

Okresní stavební bytové družstvo Teplice
Střední 1057/11, 415 01 Teplice

www.osbdtp.cz

**Shromáždění delegátů
Okresního stavebního bytového
družstva Teplice**

20. června 2023

Zde je místo pro Vaše poznámky :

Kontrola usnesení ze Shromáždění delegátů dne 16. června 2022:

Poznámka:

Pořadová čísla uvedená u odstavců odpovídají pořadovým číslům přijatých usnesení z uvedeného dne jednání Shromážděním delegátů:

3. Shromáždění delegátů ukládá

3.1. Představenstvu družstva

3.1.1. Svolat řádné jednání Shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Teplice v průběhu měsíce června 2023 k projednání výsledků hospodaření roku 2022 a předložení rozpočtu na kalendářní rok 2023 a další agendy

3.2. Delegátům samospráv

3.2.1. Se závěry jednání Shromáždění delegátů seznámit členskou základnu v okruhu působnosti jednotlivých delegátů

Teze zprávy o činnosti představenstva družstva v období 06/2022 až 05/2023 :

Vážení delegáti,

V současné době by mělo být zvoleno celkem 63 delegátů (oproti minulému stavu přibylo znovu SBH č. 4901 v Krupce, Dukelských hrdinů 278 až 280 s jedním delegátem) a do maximálně možného počtu 63 delegátů chybí dovolit 12 delegátů. Informace o nezvolených delegátech je v souladu s § 691 zákona 90/2012 Sb. umístěna na www.osbdtp.cz v sekci Dokumenty ke stažení – Základní dokumenty.

V letošním roce, přesně 27. února 2023 uplynulo 50 let od vzniku Okresního stavebního bytového družstva Teplice, ačkoli jeho skutečná historie je o víc jak 15 let starší. K tomuto výročí jsme připravili drobné reklamní předměty, které Vám nyní předáváme a věříme, že Vás alespoň trochu potěší.

Volné byty:

V současné době stále ještě evidujeme 64 bytových jednotek ve zcela zakonzervovaných domech v Krupce, Dukelských hrdinů 276 a 277. S potěšením však můžeme konstatovat, že v současné době nemáme k dispozici prakticky žádný volný byt v nabídce, a pokud družstvo získá bytovou jednotku do své dispozice, tak jí dokáže obratem přidělit, neboť poptávka po bydlení převyšuje současnou nabídku. Na tomto místě je nutné poděkovat zaměstnancům družstva za organizaci prací při rekonstrukci domu v Krupce, Dukelských hrdinů 278-280 a následnou administraci celého procesu, kterou jsme v takovémto objemu absolvovali naposledy před téměř 30 lety.

Energie:

Jak jistě všichni víme, prožili jsme v uplynulém období značné výkyvy cen v energiích a vysokou míru inflace, což se v našich podmínkách dotklo zejména v cenách za dodávku tepelné energie pro letošní rok. Níže uvádíme porovnání cen za dodávky tepla v letošním roce s porovnáním cen v uplynulých letech.

Na níže uvedené navýšení cen jsme reagovali úpravou zálohových plateb tak, že jsme v té době (listopad 2022) vzali do úvahy poslední známé vyúčtování, tedy z roku 2021. U každého jednotlivce jsme prověřili výši záloh k předpokládaným nákladům v roce 2023, za předpokladu, že spotřeba tepla a TUV zůstane v dimenzích roku 2021.

| Ceny jsou uvedeny za 1 GJ | Cena 2021 Kč bez DPH | Cena 2022 Kč bez DPH | Cena 2023 Kč bez DPH | 2023/2022 nárůst v % | 2023/2021 nárůst v % |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Teplice - teplo | 557,51 | 590,00 | 708,00 | 20,00 | 26,99 |
| Teplice - TUV | 525,83 | 580,30 | 696,36 | 20,00 | 32,43 |
| Bystrány PK - teplo | 557,51 | 590,00 | 1 168,00 | 97,97 | 109,50 |
| Bystrány PK - TUV | 525,83 | 580,30 | 1 051,20 | 81,15 | 99,91 |
| Dubí - teplo | 602,42 | 662,66 | 1 168,00 | 76,26 | 93,88 |
| Dubí - TUV | 484,31 | 532,74 | 1 051,20 | 97,32 | 117,05 |

| | | | | | |
|------------------------|--------|--------|----------|--------|--------|
| Krupka CZT - teplo | 503,96 | 554,36 | 1 168,00 | 110,69 | 131,76 |
| Krupka CZT - TUV | 468,85 | 515,74 | 1 051,20 | 103,82 | 124,21 |
| Krupka DK (Družstevní) | 484,51 | 532,96 | 931,42 | 74,76 | 92,24 |
| Duchcov - teplo | 565,76 | 601,23 | 940,51 | 56,43 | 66,24 |
| Duchcov - TUV | 496,55 | 527,68 | 825,46 | 56,43 | 66,24 |
| Hrob - teplo | 515,73 | 567,30 | 1 168,00 | 105,89 | 126,48 |
| Hrob - TUV | 477,43 | 525,17 | 1 051,20 | 100,16 | 120,18 |
| Osek - teplo | 517,96 | 569,76 | 1 168,00 | 105,00 | 125,50 |
| Osek - TUV | 502,76 | 553,04 | 1 051,20 | 90,08 | 109,09 |

| | | | | |
|---|--------|--------|--------|--------|
| Cena za 1m ³ SV včetně 10% DPH | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| | 103,39 | 104,77 | 112,45 | 128,11 |

Každý z nás jistě zaznamenal zvýšené ceny potravin, každodenně potřebných předmětů, a ne jinak je tomu bohužel i u cen stavebních a jiných materiálů včetně služeb, které jsou pro „fungování“ domů nezbytné a jistě budeme muset přikročit i k určitému zvýšení příspěvků do „fondů oprav“, ačkoli v této chvíli neumíme přesně stanovit odpovídající míru navýšení u jednotlivých SBH. Jistě jste zaznamenali i informaci o změnách sazeb DPH, což bude mít dopad na vodné stočné a teplo, neboť se sazba přesune z 10% do 12% , avšak na druhou stranu stavební práce poklesnou ze sazby 15% na sníženou sazbu 12%.

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 Teplice. Chtěl bych však zmínit, že v těchto dnech je zahajována komplexní rekonstrukce domu v Krupce, Dukelských hrdinů 283 až 286 s pomocí Nové zelené úsporám s náklady přesahujícími 52 mil. korun.

Všeobecné

Nájemné – dluhy:

- Nájem k 30.04.2023 4 011 408,- Kč
- Vyúčtování 2022 (splatnost k 31.7.2023) 4 676 614,- Kč

Vyúčtování služeb roku 2022:

- Přijali jsme celkem pouze 12 reklamací na vyúčtování, z toho jich bylo 6 oprávněných.

Členské a bytové záležitosti:

- V kalendářním roce 2022 bylo uskutečněno celkem 325 převodů družstevních podílů a za období leden až květen 125. Tato čísla hovoří o skutečnosti, že i v naší oblasti existuje celkem čilý ruch na trhu s byty. Dle dostupných informací lze zjistit, že se průměrná cena za družstevní byt – panelová výstavba – pohybuje okolo 30.000,- Kč/1 m² podlahové plochy bytu. Samozřejmě, že jsou i dost značné rozdíly mezi jednotlivými lokalitami a velikostmi bytu.
- 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. Jelikož podaných žádostí o výjimku na vznik členství v družstvu evidujeme více jak 50, máme za to, že při dnešním jednání SD není dostatečný časový

prostor na projednávání jednotlivých žádostí, proto představenstvo družstva žádá Shromáždění delegátů, aby rozhodnutí o výjimce bylo delegováno na představenstvo družstva, které si pro projednávání výjimek zajistí další podklady a zajistí si dostatečný časový prostor, aby mohly být žádosti spravedlivě posouzeny.

Právní záležitosti:

- Pro neplnění povinností člena družstva bylo za kalendářní rok 2022 podáno 13 vyloučení a v období leden až květen letošního roku 9 vyloučení z členství.
- V uplynulém období jsme podali k soudu celkem 21 žalob z toho je 7 žalob na vyklizení z bytu, které byly ve všech případech rozhodnuty ve prospěch družstva a 2 případech se postupně dostalo až do fáze exekučního výkonu – exekuce z bytu s přesně stanoveným termínem vyklizení za účasti soudního exekutora. Celkem proběhlo 5 exekučních vyklizení bytu.
- 14 žalob bylo podáno na vydání platebního rozkazu v celkové částce 575 466,- Kč
- bylo podáno 9 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 11 přihlášek
- dále bylo v roce 2022 z důvodu ať už z úmrtí dlužníka a skončeného dědického řízení pro nemajetnost nebo pro exekučně nevymahatelnou pohledávku odepsáno celkem ve 21-ti případech 904 082,52 Kč
- bylo uzavřeno 47 splátkových kalendářů na pohledávky z dlužného nájemného, tak i na nedoplatek z vyúčtování služeb v celkové částce 903 233,- Kč

Některé další informace:

- Při dnešním jednání SD Vám předáváme Registrační formuláře do webové aplikace G5i, ve které budete vždy mít k dispozici aktuální výkaz domu, informace o Vašich bydlících a další údaje, které jsou Vámi nejčastěji požadovány. Přihlašovací údaje do aplikace nepředávejte žádné další osobě a doporučujeme, abyste si při prvním přihlášení změnili Vaše heslo.
- Naše družstvo se i v letošním roce bude podílet na charitativní činnosti formou smlouvy o reklamě ve výši 40.000,- Kč (bez DPH), a to dodáním „sociálního“ automobilu pro Domovy sociálních služeb v Háji a Nové vsi p.o.
- V lokalitě Prosetice byly Městem Teplice vybudovány tři velkokapacitní polopodzemní kontejnery na odpad, což bylo pozitivně přijato členy družstva. Bohužel však město Teplice nad dalším rozšiřováním polopodzemních kontejnerů zatím neuvažuje.
- Námitky členů družstva proti vyloučení z členství.

