + 120 + 130 + 140 + 150 + 160 + 161 + 162 + 163)	85 537 573	

Identifikační číslo

0 0 2 2 7 6 9 2

Daňové identifikační číslo

C Z 0 0 2 2 7 6 9 2

A. Rozdělení výdajů (nákladů), které se neuznávají za výdaje (náklady) vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů, uvedených na řádku 40 podle účtových skupin účtové třídy – náklady

Řádek	Název účtové skupiny (včetně číselného označení)	Vyplní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
1	51 služby	104 880	
2	54 ost.provozní náklady	728 003	
3	55 opravné položky, rezervy	2 725 470	
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13	Celkem	3 558 353	

B. Odpisy hmotného a nehmotného majetku

a) Daňové odpisy hmotného a nehmotného majetku uplatněné jako výdaj (náklad) na dosažení, zajištění a udržení zdanitelných příjmů podle § 24 odst. 2 písm. a) zákona

Řádek	Název položky	Vyplní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
1	Odpisy hmotného a nehmotného majetku zařazeného do odpisové skupiny 1	19 278	
2	(neobsazeno)	x	x
3	Odpisy hmotného a nehmotného majetku zařazeného do odpisové skupiny 2	139 444	
4	Odpisy hmotného a nehmotného majetku zařazeného do odpisové skupiny 3		
5	Odpisy hmotného majetku zařazeného do odpisové skupiny 4		
6	Odpisy hmotného majetku zařazeného do odpisové skupiny 5	123 518	
7	Odpisy hmotného majetku zařazeného do odpisové skupiny 6		
8	Odpisy hmotného majetku podle § 30 odst. 4 zákona, ve znění účinném do 31. prosince 2007		
9	Odpisy hmotného majetku podle § 30 odst. 4 až 6 a § 30b zákona		
10	Odpisy nehmotného majetku podle § 32a zákona, ve znění účinném do 31. prosince 2020	155 290	
11	Daňové odpisy hmotného a nehmotného majetku celkem	437 530	

b) Účetní odpisy hmotného a nehmotného majetku uplatněné jako výdaj (náklad) na dosažení, zajištění a udržení zdanitelných příjmů podle § 24 odst. 2 písm. v) zákona

12	Účetní odpisy, s výjimkou uvedenou v § 25 odst. 1 písm. zg) zákona, u hmotného majetku, který není vymezen pro účely zákona jako hmotný majetek, a nehmotného majetku, který se neodpisuje podle tohoto zákona, uplatněné podle § 24 odst. 2 písm. v) zákona jako výdaj (náklad) k dosažení, zajištění a udržení zdanitelných příjmů. Pro nehmotný majetek zaevidovaný do majetku poplatníka do 31. prosince 2000 se použije zákon ve znění platném do uvedeného data, a to až do doby jeho vyřazení z majetku poplatníka		
----	---	--	--

C. Odpis pohledávek zahrnovaný do výdajů (nákladů) k dosažení, zajištění a udržení příjmů a zákonné rezervy a zákonné opravné položky vytvořené podle zákona č. 593/1992 Šb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o rezervách“)

a) Odpis neuhrazených pohledávek zahrnovaný do daňových výdajů (nákladů) a zákonné opravné položky k pohledávkám, mimo bankovních opravných položek podle § 5 zákona o rezervách – vyplňují všichni poplatníci

Řádek	Název položky	Vyplní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
1	(neobsazeno)	X	X
2	(neobsazeno)	X	X
3	Opravné položky k pohledávkám za dlužníky v insolvenčním řízení vytvořené podle § 8 zákona o rezervách v daném období, za které se podává daňové přiznání		
4	Stav zákonných opravných položek k pohledávkám za dlužníky v insolvenčním řízení (§ 8 zákona o rezervách) ke konci období, za které se podává daňové přiznání		
5	Stav nepromičených pohledávek splatných po 31. prosinci 1994, k nimž lze tvořit zákonné opravné položky (§ 8a zákona o rezervách) ke konci období, za které se podává daňové přiznání		
6	Opravné položky k nepromičeným pohledávkám vytvořené podle § 8a zákona o rezervách v daném období, za které se podává daňové přiznání		
7	Stav zákonných opravných položek k nepromičeným pohledávkám splatným po 31. prosinci 1994 (§ 8a zákona o rezervách) ke konci období, za které se podává daňové přiznání		
8	Opravné položky k pohledávkám z titulu ručení za celní dluh vytvořené podle § 8b zákona o rezervách v daném období, za které se podává daňové přiznání		
9	Stav zákonných opravných položek k pohledávkám z titulu ručení za celní dluh (§ 8b zákona o rezervách) ke konci období, za které se podává daňové přiznání		
10	Opravné položky k nepromičeným pohledávkám, vytvořené podle § 8c zákona o rezervách v daném období, za které se podává daňové přiznání		
11	Stav zákonných opravných položek k nepromičeným pohledávkám vytvořených podle § 8c zákona o rezervách ke konci období, za které se podává daňové přiznání		
12	Úhrn hodnot pohledávek nebo pořizovacích cen pohledávek nabytých postoupením, uplatněných v daném zdaňovacím období, za které se podává daňové přiznání jako výdaj (náklad) na dosažení, zajištění a udržení příjmů podle § 24 odst. 2 písm. y) zákona		

b) Bankovní rezervy a opravné položky podle § 5 zákona o rezervách – vyplňují pouze banky