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 16. června 2023), abychom si na ně mohli připravit odpovědi popřípadě Vaše náměty zpracovat. Děkujeme.

Další podrobnosti k jednotlivým tématům budou doplněny při vlastním jednání SD dne 20. června 2023.

Snížek

Zpráva kontrolní komise Okresního stavebního bytového družstva Teplice přednesená při jednání Shromáždění delegátů dne

20. června 2023

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 5x (9/22, 10/22, 1/23, 4/23, 6/23). Jednotlivé zápisy z kontrol kontrolní komise jsem průběžně předávala panu předsedovi představenstva. Každý měsíc se za kontrolní komisi zúčastňuji zasedání představenstva.

Při kontrolách jsou vždy prováděny kontroly všech účetních dokladů - pokladních dokladů, přijatých a vydaných faktur.

Při každé kontrole byla zkontrolována kniha evidence stížností. Evidence je přehledná a stížnosti jsou vyřizovány včas. Většinou se jedná o sousedské spory, neoprávněný pronájem, rušení nočního klidu, kouření ve společných prostorách, nepořádek na chodbách.

Byla provedena namátková inventura pokladny.

Byla provedena kontrola a evidence vnitřních směrnic OSBD Teplice, která byla bez nedostatků.

V rámci kontrol nebyly předloženy podklady k předem vybraným zakázkám tak, aby mohla být provedena kontrola interní "Směrnice pro postup při projednávání smluvních závazků OSBD Teplice".

Dále se komise zajímala o zakonzervované domy v Krupce, ul. Dukelských Hrdinů 276 a 277, o studie k těmto domům, o projektovou dokumentaci, rozpočet a budoucnost těchto domů.

Komise se zajímala o obsazenost bytů a náklady na volné byty a zakonzervované domy.

Kontrolní komise se seznámila s plánem hospodaření na rok 2023 a průběžně se zajímala o HV.

Stav rizikového fondu činí 41 153 213,00 Kč.

Kontrolní komise doporučuje schválit roční účetní závěrku OSBD Teplice za kalendářní rok 2022 se ztrátou - 40 884 061,31 Kč.

Ztráta byla vysvětlena Ing. Doležalovou a vznikla z důvodu vytvoření opravné položky na pohledávky u Sberbank CZ, a.s. z důvodu, že k 31.12.2022 insolvenční správkyň JUDr. Jiřina Lužová neukončila insolvenční řízení.

V Teplicích, dne 1.6.2023



Za kontrolní komisi, Martina Šturmová

**Zpráva vedoucí ekonomického útvaru
Okresního stavebního bytového družstva
Teplice pro jednání Shromáždění delegátů
dne**

20. června 2023

Ing. Jana Doležalová

Informace o hospodaření OSBD Teplice v r. 2022 pro Shromáždění delegátů konané dne 20.6.2023

Hospodářský výsledek

Rok 2022 skončil pro družstvo ztrátou – 40 884 061,31 Kč. Tato výrazná ztráta byla způsobena zcela mimořádnou situací, která nastala na přelomu února-března 2022. ČNB rozhodla o odebrání licence Sberbank CZ, a.s., kde mělo družstvo v té době jak úvěry, tak vklady. O této události bylo Shromáždění delegátů informováno již loni, avšak v té době ještě nebyly k dispozici konkrétní údaje, jak bude tento problém řešen.

Z pohledu družstva byla toto nejzávažnější věc, která v r. 2022 nastala. V 2.pololetí r. 2022 byla společnosti Sberbank CZ, a.s. v likvidaci přidělena insolvenční správkyňe JUDr. Jiřina Lužová. Družstvo požádalo o zastupování advokátku Mgr. Olgu Růžičkovou, se kterou v právní oblasti trvale spolupracuje a zároveň sledovalo kroky SČMBD, neboť OSBD Teplice nebylo jediným družstvem, které mělo ve Sberbank CZ, a.s. své finanční prostředky.

Protože se insolvenční správkyňe (s ohledem na rozsah případu) nepodařilo insolvenční řízení uzavřít do konce r. 2022, muselo družstvo vytvořit tzv. opravnou položku na zůstatek pohledávky za Sberbank CZ, a.s. po odečtení vyplacené částky z pojištění vkladů (2 499 500,00 Kč). Položka činí 50 680 670,92 Kč. Z toho vyplývá, že pokud by nedošlo k této záležitosti, hospodařilo by družstvo se ziskem ve výši 9 796 tis. Kč.

Své závazky vůči Sberbank CZ, a.s. družstvo po celou dobu plnilo a v květnu 2023 byly všechny 4 úvěry převedeny na Českou spořitelnu a.s. za shodných podmínek. V následujícím období se předpokládá, že ČS a.s. převezme také soubor pohledávek, které družstvo eviduje za Sberbank CZ, a.s. Vzhledem k tomu, že Sberbank CZ, a.s. po dobu své existence byla zdravou bankou, je vysoká pravděpodobnost, že se družstvo dostane prakticky k veškerým svým pohledávkám. Podrobnější informace k tomu zatím nejsou k dispozici.

Přes výše uvedenou závažnou událost je nutné sdělit, že po celou dobu družstvo plní své závazky vůči státu, bankovním institucím i všem dodavatelům bez jakýchkoliv problémů.

Činnost ekonomického úseku

V r. 2022 byly dokončeny rekonstrukce bytových domů spojených s dotacemi a bezúročnými úvěry a vše bylo řádně účetně zpracováno. Nyní následuje průběžné předkládání dokladů k hospodaření družstva a stavu jednotlivých opravených bytových domů, které požaduje státní správa.

V souvislosti s modernizací bytových domů uzavřelo družstvo v r. 2022 jednu úvěrovou smlouvu ve výši 2 432 tis. Kč, splatnost září 2041. Týká se SBH 708 – Důl Bedřich 485 a byla uzavřena za účelem doplnit financování kompletní modernizace domu.

V r. 2022 nevzniklo žádné nové SVJ, pouze byla od 1.1.2022 zahájena správa majetku SVJ Nemocniční 1377, Duchcov.

Fond oprav

Fond oprav zůstává stabilní, v mírném růstu. Počáteční stav činil 206 883 053,83 Kč, k 31.12.2022 byl konečný stav 217 058 132,69 Kč (nárůst cca 10 mil. Kč). Vzhledem k cenám materiálu a prací je to příznivý stav a dobrý základ pro další opravy bytových domů. V každém případě je ale z pohledu ekonomického úseku žádoucí setrvat v rozvážnosti při plánování dalších investic (priority, účelnost, úspory energií apod.).

Rozpočet pro r. 2023

Za ekonomický úsek předkládám na r. 2023 rozpočet s předpokladem kladného hospodářského výsledku ve výši 4 468 tis. Kč. Rozpočet vychází z trvalého trendu v oblasti bydlení, zároveň však zohledňuje růst nákladů prakticky ve všech oblastech družstevní činnosti.

Tímto si dovoluji požádat Shromáždění delegátů o schválení rozpočtu na r. 2023.

V Teplicích dne 24.5.2023

Za ekonomický úsek : ing. Jana Doležalová

**Zpráva vedoucího technického útvaru
Okresního stavebního bytového družstva
Teplice pro jednání Shromáždění delegátů
dne**

20. června 2023

Petr Kofer

Zpráva technického úseku pro výroční zasedání SD OSBD Teplice roku 2023

- 1) V loňském roce jsme dokončili zprovoznění dalších 48 bytových jednotek v Krupce, Dukelských hrdinů vchody 278, 279 a z větší části, (kromě dvou bytů) jsou přidělené. Do konce letošního roku bude v tomto domě svolána členská schůze a na ní bude zvolen delegát.
- 2) Další dokončenou investicí je rekonstrukce suterénních prostor na SBH 37 v Teplicích, Pražská ulice 2972 – 2980. Hlavní součástí této modernizace byla instalace montovaných sklepních kójí. Tyto ocelové sklepní kóje instalujeme podle finančních možností již od roku 2017. Do dnešního dne je nainstalováno téměř 700 nových kójí o jejichž přednostech jsem Vás již informoval v minulých letech.



- 3) Jak jsem Vás loni informoval, zahájili postupnou výměnu dožívající střešní krytiny ONDULINE. Ve spolupráci s naší servisní firmou na preventivní prohlídky a opravy střech, Syanco s.r.o., jsme sestavili plán postupné výměny krytin podle úrovně jejich degradace a finančních možností jednotlivých SBH. K dnešnímu dni jsou opraveny střechy v následující tabulce.

| | | | | |
|-------|---------------------|---------------------|----|------------------------|
| 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 |
| 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 |

Původní krytina je nahrazována ocelovou krytinou RUUKII. Jedná se o střešní krytinu se zárukou až 50 let. U všech výměn je součástí výměna původních tlakových sběrnic srážkové vody za sběrnice atmosférické, jejichž hrdlo je vyšší, než okraje žlabu pod okapy. Letos budeme pokračovat s novou krytinou v Teplicích, Krajiní ulici a v dalším období plánujeme výměnu krytin v ulicích Rovná, Prosetická a Pod Hvězdárnou.



- 4) Další dokončenou rekonstrukcí je vybudování nových střech na objektech Teplice, Pod Trať 219,220 a 221,222. Práce byla odvedena v prvotřídní kvalitě a minulý měsíc bylo zkolaudováno.



- 5) Loni jsme také zahájili změnu přístupového systému do našich domů v Proseticích.
- Jak systém výměna probíhá:*
- Informační propojení výtahů a vstupních dveří se zruší a výtahy budou do budoucna ovládány pouze tlačítky, nikoli přiložením čipu.*
 - Vstupní dveře do domu budou vybaveny novým přístupovým systémem, který je modernější, jednodušší, méně náchylný k poruchám a uživatelsky pohodlnější.*
 - Každý z oprávněných uživatelů bytů s tímto dopisem obdržel příslušný počet naprogramovaných karet (velikosti OP) ke svému bytu, který **odpovídá počtu osob přihlášených** v informačním systému družstva.*

Jak systém „Jednoduchý vstup“ firmy KOTAS funguje:

- Stačí nosit identifikační kartu v kapse nebo v kabelce. Karta je rozpoznána automaticky ze vzdálenosti několika metrů. Nemusíte nikam nic přikládat. Životnost karty je prakticky neomezená.
- Přijdu, dveře „zabzučí“, otevřou a vejdu. Dveře samy "poznají", jestli daného člověka můžou vpustit, nebo ne.
- Systém může být zodpovědně spuštěn, až budou přístupové karty rozdány všem uživatelům bytů.
- Další přístupové karty pro přímé příbuzné, pracovníky sociálních a zdravotnických služeb, domácí péče apod., získáte za poplatek 150,- Kč/ks (tedy poloviční než za původní čip) v budově správy OSBD Teplice u energetika pana Milana Kříže tel. 602 125 774

V současné době již fungují nové přístupové karty na SBH 3001,3101,3201,3301 a 3302,3501,3502,3503,7301,7401,7501,7601 a 7901. Do konce letošního roku dokončíme všechny vstupy v Proseticích.

- Jen připomínám, že změnu přístupového systému děláme z důvodu dožívajícího hardwaru, tedy součástek, které už nikdo nevyrobí, neopravuje a nelze je tudíž, jako náhradní díl, sehnat. S tím souvisí plán středních oprav výtahů po 15 letech provozu. Bude se jednat o výměnu opotřebovaných součástek, zejména pohonu dveří, a vybavení rozvaděče výtahu. Průměrná cena na jeden výtah činí cca 330 tis. Kč a následující tabulce předkládám harmonogram zmiňovaných oprav do konce roku 2024. Opravy jsou naplánovány s ohledem na Vaše finanční zdroje, na červeně vyznačené budou zdroje teprve vytvořeny.

| předpokládaný plán výměny | Výtah | předpokládaný plán výměny | Výtah | předpokládaný plán výměny | Výtah | předpokládaný plán výměny | Výtah |
|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------|
| červen 2023 | Krajní 267, Teplice | leden 2024 | Pod Hvězdárnou 230, Teplice | září 2024 | Prosetická 263, Teplice | V případě nutnosti ! | Pražská 3009, Teplice |
| červen 2023 | Krajní 268, Teplice | leden 2024 | Písečná 2989, Teplice | září 2024 | Prosetická 264, Teplice | V případě nutnosti ! | Pražská 3005, Teplice |
| červenec 2023 | Krajní 269, Teplice | únor 2024 | Písečná 2990, Teplice | říjen 2024 | Na Konečné 202, Teplice | V případě nutnosti ! | Pražská 3004, Teplice |
| červenec 2023 | Krajní 270, Teplice | únor 2024 | Písečná 2991, Teplice | říjen 2024 | Na Konečné 204, Teplice | V případě nutnosti ! | Pražská 3003, Teplice |
| červenec 2023 | Krajní 271, Teplice | únor 2024 | Prosetická 214, Teplice | říjen 2024 | Na Konečné 205, Teplice | V případě nutnosti ! | Pražská 3002, Teplice |
| srpen 2023 | Pod školou 246, Teplice | březen 2024 | Prosetická 215, Teplice | listopad 2024 | Na Konečné 206, Teplice | V případě nutnosti ! | Pražská 3001, Teplice |
| srpen 2023 | Pod školou 249, Teplice | březen 2024 | Prosetická 216, Teplice | listopad 2024 | Na Konečné 207, Teplice | V případě nutnosti ! | Pražská 3000, Teplice |
| srpen 2023 | Pod Hvězdárnou 226, Teplice | březen 2024 | Prosetická 217, Teplice | V případě nutnosti ! | Rovná 250, Teplice | V případě nutnosti ! | Pražská 2997, Teplice |
| září 2023 | Pod Hvězdárnou 227, Teplice | duben 2024 | Prosetická 218, Teplice | V případě nutnosti ! | Rovná 251, Teplice | V případě nutnosti ! | Pražská 2996, Teplice |
| září 2023 | Pod Hvězdárnou 228, Teplice | duben 2024 | Pražská 3011, Teplice | V případě nutnosti ! | Rovná 252, Teplice | V případě nutnosti ! | Pražská 2987, Teplice |
| září 2023 | Na Konečné 203, Teplice | duben 2024 | Pražská 3010, Teplice | V případě nutnosti ! | Rovná 253, Teplice | V případě nutnosti ! | Pražská 2986, Teplice |
| říjen 2023 | Pražská 2988, Teplice | květen 2024 | Prosetická 235, Teplice | V případě nutnosti ! | Rovná 254, Teplice | V případě nutnosti ! | Pražská 2980, Teplice |
| říjen 2023 | Pod Hvězdárnou 208, Teplice | květen 2024 | Prosetická 236, Teplice | V případě nutnosti ! | Rovná 265, Teplice | V případě nutnosti ! | Pražská 2979, Teplice |
| říjen 2023 | Pod Hvězdárnou 209, Teplice | květen 2024 | Prosetická 237, Teplice | V případě nutnosti ! | Rovná 266, Teplice | V případě nutnosti ! | Pražská 2978, Teplice |
| listopad 2023 | Pod Hvězdárnou 210, Teplice | červen 2024 | Prosetická 238, Teplice | V případě nutnosti ! | Pod školou 242, Teplice | V případě nutnosti ! | Pražská 2977, Teplice |
| listopad 2023 | Pod Hvězdárnou 211, Teplice | červen 2024 | Prosetická 239, Teplice | V případě nutnosti ! | Pod školou 243, Teplice | V případě nutnosti ! | Pražská 2976, Teplice |
| listopad 2023 | Pod Hvězdárnou 212, Teplice | červen 2024 | Prosetická 240, Teplice | V případě nutnosti ! | Pod školou 244, Teplice | V případě nutnosti ! | Pražská 2975, Teplice |
| listopad 2023 | Pod Hvězdárnou 213, Teplice | červenec 2024 | Prosetická 241, Teplice | V případě nutnosti ! | Pod školou 245, Teplice | V případě nutnosti ! | Pražská 2973, Teplice |
| prosinec 2023 | Pod Hvězdárnou 225, Teplice | září 2024 | Prosetická 263, Teplice | V případě nutnosti ! | Pod školou 247, Teplice | V případě nutnosti ! | Pražská 2972, Teplice |
| prosinec 2023 | Pod Hvězdárnou 229, Teplice | září 2024 | Prosetická 264, Teplice | V případě nutnosti ! | Pod školou 248, Teplice | V případě nutnosti ! | Pražská 2973, Teplice |
| | | | | | | V případě nutnosti ! | Pražská 2972, Teplice |

Podobná záležitost se bude týkat i výtahů, které má ve správě firma Výtahy Vaněrka. Na jaře letošního roku nám výrobce a dodavatel čipů oznámil, že končí a dodal nám poslední 100 ks z pětiset objednaných. Se servisní firmou jsme se zatím dohodli, že jeden z jejich pracovníků bude, dle naší potřeby, vyrábět funkční čipy ručně, za využití vrácených, nebo nefunkčních. Do konce letošního roku nám připraví jiné řešení přístupového systému, včetně harmonogramu jeho postupné výměny, výměny hardwaru a středních oprav, tak jako v Proseticích.

- Z připravovaných projektů byla právě v těchto dnech zahájena modernizace bytového domu Krupka, Dukelských hrdinů 283 – 286. Tuto rekonstrukci provede nákladem cca 56 mil. Kč firma Termocon a.s., která byla vybrána ve výběrovém řízení 27.4.2023. Předmětem oprav je vybudování sedlové střechy, zateplení pláště budovy, instalace venkovních žaluzií s dálkovým řízením na okna bytů jihozápadního průčelí, zasklení lodžii a provedení nových klempířských prvků a okapních chodníčků. Uvnitř budovy budou zatepleny stropy suterénu, nová elektroinstalace společných prostor, modernizace bytové vzduchotechniky, regulace a vyvážení otopné soustavy, celková výmalba a nátěry společných prostor. Celá tato rozsáhlá rekonstrukce by měla být dokončena na jaře příštího roku. Obrázek návrhu barevného řešení je na následující stránce.