13	Průměrný stav rozvahové hodnoty nepromičených pohledávek z úvěrů podle § 5 odst. 2 písm. a) zákona o rezervách		
14 ^{a)}	Opravné položky k nepromičeným pohledávkám z úvěrů, vytvořené podle § 5 odst. 2 písm. a) zákona o rezervách za dané zdaňovací období		
15	Stav zákonných opravných položek k nepromičeným pohledávkám z úvěrů (§ 5 odst. 2 písm. a) zákona o rezervách) ke konci zdaňovacího období		
16	Průměrný stav poskytnutých bankovních záruk za úvěry podle § 5 odst. 2 písm. b) zákona o rezervách		
17 ^{a)}	Rezervy na poskytnuté bankovní záruky za úvěry, vytvořené podle § 5 odst. 2 písm. b) zákona o rezervách za dané zdaňovací období		
18	Stav zákonných rezerv na poskytnuté bankovní záruky za úvěry (§ 5 odst. 2 písm. b) zákona o rezervách) ke konci zdaňovacího období		

c) Opravné položky podle § 5a zákona o rezervách – vyplňují pouze spořitelni a úvěrní družstva a ostatní finanční instituce

19	Průměrný stav rozvahové hodnoty nepromičených pohledávek z úvěrů poskytnutých fyzickým osobám na základě smlouvy o úvěru, bez příslušenství, v ocenění nesníženém o opravné položky již vytvořené (§ 5a odst. 3 zákona o rezervách)		
20	Výše základního kapitálu k poslednímu dni zdaňovacího období (§ 5a odst. 4 zákona o rezervách)		
21 ^{a)}	Opravné položky k nepromičeným pohledávkám z úvěrů poskytnutých fyzickým osobám na základě smlouvy o úvěru, vytvořené podle § 5a odst. 4 zákona o rezervách za dané zdaňovací období		
22	Stav zákonných opravných položek k nepromičeným pohledávkám z úvěrů poskytnutých fyzickým osobám na základě smlouvy o úvěru (§ 5a odst. 4 zákona o rezervách) ke konci zdaňovacího období		

d) Rezervy v pojišťovnictví – vyplňují pouze pojišťovny

23	Rozdíl mezi výší upravených rezerv v pojišťovnictví na konci období, za které se podává daňové přiznání a výší upravených rezerv v pojišťovnictví na začátku období, za které se podává daňové přiznání (§ 6 zákona o rezervách)		
24	Stav upravených rezerv v pojišťovnictví (§ 6 zákona o rezervách) ke konci období, za které se podává daňové přiznání		

e) Rezerva na opravy hmotného majetku – vyplňují všichni poplatníci

25	Rezerva na opravy hmotného majetku vytvořená podle § 7 zákona o rezervách v daném zdaňovacím období		
26	Stav rezerv na opravy hmotného majetku (§ 7 zákona o rezervách) ke konci zdaňovacího období		

f) Ostatní zákonné rezervy – vyplňují pouze poplatníci oprávnění k jejich tvorbě a použití

27	Rezerva na pěstební činnost vytvořená podle § 9 zákona o rezervách v daném období, za které se podává daňové přiznání		
28	Stav rezervy na pěstební činnost (§ 9 zákona o rezervách) ke konci období, za které se podává daňové přiznání		
29 ^{b)}	Ostatní rezervy vytvořené podle § 10 zákona o rezervách v daném zdaňovacím období		

g) Rezerva na nakládání s elektroodpadem ze solárních panelů – vyplňují pouze poplatníci oprávnění k její tvorbě a použití

30	Rezerva na nakládání s elektroodpadem ze solárních panelů vytvořená podle § 11a až 11c zákona o rezervách v daném období, za které se podává daňové přiznání		
31	Stav rezervy na nakládání s elektroodpadem ze solárních panelů (§ 11a až 11c zákona o rezervách) ke konci období, za které se podává daňové přiznání		

D. (neobsazeno)

E. Odečet daňové ztráty od základu daně podle § 34 odst. 1 až 3 zákona^{a)} (vyplní se v celých Kč)

Řádek	Zdaňovací období nebo období, za které se podává daňové přiznání, za které byla daňová ztráta pravomocně stanovena od – do	Celková výše daňové ztráty pravomocně stanovené za období uvedené ve sl. 1	Část daňové ztráty ze sl. 2			Identifikační číslo obchodní korporace, od které je daňová ztráta dle § 23a a § 23c zákona převzata
			jž odečtená	odečtená v daném zdaňovacím období	kterou lze odečíst	
0	1	2	3	4	5	6
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
Celkem						

F. Odpočty podle § 34 odst. 4 zákona

a) (neobsazeno)

b) Uplatňování odpočtu na podporu výzkumu a vývoje od základu daně podle § 34 odst. 4 a § 34a až § 34e zákona (vyplní se v celých Kč)