- 8) V postupné přípravné fázi je zatím nejrozsáhlejší projekt, který jsem loni obsáhle popisoval, a to Prosetická 214 – 218 v Teplicích. Zde nás čeká ještě náročné projednávání ohledně financování velmi nákladného projektu, který by na druhou stranu, jako jediný v družstvu, zajistil balkóny ke každému bytu v domě a bezbariérový přístup. Řešení zejména ztěžuje v současné době, vysoká úroková zátěž hypotečních úvěrů. Jedna z možností je vypuštění některých stavebních úprav, což stavbu celkově zlevní, ale projekt v podstatě ztratí svůj význam. Jelikož nás v budoucnu čekají ještě další dva podobné domy Pod Hvězdárnou, které byly zatepleny jako jedny z prvních. Všechny tři zmiňované objekty jsou v dobré technické kondici, v nejbližších letech jim ze stavebního hlediska nehrozí žádné selhání a podle mého názoru se vyplatí opravu neuspěchat a vyčkat do doby, kdy bude úroková míra hypotečních úvěrů přívětivější.
- 9) Další velkou investicí bude postupná rekonstrukce původní regulace otopné soustavy, která je původní, z let 1996 – 1997 a v současné době jsou její komponenty značně opotřebované. Tento stav se projevuje v jarních a podzimních měsících ve většině případů zvýšenou hlučností v bytech, a to zejména v noci. V minulých letech jsme byli nuceni z těchto důvodů nově vyregulovat dvě soustavy v Proseticích, v letošním roce osadíme novou regulaci na dva domy v Bystřanech a tři objekty v Krupce. Podle možností budeme plánovat další rekonstrukce topných systémů, až do úplné náhrady ostatních.
- 10) Zdražování postihlo snad všechna hospodářská odvětví a mezi jinými i pojištění našich nemovitostí. Naše družstvo je pojištěno na tzv. novou hodnotu, která v současné činí 10,5 mld.Kč. Právě díky navýšení hodnoty majetku a dopočtu některých podpojištěných rizik došlo k meziročnímu navýšení o 46 %. Dnes tedy platíme za pojištění veškerého družstevního majetku a pojištění SVJ v naší správě částku 1,276 mil.Kč. Na druhou stranu je potřeba uvést, že toto pojištění u společnosti Kooperativa pojišťovna a.s. je i přesto bezkonkurenčně nejlevnější na trhu, a že čerpání pojistného plnění za poslední tři roky bylo vždy vysoko nad rámec naší platby pojistného.
- Např. a) Letos jsme, díky několika vloupáním do sklepních prostor, měli vyčerpán limit pojistného rizika na vandalismus a museli jsme pojistné v tomto článku navýšit.
- b) 3.února letošního roku došlo v Lahošti, vlivem vichřice, ke stržení téměř celého živичného pláště ploché střechy na našem dvanáctibytovém objektu. Díky rychlé pomoci HZS z Duchcova a za pomoci našich partnerských firem se nám podařilo škody rychle odstranit, střechu provizorně zabezpečit a do dvou měsíců vybudovat střechu novou. Náklady na celou novou střechu činili 1,3 mil. Kč a plnění uznaných nákladů za škody činilo 1,1 mil. Kč.

Obrázky z poškozené střechy jsou na další straně.



- 11) Vlivem několika špatných zkušeností, zejména z loňského a letošního roku, kdy se řada našich nových uživatelů bytů rozhodla, že si bude rekonstruovat užívané byty „po svém“ a bez toho, že by to majitel (OSBD Teplice) věděl, dospěli jsme k názoru, že budeme muset stávající pravidla o úpravách bytu vydat v podobě směrnice. Směrnice proto, že pravidla budou lépe vymahatelná a pro lepší motivaci bude doplněna o sankci při nedodržování. Směrnici předkládáme dnes, jako součást materiálů, ke schválení dnešním SD.

Přílohy pro jednání Shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Teplice dne 20. června 2023

1. Seznam nezvolených delegátů k 31.5.2023
2. Zpráva auditora včetně Výroční zprávy EÚ
3. Rozpočet správy družstva na kalendářní rok 2023
4. Námitky členů družstva proti usnesení představenstva družstva
5. Seznam osob žádajících o udělení výjimky ze stanov družstva pro přijetí za člena družstva
6. Návrh na změnu poplatků
7. Návrh Směrnice pro povolování stavebních úprav a modernizace bytových jednotek
8. Poděkování



Okresní stavební bytové družstvo Teplice

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

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

Stav k 31. květnu 2023

| | | |
|------------------------|---|--------------------------|
| 0609, 0610, 7001 | Prosetická 223, 224; Pod Trať 221, 222, 219, 220; Teplice | Žádný delegát - má být 1 |
| 3101 | Pod Hvězdárnou 208, 209, 210, 211, 212, 213, Teplice | 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 |
| 4901 | Dukelských hrdinů 278, 279 a 280, 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 u úředních hodinách, zaparkujte v Josefské ulici a vzdálenost cca 130m dojděte pěšky. Děkuje.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

členům družstva Okresní stavební bytové družstvo Teplice se sídlem v Teplicích. Střední 1057/11, PSČ 415 01, zapsaného do obchodního rejstříku v Ústí nad Labem, oddíl DrXXVI, vložka 315, dne 27. února 1973, IČ: 002 27 692.

Výrok auditora

Provedli jsme audit příložené účetní závěrky družstva Okresní stavební bytové družstvo Teplice (dále také „Družstvo“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty, přehledu o peněžních tocích a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2022, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Družstvu jsou uvedeny na straně 3 v bodu 1. přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva Okresní stavební bytové družstvo Teplice k 31.12.2022 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31.12.2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

Odpořednost představenstva Družstva za účetní závěrku

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

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

Odpořednost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikati v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Družstva relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané

okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.

- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Družstva uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Družstva nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Družstva nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Družstvo ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

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

Auditor odpovědný za provedení auditu jménem
auditorské společnosti:

Mgr. Ing. Vladislava Sahulová, evidenční číslo
1500

Datum zprávy auditora: 5. 6. 2023



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

Výroční zpráva o hospodaření Okresního stavebního bytového družstva Teplice za rok 2022

1. Hospodaření družstva

Hospodářský výsledek před zdaněním za r. 2022 činí – 40 884 061,31 Kč. Tato částka se skládá z HV středisek bytového hospodářství 0 Kč a HV správy družstva – 40 884 061,31 Kč. Dále následují informace čerpané z výkazů Rozvaha a Výkaz zisku a ztráty za r. 2022 s porovnáním za předchozí dvě období.

| | SBH | SOH | Celkem |
|------------------|---------------|----------------|----------------|
| výnosy | 89 656 | 55 349 | 145 005 |
| náklady | 89 656 | 96 233 | 185 889 |
| Celkem HV | 0 | -40 884 | -40 884 |

2. Rozvaha 2020-2022 v tis. Kč k 31. 12.

| Aktiva | 2020 | 2021 | 2022 |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| aktiva celkem | 1 376 703 | 1 416 988 | 1 398 067 |
| dlouhodobý majetek | 932 053 | 940 448 | 930 458 |
| dl. nehmotný majetek | 238 | 0 | 0 |
| dl. hmotný majetek | 931 815 | 940 448 | 930 458 |
| dl. finanční majetek | 0 | 0 | 0 |
| oběžná aktiva | 438 456 | 471 395 | 463 964 |
| dlouhodobé pohledávky | 41 632 | 40 941 | 28 641 |
| krátkodobé pohledávky | 175 220 | 166 947 | 170 230 |
| finanční majetek | 221 604 | 263 507 | 265 093 |
| časové rozlišení | 6 194 | 5 145 | 3 645 |

| Pasiva | 2020 | 2021 | 2022 |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| pasiva celkem | 1 376 703 | 1 416 988 | 1 398 067 |
| vlastní kapitál | 656 915 | 685 972 | 684 057 |
| základní kapitál | 152 302 | 152 313 | 152 315 |
| z toho zapisované | 100 | 100 | 100 |
| kapitálové fondy | 495 922 | 517 913 | 557 759 |
| fondy ze zisku | 5 298 | 8 563 | 15 575 |
| HV účetní období | 3 393 | 7 183 | -41 592 |
| cizí zdroje | 719 788 | 731 016 | 714 010 |
| dlouhodobé závazky (zálohy) | 195 233 | 211 989 | 222 194 |
| krátkodobé závazky | 223 085 | 231 746 | 233 139 |
| dlouhodobé úvěry | 301 136 | 287 010 | 258 428 |

3. Výkaz zisku a ztráty 2020-2022 porovnání v časové řadě v tis. Kč k 31. 12. 2022

| | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|--------|--------|---------|
| tržby prodej výrobků a služeb | 60 138 | 86 167 | 104 944 |
| výkonová spotřeba | 36 032 | 65 897 | 90 462 |
| přidaná hodnota | 24 106 | 20 270 | 14 482 |
| osobní náklady | 14 957 | 14 757 | 17 724 |
| daně a poplatky | 2 011 | 2 017 | 1 941 |
| úprava hodnot v provozní oblasti | 3 441 | 3 405 | 50 494 |
| převody - dlouhodobý majetek | 159 | 1 428 | 125 |
| zůstatková cena prodaného majetku | 159 | 1 428 | 0 |
| jiné provozní výnosy | 13 752 | 18 267 | 18 047 |
| jiné provozní náklady | 4 166 | 2 136 | 1 665 |
| provozní HV | 12 949 | 16 285 | -39 148 |
| výnosy finanční majetek dl. | 0 | 0 | 0 |
| výnosy finanční majetek kr. | 6 468 | 9 219 | 12 747 |
| nákl. související s ost. kr. fin. majetkem | | | 13 402 |
| výnosové úroky | 314 | 342 | 6 688 |
| nákladové úroky | 9 251 | 8 289 | 7 329 |
| os. finanční výnosy | 0 | 0 | 1 881 |
| os. finanční náklady | 6 795 | 9 574 | 2 321 |
| HV finanční operace | -9 264 | -8 302 | - 1736 |
| daň z příjmu splatná | 292 | 800 | 708 |
| HV běžná činnost | 3 393 | 7 183 | -41 592 |
| mimořádné výnosy | | | |
| mimořádné náklady | | | |
| daň z příjmu minulé období | 0 | 0 | 0 |
| mimořádný HV | | | |
| HV účetní období | 3 393 | 7 183 | -41 592 |

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. 2022 jako tržba z prodeje služeb (jedná se o součást nájemného) z důvodu srovnatelnosti nákladů a výnosů.