Řádek	Zdaňovací období nebo období, za které je podáváno daňové přiznání, v němž vznikl nárok na odpočet podle § 34 odst. 4 a § 34a až § 34e zákona od – do	Celková výše nároku na odpočet na podporu výzkumu a vývoje vzniklá v období uvedeném ve sl. 1	Část nároku na odpočet ze sl. 2		
			odečtená v předcházejících obdobích	odečtená v daném období	kterou lze odečíst v následujících obdobích
0	1	2	3	4	5
1					
2					
3					
4					
5	Celkem				

c) Uplatňování odpočtu na podporu odborného vzdělávání od základu daně podle § 34 odst. 4 a § 34f až § 34h zákona (vyplní se v celých Kč)

Řádek	Zdaňovací období nebo období, za které je podáváno daňové přiznání, v němž vznikl nárok na odpočet podle § 34 odst. 4 a § 34f až § 34h zákona od – do	Celková výše nároku na odpočet na podporu odborného vzdělávání vzniklá v období uvedeném ve sl. 1	Část nároku na odpočet ze sl. 2		
			odečtená v předcházejících obdobích	odečtená v daném období	kterou lze odečíst v následujících obdobích
0	1	2	3	4	5
1					
2					
3					
4					
5	Celkem				

G. Celková hodnota bezúplatných plnění, kterou lze podle § 20 odst. 8 zákona uplatnit jako odečet od základu daně sníženého podle § 34 zákona^{a)}

Řádek	Název položky	Vyplní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
1	Celková hodnota bezúplatných plnění poskytnutých na účely vymezené v § 20 odst. 8 zákona pro odečet ze základu daně sníženého podle § 34 zákona		
2	(neobsazeno)	X	X

H. Rozčlenění celkového nároku na slevy na dani (§ 35 odst. 1 a § 35a nebo § 35b zákona), který lze uplatnit na ř. 300^{a)}

Řádek	Název položky	Vyplní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
1	Sleva podle § 35 odst. 1 písm. a) zákona		
2	Sleva podle § 35 odst. 1 písm. b) zákona		
3	(neobsazeno)	X	X
4	Úhm slev podle § 35 odst. 1 zákona (ř. 1 + 2)		
5 ^{a)}	Sleva podle § 35a ¹⁾ nebo 35b ¹⁾ zákona		

I. Zápočet daně zaplacené v zahraničí^{a)}

Počet samostatných příloh

Řádek	Název položky	Vyplní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
1 ^{a)}	Úhm daní zaplacených v zahraničí, o které lze snížit daňovou povinnost metodou úplného zápočtu		
2 ^{a)}	Úhm daní zaplacených v zahraničí, u nichž lze uplatnit metodu prostého zápočtu (úhm částek z ř. 3 samostatných příloh k tabulce I)		
3 ^{a)}	Úhm částek daní zaplacených v zahraničí, o které lze snížit daňovou povinnost metodou prostého zápočtu (úhm částek z ř. 7 samostatných příloh k tabulce I)		
4	Výše daní zaplacených v zahraničí, kterou lze započíst metodou úplného a prostého zápočtu (součet částek z ř. 1 a 3)		
5	Výše daní zaplacených v zahraničí, kterou nelze započíst (kladný rozdíl mezi částkami na ř. 2 a 3, zvýšený o kladný rozdíl mezi částkami na ř. 4 a na ř. 320 II. oddílu)		

J. Rozdělení některých položek v případě komanditní společností^{a)} (vyplní se v celých Kč)

Řádek	Název položky a číslo řádku II. oddílu, případně číslo řádku vyznačené tabulkou přílohy č. 1 II. oddílu, s nimiž souvisí částka ze sloupce 2 nebo 3 této tabulky	Částka připadající na komplementáře	Částka připadající na komanditisty	Částka za komanditní společnost jako celek (sl. 2 + 3)
0	1	2	3	4
1	Základ daně nebo daňová ztráta z ř. 200 (ř. 201)			
2	Úhm vyňatých příjmů (základů daně a daňových ztrát) podléhajících zdanění v zahraničí (ř. 210)			
3	Nárok na odečet podle § 34 odst. 4 a § 34f až § 34h zákona (příslušný řádek sl. 2 tabulky F/c)			
4	Nárok na odečet podle § 34 odst. 4 a § 34a až § 34e zákona (příslušný řádek sl. 2 tabulky F/b)			
5	Hodnota bezúplatných plnění poskytnutých na účely vymezené v § 20 odst. 8 zákona (ř. 1 tabulky G)			
6	(neobsazeno)	X	X	X
7	Celkový nárok na slevy na dani podle § 35 odst. 1 zákona (ř. 4 tabulky H)			
8	(neobsazeno)	X	X	X
9	Úhm daně zaplacené v zahraničí, kterou lze započíst metodou úplného a prostého zápočtu (ř. 4 tabulky I)			

K. Vybrané ukazatele hospodaření

Řádek	Název položky	Měrná jednotka	Vyplní	
			poplatník	finanční úřad
1	Roční úhm čistého obrátu	Kč	115 422 745	
2	Průměrný přepočtený počet zaměstnanců, zaokrouhlený na celé číslo	osoby	14	

Řádek		Vyplní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
200	Základ daně před úpravou o část základu daně (daňové ztráty) připadající na komplementáře a o příjmy podléhající zdanění v zahraničí, u nichž je uplatňováno vynětí, a před snížením o položky podle § 34 a § 20 odst. 7 nebo odst. 8 zákona, nebo daňové ztráta před úpravou o část základu daně (daňové ztráty) připadající na komplementáře a o příjmy podléhající zdanění v zahraničí, u nichž je uplatňováno vynětí (ř. 10 + 70 – 170) ²⁾	4 213 782	
201	Část základu daně nebo daňové ztráty připadající na komplementáře ^{3),4)}		
210 ⁵⁾	Úhm vyňatých příjmů (základů daně a daňových ztrát) podléhajících zdanění v zahraničí ⁶⁾		
220	Základ daně po úpravě o část základu daně (daňové ztráty) připadající na komplementáře a o příjmy podléhající zdanění v zahraničí, u nichž je uplatňováno vynětí, před snížením o položky podle § 34 a § 20 odst. 7 nebo odst. 8 zákona ⁷⁾ nebo daňová ztráta po úpravě o část základu daně (daňové ztráty) připadající na komplementáře a o příjmy podléhající zdanění v zahraničí, u nichž je uplatňováno vynětí (ř. 200 – 201 – 210) ⁸⁾	4 213 782	

Řádek		Vyplní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
230	Odečet daňové ztráty podle § 34 odst. 1 zákona ⁹⁾		
240 ⁹⁾			
241			
242	Odečet nároku na odpočet na podporu výzkumu a vývoje podle § 34 odst. 4 a § 34a až § 34e zákona		
243	Odečet nároku na odpočet na podporu odborného vzdělávání podle § 34 odst. 4 a § 34f až § 34h zákona		
250	Základ daně po úpravě o část základu daně (daňové ztráty) připadající na komplementáře a o příjmy podléhající zdanění v zahraničí, u nichž je uplatňováno vynětí, snížený o položky podle § 34, před snížením o položky podle § 20 odst. 7 nebo odst. 8 zákona ⁹⁾ (ř. 220 – 230 – 240 – 241 – 242 – 243)	4 213 782	

251	Částka podle § 20 odst. 7 zákona, o níž mohou veřejně prospěšní poplatníci (§ 17a zákona) dále snížit základ daně uvedený na ř. 250		
260	Odečet bezúplatných plnění podle § 20 odst. 8 zákona (nejvýše 10 % z částky na ř. 250) ⁹⁾		
270	Základ daně po úpravě o část základu daně (daňové ztráty) připadající na komplementáře a o příjmy podléhající zdanění v zahraničí, u nichž je uplatňováno vynětí, snížený o položky podle § 34 a částky podle § 20 odst. 7 nebo 8 zákona, zaokrouhlený na celé tisícikoruny dolů ⁹⁾ (ř. 250 – 251 – 260)	4 213 000	

280	Sazba daně (v %) podle § 21 odst. 1 nebo odst. 2 anebo odst. 3 zákona, ve spojení s § 21 odst. 6 zákona	19	
290	Daň $\frac{\text{ř. 270} \times \text{ř. 280}}{100}$	800 470	

300	Slevy na dani podle § 35 odst. 1 a § 35a nebo § 35b zákona (nejvýše do částky na ř. 290) ⁹⁾		
301			
310	Daň upravená o položky uvedené na ř. 300 a 301 (ř. 290 – 300 ± 301) ⁹⁾	800 470	

319 ⁹⁾	Snížení daně podle § 38fa odst. 9 zákona		
319a	Snížení daně podle § 38fa odst. 10 zákona		
320	Zápočet daně zaplacené v zahraničí na daň uvedenou na ř. 310 ⁹⁾ (nejvýše do částky uvedené na ř. 310 po snížení daně na ř. 319 a ř. 319a)		
330	Daň po snížení na ř. 319, ř. 319a a po zápočtu na ř. 320 (ř. 310 – 319 – 319a – 320), zaokrouhlená na celé Kč nahoru ⁹⁾	800 470	

331 ⁹⁾	Samostatný základ daně podle § 20b zákona, zaokrouhlený na celé tisícikoruny dolů ⁹⁾		
332	Sazba daně (v %) podle § 21 odst. 4 zákona, ve spojení s § 21 odst. 6 zákona		
333	Daň ze samostatného základu daně $\text{ř. 331} \times \text{ř. 332}$, zaokrouhlená na celé Kč nahoru 100		
334	Snížení daně podle § 38fa odst. 9 zákona a zápočet daně zaplacené v zahraničí na daň ze samostatného základu daně (nejvýše do částky uvedené na ř. 333)		
335	Daň ze samostatného základu daně po snížení daně a po zápočtu (ř. 333 – 334), zaokrouhlená na celé Kč nahoru		

340	Celková daň (ř. 330 + 335)	800 470	
-----	----------------------------	---------	--

360	Poslední známá daň pro účely stanovení výše a periodicity záloh podle § 38a odst. 1 zákona (ř. 340 – 335 = ř. 330)	800 470	
-----	--	---------	--

III. ODDÍL – (neobsazeno)

Řádek	Název položky	Vyplní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
1	(neobsazeno)	X	X
2	(neobsazeno)	X	X
3	(neobsazeno)	X	X

IV. ODDÍL – dodatečné daňové přiznání

Řádek	Název položky	Vyplní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
1	Poslední známá daň		
2	Nově zjištěná daň (ř. 340 II. oddílu)		
3	Zvýšení (+), snížení (-) daně (ř. 2 – ř. 1)		
4	Poslední známá daňová ztráta		
5	Nově zjištěná daňová ztráta (ř. 220 II. oddílu)		
6	Zvýšení (+), snížení (-) daňové ztráty (ř. 5 – ř. 4)		