4. Tabulka nákladových a výnosových ukazatelů v tis. Kč k 31. 12. 2022

| Náklady | 2020 | 2021 | 2022 |
|----------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| náklady celkem včetně VPN | 78 325 | 108 960 | 185 889 |
| -spotřeba materiálu a energie | 1 119 | 1 331 | 1 178 |
| -služby | 34 913 | 64 566 | 89 284 |
| -osobní náklady | 14 957 | 14 757 | 17 724 |
| -ostatní provozní náklady | 10 111 | 8 923 | 54 078 |
| -finanční náklady | 16 046 | 17 863 | 23 052 |
| -mimořádné náklady | | | |
| vnitropodnikové náklady | 887 | 720 | 573 |
| -daň z příjmů | 292 | 800 | 708 |
| HV zisk-ztráta po zdanění | 3 393 | 7 183 | -41 592 |
| Výnosy | 2020 | 2021 | 2022 |
| výnosy celkem včetně VPV | 81 718 | 116 143 | 145 005 |
| -za služby | 60 138 | 86 167 | 104 944 |
| -provozní | 13 911 | 19 695 | 18 172 |
| -finanční | 6 782 | 9 561 | 21 316 |
| -mimořádné | | | |
| -vnitropodnikové | 887 | 720 | 573 |

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 a ani hmotný majetek.
- 2) Výše dlouhodobého neodepisovaného majetku se neměnila, neboť nedošlo k oddělení žádného SBH za účelem vzniku SVJ. Do osobního vlastnictví nebyla převedena žádná bytová jednotka.
- 3) V roce 2022 jsme spravovali celkem 16 Společenství vlastníků jednotek domu.
- 4) V roce 2022 nedošlo k úbytku hodnoty pozemků.

Pohledávky

Pohledávky z nájemného za dlužníky jsou trvale velmi sledovaným ukazatelem. Platební morálka v průběhu r. 2022 vykazuje příznivý stav. 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 2022 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 2022 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 skončeného dědického řízení pro nemajetnost nebo z důvodu exekučně nevymahatelné pohledávky odepsalo družstvo v r. 2022 ve 21 -ti případech celkem 904 tis. Kč.

V r. 2022 pokračoval trend předchozího roku, kdy docházelo k setrvalému poklesu počtu volných bytů. Počátkem roku evidovalo družstvo 3 volné byty (bez uzavřených SBH). V prosinci 2022 bylo evidováno 5 bytových jednotek. Tato situace (s ohledem na stav hospodaření družstva) vedla na jaře 2022 k rozhodnutí pokračovat v otevření dalších dvou vchodů u SBH 4901 – Dukelských hrdinů 278 a 279. Jednalo se o 16 bytových jednotek o velikosti 2+0 a 32 bytových jednotek o velikosti 3+1. Po kontrole technického stavu a projednání rozsahu oprav proběhla kompletní údržba a oprava bytů a společných prostor tak, jak tomu bylo i u vchodu 280. Práce byly ukončeny ne přelomu listopadu a prosince 2022, aby od ledna 2023 mohlo začít obsazování bytových jednotek evidovanými zájemci. Nyní je původně zakonzervovaný bytový dům SBH 4901 – Dukelských hrdinů 278-280 plně funkční.

| | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|---------|---------|--------|
| náklady spojené s vyklizením bytů | 3 771 | 6 421 | 11 294 |
| nájem volné byty | 3 190 | 1 246 | 1 198 |
| ON-prodej vyklizené byty | 205 | 504 | 0 |
| odpis pohledávky ostatní | 469 | 24 | 129 |
| OV-prodej vyklizených bytů | - 7 900 | -10 753 | -9 929 |
| Celkem náklady | -265 | -2 558 | 2 692 |

| | Kč | % |
|-----------------------------------|---------------|-------|
| Příspěvek na správu celkem | 15 389 125,00 | |
| příspěvek/osobu | 330,00 | |
| původní výše | 150,00 | 45,45 |
| zvýšení | 180,00 | 54,55 |
| poměrná část 150 Kč | 6 994 357,31 | |
| poměrná část 180 Kč | 8 394 767,69 | |
| náklady na volné byty | 12 492 115,03 | |
| rozdíl | -4 097 347,34 | |

Z výše uvedených tabulek je vidět, že náklady na volné byty jsou kryty ze zvýšeného příspěvku na správu. V r. 2022 byl nárůst nákladů spojený se znovuotevřením zakonzervovaného bytového domu, resp. Dvou jeho vchodů – SBH 4901 – Dukelských hrdinů 278, 279 – viz text výše.

| pohledávky | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|--------|--------|--------|
| běžné nájemné | 3 507 | 3 050 | 3 311 |
| nájemné-minulá období | 89 | 23 | 279 |
| pohledávka Hrob + vyklizené byty | 11 335 | 7 145 | 6 202 |
| odběratelé | 45 | 113 | 93 |
| členské podíly | 1 036 | 885 | 1 470 |
| opravy | 136 | | |
| zálohy | 1 815 | 985 | 2 596 |
| ostatní | 1 737 | | |
| pohledávka-za tepení | 41 161 | 35 113 | 28 510 |
| pohledávka-za společenstvím | 1 | 1 | 0 |
| za zaměstnanci | 7 | 0 | 0 |
| uznání dluhu | 4 | 0 | 0 |
| soudně vymáhané pohled. | 0 | 626 | 626 |

Tvorba a čerpání dlouhodobých záloh a záloh na výtahy v Kč

| PS k 1.1.2022 | tvorba | čerpání | KS k 31.12.2022 |
|----------------|---------------|---------------|-----------------|
| 206 883 058,83 | 85 411 351,16 | 75 236 272,30 | 217 058 132,69 |
| výtahy | | | |
| 2 574 261,92 | 0,00 | 0,00 | 2 574 261,92 |

Závazky

| závazky | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|---------|---------|---------|
| dlouhodobé | 496 369 | 498 999 | 480 622 |
| -dlouhodobé přijaté zálohy | 195 233 | 211 989 | 222 194 |
| -úvěry dlouhodobé | 301 136 | 287 010 | 258 428 |
| krátkodobé | 223 085 | 231 746 | 233 139 |
| -obchodní styk | 16 062 | 20 873 | 18 869 |
| -krátkodobé přijaté zálohy | 183 177 | 184 516 | 188 540 |
| -závazky k zaměstnancům včetně pojištění | 780 | 874 | 988 |
| -dotace a daně | 8 385 | 6 033 | 998 |
| -ostatní závazky včetně krátkodobých úvěrů | 14 587 | 19 210 | 23 306 |
| -dohadné účty pasivní | 94 | 240 | 438 |

Bankovní účty

OSBD Teplice má u bankovních domů vedené k 31.12.2022 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 |
| ČSOB a.s. | 305284972 / 0300 | spořicí termínovaný | 3/2022 | Výpověď 1 den |
| ČS a.s. | 1064825399 / 0800 | běžný | 12/2003 | vázáno 6 064 446 Kč |
| ČS a.s. | 7501182 / 0800 | investiční | 9/2017 | ukončen 1/2022 |
| ČS a.s. | 7501262 / 0800 | investiční | 9/2017 | ukončen 6/2022 |
| ČS a.s. | 7501342 / 0800 | investiční | 9/2017 | ukončen 6/2022 |
| ČS a.s. | 2552132 / 0800 | běžný | 12/2003 | vázáno 637 044 Kč |
| Sberbank a.s. | 4200238599 / 6800 | běžný | 7/2010 | neaktivní |
| Sberbank a.s. | 4205101102 / 6800 | spořicí termínovaný | 8/2017 | neaktivní |

| | | | | |
|----------------|-------------------|------------------------|---------|--------------------|
| Sberbank a.s. | 4205109315 / 6800 | spořicí termínovaný | 10/2020 | neaktivní |
| Sberbank a.s. | 2200033922 / 6800 | běžný depozitní | 7/2010 | neaktivní |
| Raiffeisenbank | 5371131002 / 5500 | běžný | 6/2021 | |
| Raiffeisenbank | 5371131002 / 5500 | spořicí termínovaný | 11/2021 | do 5/2022, obnoven |

Bankovní úvěry (v Kč)

V roce 2022 byla úvěrová zatíženost ve výši 258 428 273,10 Kč.

| PS k 1. 1. 2022 | splátky | nový úvěr | KS k 31. 12. 2022 |
|-----------------|---------------|--------------|-------------------|
| 287 763 300,15 | 31 766 721,05 | 2 431 694,00 | 258 428 273,10 |

Program Panel (v Kč)

V roce 2022 obdrželo družstvo v rámci programu PANEL dotaci ve výši 3 414 614,40 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 |
| 1202,2301-2302 | 71 454,40 | rozpuštění dot. 20070289 | Švermova 153, Lahošť, Pražská 270-273, Bystrány |
| Celkem | 3 414 614,40 | | |

Program IROP – Integrovaný regionální operační program MMR

Družstvo pokračovalo v r.2022 v čerpání dotace z programu IROP Ministerstva místního rozvoje. Kromě dotace získalo také 1 bezúročný úvěr od Státního fondu podpory investic (SFPI). Dotace byly čerpány u SBH Důl Bedřich 485, Důl Bedřich 489, Světecká 301, Švermova 151 a Smetanova 666, a to v celkové výši 4 483 tis. Kč. Přiznaný bezúročný úvěr se týká SBH Důl Bedřich 485, Dubí. Výše úvěru činí 2 432 tis. Kč.

Práce spojené s rekonstrukcí výše uvedených domů byly v r. 2022 hrazeny jednak vlastními zdroji družstva, dále pak po doložení veškerých dokladů MMR a kontrole správnosti byly přijaty finanční prostředky.

Náklady

V roce 2022 byly provedeny opravy, údržba a technické zhodnocení středisek bytového hospodaření v hodnotě 75 602 956,69 Kč a spotřeba materiálu byla ve výši 38 878,53 Kč. Fond oprav byl čerpán ve výši 75 236 272,30 Kč. Chybějící prostředky u SBH ve výši 5 425 551,01 Kč byly kryty vnitrodružstevní půjčkou.

V r. 2022 byla uzavřena 1 úvěrová smlouva v souvislosti s rekonstrukcí bytového domu – Důl Bedřich 485, Dubí v celkové výši 2 432 tis. Kč, a to se Státním fondem podpory investic. Jedná se o bezúročný úvěr, který pomohl pokrýt chybějící finance daného bytového domu při celkové rekonstrukci.

Tabulka hlavních dodavatelů r. 2022 (částky v Kč bez DPH)

| | | |
|-----------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Termocon s.r.o. | stavební práce | 15 525 879,45 |
| SYANCO, s.r.o. | opravy, rekonstrukce střech | 13 923 689,69 |
| AMIL Company a.s. | opravy a údržba | 13 759 879,25 |
| Zdeněk Zítka – údržba bytů s.r.o. | opravy a údržba | 7 437 854,00 |
| Výtahy Petersík s.r.o. | servis výtahů | 5 571 370,20 |
| TOMATEP s.r.o. | úklidové práce | 5 082 085,00 |
| Stavmart s.r.o. | stavební práce | 3 539 327,15 |
| Jan Urbanczyk | malířské práce | 3 335 085,00 |
| ENERGIE-REALITY s.r.o. | odečty, montáže ERTN | 2 986 517,11 |
| Výtahy Vaněrka s.r.o. | servis výtahů | 2 267 834,00 |
| JFH inženýring s.r.o. | administrativa dotací | 2 213 272,00 |
| BRANDA s.r.o. | rekonstrukce podlah | 1 639 552,00 |
| ostatní | | 25 001 466,95 |
| Celkem | | 102 283 811,80 |

Některé nákladové ukazatele v tis. Kč

| vybrané náklady správy | 2020 | 2021 | 2022 |
|-----------------------------|-------|-------|--------|
| náklady s vyklizením bytů | 3 771 | 6 421 | 11 294 |
| nájem volný byt | 3 190 | 1 246 | 1 198 |
| náklady-vyklizené byty | 205 | 504 | 0 |
| Celkem | 7 166 | 8 171 | 12 492 |
| externí služby | 1 262 | 1 266 | 1 477 |
| z toho : | | | |
| -Minolta servis (Konica) | 51 | 60 | 72 |
| -právní služby | 300 | 300 | 300 |
| -systémové práce PC | 264 | 273 | 296 |
| -programátorské služby | 165 | 168 | 192 |
| -audit + daňové poradenství | 125 | 135 | 150 |
| -úklid OSBD | 102 | 102 | 102 |
| -Radiohouse | 0 | 0 | 0 |
| -ostatní | 255 | 228 | 365 |
| náklady DPH | 293 | 323 | 292 |
| spotřeba energie | 563 | 559 | 429 |
| spotřeba mat. + PHM | 556 | 720 | 749 |

Některé výnosové ukazatele v tis. Kč

| výnosy | 2020 | 2021 | 2022 |
|----------------------------|--------|--------|--------|
| pronájmy, příspěvky SAS | 16 545 | 16 789 | 16 794 |
| Provozní výnosy - poplatky | 4 007 | 5 542 | 6 347 |
| úroky BÚ | 314 | 342 | 18 |
| úroky TV | 0 | 0 | 6 671 |
| úroky, poplatky z prodlení | 1 177 | 1 293 | 1 183 |
| ostatní finanční výnosy | 3 530 | 6 873 | 15 913 |

5. Ostatní aktivity družstva

Družstvo zpracovávalo k 31. 12.2022 účetnictví 16 společenstvím vlastníků jednotek domu, které je vedeno odděleně od účetnictví OSBD. Spravovaná SVJ k 31.12. 2022:

| 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 |
| 1503 | Nemocniční 10, Duchcov |

V r. 2022 se od družstva neoddelilo žádné SVJ. U 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. 2022 uzavřelo družstvo pouze jednu úvěrovou smlouvu, které se týká SBH – Důl Bedřich 485, Dubí. Úvěr od SFPI doplnil financování kompletní modernizace tohoto bytového domu. Úvěr činí 2 432 tis. Kč a jsou splatný v září 2041. Toto je již zmíněno v informaci o úvěrové zatíženosti.

Další zásadní informací je situace kolem banky Sberbank v souvislosti s dopady konfliktu na Ukrajině. Družstvo má u této banky jak úvěry, tak vklady a od okamžiku, kdy došlo k opatřením ČNB, řeší aktivně danou situaci. Běžné, depozitní a termínované účty jsou k 31. 12. 2022 v hodnotě 50 681 tis. Kč a úvěry k 31. 12. 2022 družstvo vykazuje v hodnotě 44 329 tis. Kč. V r. 2022 postupovalo družstvo ve věci Sberbank CZ, a.s. dle pokynů insolvenční správkyne JUDr. Jiřiny Lužové a zároveň využívá

právní pomoci advokátky Mgr. Olgy Růžičkové, která s družstvem spolupracuje ve všech právních záležitostech.

Opatření spojená s pandemií byla učiněna již v r. 2020, nebylo tedy nutné provést další zásahy do provozu družstva. V r. 2022 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 - 2022 nedošlo k výraznému výpadku.

Situace v oblasti bydlení = poptávka po bytech, vedla družstvo v r. 2022 k pokračování v 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 po již získané zkušenosti se vchodem Dukelských hrdinů 280 se přistoupilo k revitalizaci zbylých dvou vchodů Dukelských hrdinů 278, 279. Akce byla ukončena na přelomu listopadu a prosince 2022 tak, aby mohlo následně od ledna 2023 dojít k obsazování těchto bytů (16x byt 2+0, 32x byt 3+1).

7. Obsahem Výroční zprávy je:

Auditovaná Rozvaha za období 2022
Auditovaný Výkaz zisku a ztráty za období 2022
Auditovaný Výkaz o peněžních tocích za období 2022
Auditovaný Výkaz o pohybu vlastního kapitálu za období 2022
Auditovaná Příloha v účetní závěrce za období 2022
Zpráva o vztazích za období 2022

Součástí výroční zprávy je také zpráva auditora za období 2022.

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



V Teplicích, dne 5.6.2023

ROZVAHA

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**Okresní stavební bytové družstvo
Teplice**

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

Střední 1057/11

Teplice

415 01

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

v tisících Kč

| | | | | | | | | |
|----|---|---|---|---|---|---|---|---|
| IC | 0 | 0 | 2 | 2 | 7 | 6 | 9 | 2 |
|----|---|---|---|---|---|---|---|---|

otisk podacího razítka

| Označ. | AKTIVA | číslo řádku | Běžné účetní období | | | Minulé období |
|------------|--|-------------|---------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| | | | Brutto | Korekce | Netto | Netto |
| | AKTIVA CELKEM | 001 | +1 468 564 | -70 497 | +1 398 067 | +1 416 988 |
| A. | Pohledávky za upsaný základní kapitál | 002 | | | | |
| B. | Stálá aktiva | 003 | +939 327 | -8 869 | +930 458 | +940 448 |
| B.I. | Dlouhodobý nehmotný majetek | 004 | +1 093 | -1 093 | +0 | +0 |
| B.I.1. | Nehmotné výsledky vývoje | 005 | | | | |
| B.I.2. | Ocenitelná práva | 006 | +1 093 | -1 093 | +0 | +0 |
| B.I.2.1. | Software | 007 | +1 093 | -1 093 | +0 | +0 |
| B.I.2.2. | Ostatní ocenitelná práva | 008 | | | | |
| B.I.3. | Goodwill | 009 | | | | |
| B.I.4. | Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek | 010 | | | | |
| B.I.5. | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek | 011 | | | | |
| B.I.5.1. | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek | 012 | | | | |
| B.I.5.2. | Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek | 013 | | | | |
| B.II. | Dlouhodobý hmotný majetek | 014 | +938 234 | -7 776 | +930 458 | +940 448 |
| B.II.1. | Pozemky a stavby | 015 | +931 308 | -3 273 | +928 035 | +919 590 |
| B.II.1.1. | Pozemky | 016 | +24 241 | | +24 241 | +24 241 |
| B.II.1.2. | Stavby | 017 | +907 067 | -3 273 | +903 794 | +895 349 |
| B.II.2. | Hmotné movité věci a jejich soubory | 018 | +5 135 | -4 503 | +632 | +1 029 |
| B.II.3. | Oceňovací rozdíl k nabytému majetku | 019 | | | | |
| B.II.4. | Ostatní dlouhodobý hmotný majetek | 020 | | | | |
| B.II.4.1. | Pěstičské celky trvalých porostů | 021 | | | | |
| B.II.4.2. | Dospělá zvířata a jejich skupiny | 022 | | | | |
| B.II.4.3. | Jiný dlouhodobý hmotný majetek | 023 | | | | |
| B.II.5. | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek | 024 | +1 791 | | +1 791 | +19 829 |
| B.II.5.1. | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek | 025 | | | | |
| B.II.5.2. | Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek | 026 | +1 791 | | +1 791 | +19 829 |
| B.III. | Dlouhodobý finanční majetek | 027 | | | | |
| B.III.1. | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba | 028 | | | | |
| B.III.2. | Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba | 029 | | | | |
| B.III.3. | Podíly - podstatný vliv | 030 | | | | |
| B.III.4. | Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv | 031 | | | | |
| B.III.5. | Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly | 032 | | | | |
| B.III.6. | Zápůjčky a úvěry - ostatní | 033 | | | | |
| B.III.7. | Ostatní dlouhodobý finanční majetek | 034 | | | | |
| B.III.7.1. | Jiný dlouhodobý finanční majetek | 035 | | | | |
| B.III.7.2. | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek | 036 | | | | |