V. ODDÍL – placení daně

Řádek	Název položky	Vyplní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
1	Na zálohách (§ 38a zákona) zapláceno	146 400	
2 ^{a)}	Na zajištění daně sraženo plátcem (§ 38e zákona)		
3 ^{b)}	Uplatňovaný zápočet daně vybrané srážkou (§ 36 odst. 7 zákona)		
4	Nedoplatek (-) (ř. 1 + ř. 2 + ř. 3 – ř. 340 II. oddílu) < 0 Přeplatek (+) (ř. 1 + ř. 2 + ř. 3 – ř. 340 II. oddílu) > 0	-654 070	

Údaje o podepisující osobě:

Kód podepisující osoby:

4, c

Jméno(-a) a příjmení / Název právnické osoby

S t a v e b n í b y t o v é d r u ž s t v o K r u š n o h o r

Datum narození / Evidenční číslo osvědčení daňového poradce / IČ právnické osoby

0 0 0 4 3 2 5 7

Fyzická osoba oprávněná k podpisu (je-li daňový subjekt či zástupce právnickou osobou),
s uvedením vztahu k právnické osobě (např. jednatel, pověřený pracovník apod.)

Jméno(-a) a příjmení / Vztah k právnické osobě

Kateřina Kurková/daňový poradce ev.č. 04352

Osoba oprávněná k podpisu

Datum

Otisk
razítka

Vlastnoruční podpis osoby oprávněné k podpisu

Vysvětlivky:

- Nehodící se škrtněte.
- Vyplní finanční úřad.
- V případě vykázané ztráty nebo daňové ztráty se uvede částka se znaménkem minus (-).
- Vyplní pouze poplatník, který je komanditní společností.
- Pokud poplatníkem daně je komanditní společnost, uvede pouze částky připadající na komanditisty.
- Při podání dodatečného daňového přiznání podle § 141 odst. 2 nebo 4 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů s nebo podle § 38u zákona, budou na zvláštní příloze uvedeny důvody pro jeho podání. Při elektronickém podání těchto dodatečných daňových přiznání je součástí programového vybavení aplikace Elektronická podání pro finanční správu textové pole pro vyplnění zvláštní přílohy.
- Účetní závěrka nebo přehled o majetku a závazcích a přehled o příjmech a výdajích, jako příloha vyznačená pod položkou 11 v I. oddílu, je součástí daňového přiznání (§ 72 odst. 1 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů). Pro účely elektronického podání daňového přiznání se Účetní závěrka rozumí elektronické přílohy Rozvahy a Výkaz zisků a ztráty, popřípadě Přehled o změnách vlastního kapitálu a Přehled o peněžních tocích, které jsou součástí programového vybavení aplikace Elektronická podání pro finanční správu, a Opak Přílohy účetní závěrky, vyznačené s použitím E-přílohy jako samostatný soubor ve formátu .doc, .docx, .txt, .xls, .xlsx, .rtf, .pdf nebo .jpg. Přehledy o majetku a závazcích a příjmech a výdajích a Účetní závěrky, pro které nejsou v programovém vybavení aplikace Elektronická podání pro finanční správu k dispozici elektronické přílohy se závazně stanovným uspořádáním údajů (se stanovenou strukturou), lze účinně elektronicky podat prostřednictvím E-příloh, umožňujících vložení souboru ve formátu .doc, .docx, .txt, .xls, .xlsx, .rtf, .pdf nebo .jpg.
- Bude-li vyplněn některý z takto označených řádků, je nutné ve smyslu dříčích pokynů pro jejich vyplnění rozvést na zvláštní příloze věcnou náplň částky vykázané na příslušném řádku, popřípadě její propočty. Při elektronickém podání daňového přiznání jsou textová pole pro vyplnění zvláštních příloh součástí programového vybavení aplikace Elektronická podání pro finanční správu.
- Výpočet vykázané částky nebo uvedení dalších údajů k takto označenému řádku se provede na samostatné příloze. Tiskopisy samostatných příloh vydává Ministerstvo financí. Pro účely elektronického podání daňového přiznání jsou elektronické verze těchto tiskopisů součástí programového vybavení aplikace Elektronická podání pro finanční správu.
- § 17 odst. 3 zákona.
- § 21a odst. 1 ve spojení s § 18 odst. 4 zákona o účetnictví.

Příloha k přiznání k dani z příjmu právnických osob
za zdaňovací období nebo za období od 01.01.2021 do 31.12.2021

Daňový subjekt	Okresní stavební bytové družstvo Teplice
IČ / RČ / DIČ	00227692 / CZ00227692
Sídlo / Bydliště nebo Místo podnikání	Střední ulice 1057/11, 41501 TEPLICE

Zvláštní příloha k řádku č.20 II. oddílu

viz Příloha k přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2021

Zvláštní příloha k řádku č.62 II. oddílu

viz Příloha k přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2021

Zvláštní příloha k řádku č.110 II. oddílu

viz Příloha k přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2021

Zvláštní příloha k řádku č.112 II. oddílu

viz Příloha k přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2021

Zvláštní příloha k řádku č.140 II. oddílu

viz Příloha k přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2021

Zvláštní příloha k řádku č.162 II. oddílu

viz Příloha k přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2021

Daňový subjekt:	Okresní stavební bytové družstvo Teplice
IČ / DIČ:	00227692 / CZ00227692
Sídlo účetní jednotky:	Střední ulice 1057/11, 41501 TEPLICE