Ověřila dne:

05. 06. 2023

Mgr. Ing. Vladislava Šahulová

| Označ. | AKTIVA | číslo řádku | Běžné účetní období | | | Minulé období |
|------------|---|-------------|---------------------|----------------|-----------------|-----------------|
| | | | Brutto | Korekce | Netto | Netto |
| C. | Oběžná aktiva | 037 | +525 592 | -61 628 | +463 964 | +471 395 |
| C.I. | Zásoby | 038 | | | | |
| C.I.1. | Materiál | 039 | | | | |
| C.I.2. | Nedokončená výroba a polotovary | 040 | | | | |
| C.I.3. | Výrobky a zboží | 041 | | | | |
| C.I.3.1. | Výrobky | 042 | | | | |
| C.I.3.2. | Zboží | 043 | | | | |
| C.I.4. | Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny | 044 | | | | |
| C.I.5. | Poskytnuté zálohy na zásoby | 045 | | | | |
| C.II. | Pohledávky | 046 | +260 499 | -61 628 | +198 871 | +207 888 |
| C.II.1. | Dlouhodobé pohledávky | 047 | +28 641 | | +28 641 | +40 941 |
| C.II.1.1. | Pohledávky z obchodních vztahů | 048 | | | | |
| C.II.1.2. | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba | 049 | | | | |
| C.II.1.3. | Pohledávky - podstatný vliv | 050 | | | | |
| C.II.1.4. | Odloužená daňová pohledávka | 051 | | | | |
| C.II.1.5. | Pohledávky - ostatní | 052 | +28 641 | | +28 641 | +40 941 |
| C.II.1.5.1 | Pohledávky za společníky | 053 | | | | |
| C.II.1.5.2 | Dlouhodobé poskytnuté zálohy | 054 | +750 | | +750 | +750 |
| C.II.1.5.3 | Dohadné účty aktivní | 055 | | | | |
| C.II.1.5.4 | Jiné pohledávky | 056 | +27 891 | | +27 891 | +40 191 |
| C.II.2. | Krátkodobé pohledávky | 057 | +231 858 | -61 628 | +170 230 | +166 947 |
| C.II.2.1. | Pohledávky z obchodních vztahů | 058 | +164 487 | -10 947 | +153 540 | +152 729 |
| C.II.2.2. | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba | 059 | | | | |
| C.II.2.3. | Pohledávky - podstatný vliv | 060 | | | | |
| C.II.2.4. | Pohledávky - ostatní | 061 | +67 371 | -50 681 | +16 690 | +14 218 |
| C.II.2.4.1 | Pohledávky za společníky | 062 | | | | |
| C.II.2.4.2 | Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění | 063 | | | | |
| C.II.2.4.3 | Stát - daňové pohledávky | 064 | +0 | | +0 | +4 |
| C.II.2.4.4 | Krátkodobé poskytnuté zálohy | 065 | +1 846 | | +1 846 | +235 |
| C.II.2.4.5 | Dohadné účty aktivní | 066 | +755 | | +755 | +0 |
| C.II.2.4.6 | Jiné pohledávky | 067 | +64 770 | -50 681 | +14 089 | +13 979 |
| C.II.3. | Časové rozlišení aktiv | 068 | | | | |
| C.II.3.1. | Náklady příštích období | 069 | | | | |
| C.II.3.2. | Komplexní náklady příštích období | 070 | | | | |
| C.II.3.3. | Příjmy příštích období | 071 | | | | |
| C.III. | Krátkodobý finanční majetek | 072 | +0 | | +0 | +8 114 |
| C.III.1. | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba | 073 | | | | |
| C.III.2. | Ostatní krátkodobý finanční majetek | 074 | +0 | | +0 | +8 114 |
| C.IV. | Peněžní prostředky | 075 | +265 093 | | +265 093 | +255 393 |
| C.IV.1. | Peněžní prostředky v pokladně | 076 | +210 | | +210 | +31 |
| C.IV.2. | Peněžní prostředky na účtech | 077 | +264 883 | | +264 883 | +255 362 |
| D. | Časové rozlišení aktiv | 078 | +3 645 | | +3 645 | +5 145 |
| D.1. | Náklady příštích období | 079 | +297 | | +297 | +251 |
| D.2. | Komplexní náklady příštích období | 080 | | | | |
| D.3. | Příjmy příštích období | 081 | +3 348 | | +3 348 | +4 894 |

Ověřila dne:

05. 06. 2023

Mgr. Ing. Vladislava Šahulová

| Označ. | PASIVA | číslo řádku | Běžné účetní období | Minulé období |
|-----------|--|-------------|---------------------|-------------------|
| | | | Netto | Netto |
| | PASIVA CELKEM | 001 | +1 398 067 | +1 416 988 |
| A | Vlastní kapitál | 002 | +684 057 | +685 972 |
| A.I. | Základní kapitál | 003 | +152 315 | +152 313 |
| A.I.1. | Základní kapitál | 004 | +152 315 | +152 313 |
| A.I.2. | Vlastní podíly (-) | 005 | | |
| A.I.3. | Změny základního kapitálu | 006 | | |
| A.II. | Ážio a kapitálové fondy | 007 | +557 759 | +517 913 |
| A.II.1. | Ážio | 008 | | |
| A.II.2. | Kapitálové fondy | 009 | +557 759 | +517 913 |
| A.II.2.1. | Ostatní kapitálové fondy | 010 | +557 759 | +517 913 |
| A.II.2.2. | Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-) | 011 | | |
| A.II.2.3. | Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-) | 012 | | |
| A.II.2.4. | Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-) | 013 | | |
| A.II.2.5. | Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-) | 014 | | |
| A.III. | Fondy ze zisku | 015 | +15 575 | +8 563 |
| A.III.1. | Ostatní rezervní fond | 016 | +15 224 | +8 242 |
| A.III.2. | Statutární a ostatní fondy | 017 | +351 | +321 |
| A.IV. | Výsledek hospodaření minulých let (+/-) | 018 | | |
| A.IV.1. | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-) | 019 | | |
| A.IV.2. | Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-) | 020 | | |
| A.V. | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) | 021 | -41 592 | +7 183 |
| A.VI. | Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-) | 022 | | |
| B.+C. | Cizí zdroje | 023 | +714 010 | +731 016 |
| B. | Rezervy | 024 | +249 | +271 |
| B.1. | Rezerva na důchody a podobné závazky | 025 | | |
| B.2. | Rezerva na daň z příjmů | 026 | | |
| B.3. | Rezervy podle zvláštních právních předpisů | 027 | | |
| B.4. | Ostatní rezervy | 028 | +249 | +271 |
| C. | Závazky | 029 | +713 761 | +730 745 |
| C.I. | Dlouhodobé závazky | 030 | +480 622 | +498 999 |
| C.I.1. | Vydané dluhopisy | 031 | | |
| C.I.1.1. | Vyměnitelné dluhopisy | 032 | | |
| C.I.1.2. | Ostatní dluhopisy | 033 | | |
| C.I.2. | Závazky k úvěrovým institucím | 034 | +258 428 | +287 010 |
| C.I.3. | Dlouhodobé přijaté zálohy | 035 | +222 194 | +211 989 |
| C.I.4. | Závazky z obchodních vztahů | 036 | | |
| C.I.5. | Dlouhodobé směnky k úhradě | 037 | | |
| C.I.6. | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba | 038 | | |

Ověřila dne:

05. 06. 2023

Mgr. Ing. Vladislava Šikulová

| Označ. | PASIVA | číslo řádku | Běžné účetní období | Minulé období |
|-----------|---|-------------|---------------------|-----------------|
| | | | Netto | Netto |
| C.I.7. | Závazky - podstatný vlv | 039 | | |
| C.I.8. | Oložený daňový závazek | 040 | | |
| C.I.9. | Závazky - ostatní | 041 | | |
| C.I.9.1. | Závazky ke společníkům | 042 | | |
| C.I.9.2. | Dohadné účty pasivní | 043 | | |
| C.I.9.3. | Jiné závazky | 044 | | |
| C.II. | Krátkodobé závazky | 045 | +233 139 | +231 746 |
| C.II.1. | Vydané dluhopisy | 046 | | |
| C.II.1.1. | Vyměnitelné dluhopisy | 047 | | |
| C.II.1.2. | Ostatní dluhopisy | 048 | | |
| C.II.2. | Závazky k úvěrovým institucím | 049 | +0 | +753 |
| C.II.3. | Krátkodobé přijaté zálohy | 050 | +188 540 | +184 516 |
| C.II.4. | Závazky z obchodních vztahů | 051 | +18 869 | +20 873 |
| C.II.5. | Krátkodobé směnky k úhradě | 052 | | |
| C.II.6. | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba | 053 | | |
| C.II.7. | Závazky - podstatný vlv | 054 | | |
| C.II.8. | Závazky ostatní | 055 | +25 730 | +25 604 |
| C.II.8.1. | Závazky ke společníkům | 056 | | |
| C.II.8.2. | Krátkodobé finanční výpomoci | 057 | | |
| C.II.8.3. | Závazky k zaměstnancům | 058 | +660 | +569 |
| C.II.8.4. | Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění | 059 | +328 | +305 |
| C.II.8.5. | Stát - daňové závazky a dotace | 060 | +998 | +6 033 |
| C.II.8.6. | Dohadné účty pasivní | 061 | +438 | +240 |
| C.II.8.7. | Jiné závazky | 062 | +23 306 | +18 457 |
| C.III. | Časové rozlišení pasiv | 063 | | |
| C.III.1. | Výdaje příštích období | 064 | | |
| C.III.2. | Výnosy příštích období | 065 | | |
| D. | Časové rozlišení pasiv | 066 | | |
| D.1. | Výdaje příštích období | 067 | | |
| D.2. | Výnosy příštích období | 068 | | |