Rozvaha pro podnikatele, v plném rozsahu

ke dni 31.12.2021

(v celých tisících Kč)

A K T I V A		brutto	korekce	netto	minulé období netto
		1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM	1426617	21139	1405478	1363988
B.	Stálá aktiva	949934	9487	940447	932053
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	1241	1241	0	238
B.I.2.	Ocenitelná práva	1241	1241	0	238
B.I.2.1.	Software	1241	1241	0	238
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	948693	8246	940447	931815
B.II.1.	Pozemky a stavby	922739	3150	919589	913451
B.II.1.1.	Pozemky	24240		24240	24289
B.II.1.2.	Stavby	898499	3150	895349	889162
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	6124	5096	1028	658
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	19830	0	19830	17706
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	19830		19830	17706
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv				0
C.	Oběžná aktiva	471538	11652	459886	425741
C.II.	Pohledávky	208031	11652	196379	204137
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	0
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	0	0	0	0
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	208031	11652	196379	204137
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	164381	11652	152729	150717
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	43650	0	43650	53420
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	4		4	4
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	985		985	1815
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	42661		42661	51601
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	8114	0	8114	10093
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	8114		8114	10093
C.IV.	Peněžní prostředky	255393	0	255393	211511
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	31		31	60
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	255362		255362	211451
D.	Časové rozlišení aktiv	5145	0	5145	6194
D.1.	Náklady příštích období	250		250	245
D.3.	Příjmy příštích období	4895		4895	5949

PASIVA		běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
	PASIVA CELKEM	1405478	1363988
A.	Vlastní kapitál	685971	656915
A.I.	Základní kapitál	152312	152302
A.I.1.	Základní kapitál	152312	152302
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	517913	495922
A.II.2.	Kapitálové fondy	517913	495922
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	517913	495922
A.III.	Fondy ze zisku	8563	5298
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	8563	5298
A.V	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	7183	3393
B.+C.	Cizí zdroje	719507	707073
B.	Rezervy	271	334
B.4.	Ostatní rezervy	271	334
C.	Závazky	719236	706739
C.I.	Dlouhodobé závazky	211989	195233
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	211989	195233
C.II.	Krátkodobé závazky	507247	511506
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	287762	301565
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	184516	183177
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	20882	16069
C.II.8.	Závazky ostatní	14087	10695
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	4	4
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	305	289
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	6034	8385
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	240	94
C.II.8.7.	Jiné závazky	7504	1923

Daňový subjekt:	Okresní stavební bytové družstvo Teplice
IČ / DIČ:	00227692 / CZ00227692
Sídlo účetní jednotky:	Střední ulice 1057/11, 41501 TEPLICE

Výkaz zisku a ztráty pro podnikatele - druhové členění, v plném rozsahu
ke dni 31.12.2021
(v celých tisících Kč)

	Název položky	běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	28733	29717
A.	Výkonová spotřeba	65895	36032
A.2	Spotřeba materiálu a energie	1331	1119
A.3	Služby	64564	34913
D.	Osobní náklady	14757	14957
D.1.	Mzdové náklady	11044	11443
D.2	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	3713	3514
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	3467	3272
D.2.2.	Ostatní náklady	246	242
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	3405	3371
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	680	669
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	680	669
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	2725	2702
III.	Ostatní provozní výnosy	77128	44332
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	1429	159
III.3.	Jiné provozní výnosy	75699	44173
F.	Ostatní provozní náklady	5519	6740
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	1428	160
F.3.	Daně a poplatky	2018	2010
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	-63	334
F.5.	Jiné provozní náklady	2136	4236
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	16285	12949
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	6874	3530
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	6874	3530
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	6736	3521
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	342	314
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	342	314
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	8289	9251
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	8289	9251
VII.	Ostatní finanční výnosy	2346	2938
K.	Ostatní finanční náklady	2839	3274
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-8302	-9264
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	7983	3685
L.	Daň z příjmů	800	292
L.1.	Daň z příjmů splatná	800	292
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	7183	3393
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	7183	3393
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	115423	80831

Text	rozpočet 2020	výsledky 2020	rozpočet 2021	výsledky 2021	rozpočet 2022
NÁKLADY					
Spotřeba materiálu a PHM	550	509,7	650,0	720,0	790,0
Spotřeba energie	195	180,5	210,0	213,9	260,0
Opravy a údržba	300	261,5	300,0	272,4	300,0
Cestovné	5	4,6	5,0	2,7	5,0
Náklady na reprezentaci	100	67,8	100,0	104,9	110,0
Leasing	76	76,3	77,0	82,1	90,0
Ostatní externí služby	1 700	1 259,9	1 700,0	1 260,1	1 500,0
Náklady na vyklizení bytů	1 800	3 770,6	2 400,0	6 421,0	9 300,0
Telefony, poštovné	420	348,2	400,0	352,0	400,0
Materiál a služby celkem	5 146	6 479,1	5 842,0	9 429,1	12 755,0
Mzdové náklady	6 500	6 109,7	6 800,0	6 172,6	6 900,0
Odměny zástupcům družstva	2 300	3 442,5	2 450,0	2 966,8	3 000,0
Sociální a zdravotní pojištění	3 080	2 916,9	3 240,0	3 123,4	3 290,0
Zákonné sociální náklady	230	242,0	280,0	245,8	280,0
Osobní náklady celkem	12 110	12 711,1	12 770,0	12 508,6	13 470,0
Přímé daně a poplatky	350	353,5	355,0	362,9	355,0
Pokuty a penále	0	0,9	0,0	0,0	0,0
Ostatní provozní náklady středisek	250	289,4	250,0	361,4	300,0
Náklady na vyklizený byt	5 000	3 189,7	4 000,0	1 246,2	1 400,0
Dary	0	12,8	0,0	0,0	0,0
Daně, poplatky a jiné provoz.náklady	5 600	3 846,3	4 605,0	1 970,5	2 055,0
Náklady - prodej HIM	0	159,1	0,0	1 428,4	0,0
Odpisy pohledávek	1 200	743,5	1 000,0	528,6	500,0
Odpisy - majetek	720	669,3	690,0	679,6	540,0
Odpisy 100%	20	0,0	0,0	0,0	0,0
Tvorba zákonných rezerv	0	3 328,4	200,0	2 662,3	270,0
Odpisy celkem + prodej HIM	1 940	4 900,3	1 890,0	5 298,9	1 310,0
Ostatní poplatky (vedení účtů)	380	375,5	400,0	411,4	440,0
Mimořádné finanční náklady	100	3 717,0	3 000,0	7 674,2	200,0
Finanční a mimořádné náklady	480	4 092,5	3 400,0	8 085,6	640,0
NÁKLADY CELKEM	25 276	32 029,3	28 507,0	37 292,7	30 230,0
Text	rozpočet 2020	výsledky 2020	rozpočet 2021	výsledky 2021	rozpočet 2022
VÝNOSY					
Tržby-pronájmy, přísp. SAS, volné byty	16 850	16 545,4	16 575,0	16 788,6	16 800,0
Tržby z prodeje HIM	0	159,1	0,0	1 428,4	0,0
Sml.pokuty, úroky z prodl., odpisy pohl.	1 200	1 844,7	1 200,0	1 971,7	1 400,0
Provozní výnosy	7 600	11 907,2	8 500,0	16 294,9	9 300,0
Finanční výnosy (úroky)	120	313,5	300,0	342,2	1 800,0
Mimořádné výnosy	500	4 652,1	3 400,0	7 649,8	1 000,0
VÝNOSY CELKEM	26 270	35 422,0	29 975,0	44 475,6	30 300,0
HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK	994	3 392,7	1 468,0	7 182,9	70,0

Seznam osob žádajících o udělení výjimky ze stanov družstva ne vznik členství dle čl. 4 odst. 1) stanov družstva

Jméno	Adresa v ČR	Země narození	Státní příslušnost	Datum podání
Svitlana Ionova	Julia Payera 1728/8, Teplice	Ukrajina	Ukrajina	29.03.2022
Anna Strelnyk	Pražská 3004, Teplice	Ukrajina	Ukrajina	29.03.2022
Yurii Strelnyk	Pražská 3004, Teplice	Ukrajina	Ukrajina	29.03.2022
Yelena Bigizhanova	Janýrova 3228/7, Praha	Kazachstán	neuveдено	29.03.2022
Suleimen Bigizhanov	Janýrova 3228/7, Praha	Kazachstán	neuveдено	29.03.2022
Tetiana Postol	Jana Koziny 1444/3, Teplice	Rusko	Ukrajina	30.03.2022
Baadur Dzhakhaia	Jana Koziny 1444/3, Teplice	Gruzie	Ukrajina	30.03.2022
Oleksii Hnidko	Na Hradbách 123, Kolín	Ukrajina	Ukrajina	25.05.2022
Kateryna Hnidko	Na Hradbách 123, Kolín	Ukrajina	Ukrajina	25.05.2022
Dmytro Yakovilev	Ruská 1502/20, Teplice	Ukrajina	Ukrajina	25.05.2022
Yevheniia Yakovlieva	Ruská 1502/20, Teplice	Ukrajina	Ukrajina	25.05.2022
Maryna Kravchenko	Kosova 1243, Praha		Ukrajina	25.05.2022
Oleksandr Moniakov	Hrnčířská 1037/76b, Kolín		Ukrajina	25.05.2022
Oleh Solokhin	Stará Duchcovská 453, teplice	Ukrajina	Ukrajina	25.05.2022
Liudmyla Nikitina	Stará Duchcovská 453, teplice		Ukrajina	25.05.2022
Vadym Kurylenko	Klíšská 979/129, Ústí nad labem	Ukrajina	Ukrajina	25.05.2022
Tetiana Mitiohlo	Klíšská 979/129, Ústí nad labem		Ukrajina	25.05.2022



OSBD-22-00027

ZYTOVÉ DELEČNÍVO

Bytové družstvo
příspěvková organizace

Datko	04. 01. 2022
Číslo	1110

TEPLICE 20.12.21

NAHATLA KE SHROMAŽDĚNÍ DELEČNÍVO

JEN VI VĚDOMA TOMO, ŽE JEN DELEČNÍVO
DLUŽNÁ A PLNĚ PŘÍČ DLUH LANŮVÁM.

NA NOV OBHAJOBY ŽYČI ČATEČA ŘÍCT
TOTO :

V ROCE 2018 NA ŠTĚDRÝ DEN JEN
VYHOŘĚLA A VĚCMAO ZARÍZENÍ ŽYČI
JEN MUVELA POŘIZOVAT NOVÉ. I KDYŽ
MI HODNĚ POMOHU LUDÉ Z MĚHO OKOLÍ,
MUSELA JEN I TAK HODNĚ VĚCÍ DO ŽYČI
POŘÍDIT SAMA. JEDNA LO JE VŠAK NEJEN
O ZARÍZENÍ, ALE I OBLEČENÍ PRO MNE
A MĚ 4 DĚTI. VLASTNĚ FINANČNÍ PROBLÉMY
SE MI OD TĚ ŽOŽY SHROMAŽDOVALY A
JEN JEN VYŘÍDILA JEDNU VĚC, PŘIŠLA
DALŠÍ STAROST A TAK JEN TO ČATEČA

ŘEŠIT PRÁCI V NĚMECKU. JENŽE MERITIM
PŘIŠLA NA KUŠT J. DOBERA A KĚ HWELD
POČLAT. KDYŽ JSEM SI NAĀLA HLIDÁNÍ A
PRÁCI V NĚMECKU, ZABĚÁNIL MI COVID-19
L NAĀTĀM DO PRÁCE. V JOUĀANNE' DOBĚ
MĀM ZARÍZENOU PRÁCI JAKO PEDĀOVATELKA
V NĚMECKU A O DĚTI SE MI V DOBĚ MĚ
PRÁCE ŽYDE STARAT TETA. ROZHODLA JSEM
SE PRO PRÁCI V NĚMECKU Z TOHO DŪVODU,
ŽE JE MNOHEM LĚPE FINANĀNĚ OPAĀNO -
CENĀ NEŽ JAKĀKOLIV PRÁCE V ĀESKĀ.
VZHLĚDEM K TOMU, ŽE UMĀM DOBRĚ
NĚMECKU, NEMĚLA JSEM PROBLEM PRÁCI
SEHNAT. NECIĀLA JSEM SE KŪĀLI TOMU
I OĀKOVAT, ABY NEBYLA ŽĀĀDNĀ PŘĚZĀŠĀ
PRO MĚ ZAHĚSTĀNĀNĀ.

NA PĚĀI O DĚTI A JEJICH ZĀOPĀTĚNĀ
JSEM PŘĚVĀŽNĚ JĀMĀ, TĀKŽE PRO MNE
NEBYLO JEDNODUCHĚ ZĀJISTIT KĚ, CO DĚTI
POTŘEBUJĀ A TAK MI NEZBÝVALO JST
PROSTĚDKŪ NA PLACENĀ SPĀJENĚ S
PRĀOZEM ŽITĀ.

URNAVÁM, ŽE JEŠTĚ VAŠE DLUŽNICE, ALE
PŘESTO VAŠ PROSÍM, ABY JSTE MNE NEUVYKČOVALI
2 ČLENTVI VAŠEHO DEKRETI. TĚM, ŽE MÁM
4 VAŠ ČLENSKÝ PODÍL, MÁM JISTOTU PRO
SVÝCH 5 DĚTÍ, ŽE MAM KDE BYLET. NECHCI
SI PŘEDSTAVIT, ŽE BYCH SE S NIMI MĚLA
PŘEHOUAT NĚKAM JINAM. CHODÍ ZDE DO ŠKOLY
A ŠKOLKY, MAM TADY SVÉ KAMARÁDY A AŽ
DOPROUD MĚLI, JISTOTU DOMOVA. MĚLA JSEM
V ÚMLUVĚ TYTO SVÉ PROBLÉMY ŘEŠIT DŘÍV,
ALE NEPŘÍZNIVÁ COVIDOVÁ SITUACE MI
V TOM ZABRÁNILA. O LÉDNA NAJITAPYNI
JAKO PEČOVATELKA V NĚMECKU A VĚTŠINU
PŘÍJMU ZYDY DÁVAT NA DLUHY. MRZÍ MNE,
ŽE TATO SITUACE VZNIKLA, ALE JSEM PŘEVĚŘE-
NA, ŽE NENÍ NENAVRATITELNÁ. PROSÍM, ABY JSTE
URNALI, ŽE SITUACE POULEDNÍ 2 ROKY BYLA
KVŮLI PANDEMII OBTÍŽNĚ ŘEŠITELNÁ, ALE TO
JSEM TEĎ UŽ VYŘEŠILA SEHNÁNÍM CHARITATIVNÍHO
ZAHMĚTNÁNÍ. PROSÍM, UVAŽTE MOU PROSBU A
JESTE MĚ I MÝM 5 DĚTEM NOVOU ŠANCI.
ZYDY SI TOHO VAŽIT A PONTAPAM SE OTO,

ABY TAKOVÁTO PITANÍ UŽ NIKDY NEVSTALA.
JÁ A MĚJÍ DĚTI POTŘEBUJEME JINOU DOMOV.
DĚKUJI ZA VAŠE POČTENÍ

TEPLICE

do. 12. 2021

LUCIE ŠKADOVANI

700 ŠLOLOU 243

415 01 TEPLICE

Lucie Škadovani