Ověřila dne:
05. 06. 2023
 Mgr. Ing. Vladislava Šanulová

| | |
|---|---|
| Sestaveno dne: 5.6.2023 | Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka: |
| Právní forma Družstvo účetní jednotky: | Ing. Snižek Josef - předseda představenstva Kofer Petr - místopředseda představenstva |
| Předmět podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí | |
| Pozn.: | |

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**Okresní stavební bytové družstvo
Teplice**

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

Střední 1057/11

Teplice

415 01

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

Od: 1.1.2022 Do: 31.12.2022

v tisících Kč

| | | | | | | | | |
|----|---|---|---|---|---|---|---|---|
| IČ | 0 | 0 | 2 | 2 | 7 | 6 | 9 | 2 |
|----|---|---|---|---|---|---|---|---|

otisk podacího razítka

| Označ. | VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY | číslo řádku | Skutečnost v účetním období | |
|--------|--|-------------|-----------------------------|---------|
| | | | sledovaném | minulém |
| I. | Tržby z prodeje výrobků a služeb | 001 | +104 944 | +86 167 |
| II. | Tržby za prodej zboží | 002 | | |
| A. | Výkonová spotřeba | 003 | +90 462 | +65 897 |
| A.1. | Náklady vynaložené na prodané zboží | 004 | | |
| A.2. | Spotřeba materiálu a energie | 005 | +1 178 | +1 331 |
| A.3. | Služby | 006 | +89 284 | +64 566 |
| B. | Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-) | 007 | | |
| C. | Aktivace (-) | 008 | | |
| D. | Osobní náklady | 009 | +17 724 | +14 757 |
| D.1. | Mzdové náklady | 010 | +13 228 | +11 044 |
| D.2. | Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady | 011 | +4 496 | +3 713 |
| D.2.1. | Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění | 012 | +4 214 | +3 467 |
| D.2.2. | Ostatní náklady | 013 | +282 | +246 |
| E. | Úprava hodnot v provozní oblasti | 014 | +50 494 | +3 405 |
| E.1. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku | 015 | +519 | +680 |
| E.1.1. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé | 016 | +519 | +680 |
| E.1.2. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné | 017 | | |
| E.2. | Úpravy hodnot zásob | 018 | | |
| E.3. | Úpravy hodnot pohledávek | 019 | +49 975 | +2 725 |
| III. | Ostatní provozní výnosy | 020 | +18 172 | +19 695 |
| III.1. | Tržby z prodaného dlouhodobého majetku | 021 | +125 | +1 428 |
| III.2. | Tržby z prodaného materiálu | 022 | | |
| III.3. | Jiné provozní výnosy | 023 | +18 047 | +18 267 |
| F. | Ostatní provozní náklady | 024 | +3 584 | +5 518 |
| F.1. | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku | 025 | +0 | +1 428 |
| F.2. | Prodány materiály | 026 | | |
| F.3. | Daně a poplatky | 027 | +1 941 | +2 017 |
| F.4. | Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období | 028 | -22 | -63 |
| F.5. | Jiné provozní náklady | 029 | +1 665 | +2 136 |
| * | * Provozní výsledek hospodaření (+/-) | 030 | -39 148 | +16 285 |

Ověřila dne:

05. 06. 2023

Mgr. Ing. Vladislava Sahuřová

| Označ. | VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY | číslo řádku | Skutečnost v účetním období | |
|--------|---|-------------|-----------------------------|-----------------|
| | | | sledovaném | minulém |
| IV. | Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly | 031 | | |
| IV.1. | Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba | 032 | | |
| IV.2. | Ostatní výnosy z podílů | 033 | | |
| G. | Náklady vynaložené na prodané podíly | 034 | | |
| V. | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku | 035 | | |
| V.1. | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba | 036 | | |
| V.2. | Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku | 037 | | |
| H. | Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem | 038 | | |
| VI. | Výnosové úroky a podobné výnosy | 039 | +6 688 | +342 |
| VI.1. | Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba | 040 | | |
| VI.2. | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy | 041 | +6 688 | +342 |
| I. | Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti | 042 | | |
| J. | Nákladové úroky a podobné náklady | 043 | +7 329 | +8 289 |
| J.1. | Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba | 044 | | |
| J.2. | Ostatní nákladové úroky a podobné náklady | 045 | +7 329 | +8 289 |
| VI. | Ostatní finanční výnosy | 046 | +14 628 | +9 219 |
| K. | Ostatní finanční náklady | 047 | +15 723 | +9 574 |
| * | Finanční výsledek hospodaření (+/-) | 048 | -1 736 | -8 302 |
| ** | Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) | 049 | -40 884 | +7 983 |
| L. | Daň z příjmů | 050 | +708 | +800 |
| L.1. | Daň z příjmů splatná | 051 | +708 | +800 |
| L.2. | Daň z příjmů odložená (+/-) | 052 | | |
| ** | Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) | 053 | -41 592 | +7 183 |
| M. | Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-) | 054 | | |
| *** | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) | 055 | -41 592 | +7 183 |
| * | Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. | 056 | +144 432 | +115 423 |

Ověřila dne:
05. 06. 2023
 Mgr. Ing. Vladislava Sahušova

| | |
|--|--|
| Sestaveno dne 5.6.2023 | Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznamka |
| Právní forma Družstvo účetní jednotky: | Ing. Snižek Josef - předseda představenstva Kofer Petr - místopředseda představenstva |
| Předmět podnikání Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí | |
| Pozn.: | |

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**Okresní stavební bytové družstvo
Teplice**

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, kš-i-š se od bydliště

Střední 1057/11

Teplice

415 01

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

Od: **1.1.2022** Do: **31.12.2022**

v tisících Kč

| | | | | | | | | |
|----|---|---|---|---|---|---|---|---|
| IČ | 0 | 0 | 2 | 2 | 7 | 6 | 9 | 2 |
|----|---|---|---|---|---|---|---|---|

otisk podacího razítka

| Označ. | PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW) | Číslo řádku | Skutečnost v účetním období | |
|--|--|----------------|-----------------------------|-----------------|
| | | | sledovaném | minulém |
| P. | Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku úč. období | 001 | +255 393 | +211 511 |
| Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost) | | | | |
| Z. | Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním | 002 | -40 884 | +7 983 |
| A.1. | Úpravy o nepeněžní operace | 003 | +50 988 | +11 289 |
| A.1.1. | Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-) | 004 | +519 | +680 |
| A.1.2. | Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv | 005 | +49 953 | +2 662 |
| A.1.3. | Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+) | 006 | -125 | +0 |
| A.1.4. | Výnosy z dividend a podílů na zisku (-) (s výjimkou investičních spol. a fondů) | 007 | | |
| A.1.5. | Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrmovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+) Vyúčtované výnosové úroky (-) | 008 | +641 | +7 947 |
| A.1.6. | Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace | 009 | | |
| A* | Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.) | 010 | +10 104 | +19 272 |
| A.2. | Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu | 011 | -29 952 | +17 928 |
| A.2.1. | Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních | 012 | -39 459 | +7 288 |
| A.2.2. | Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních | 013 | +1 393 | +8 661 |
| A.2.3. | Změna stavu zásob (+/-) | 014 | | |
| A.2.4. | Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů | 015 | +8 114 | +1 979 |
| A** | Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.) | 016 | -19 848 | +37 200 |
| A.3. | Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrmovaných do ocenění dlouhodobého majetku(-) | 017 | -7 329 | -8 289 |
| A.4. | Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+) | 018 | +6 688 | +342 |
| A.5. | Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-) | 019 | -708 | -800 |
| A.7. | Přijaté dividendy a podíly na zisku (+) | 021 | | |
| A*** | Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A** + A.3. + A.4. + A.5. + A.7.) | 022 | -21 197 | +28 453 |

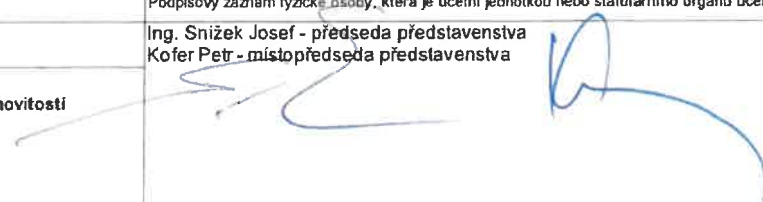
Ověřila dne:

05. 06. 2023

Mgr. Ing. Vladislava Sahulová

| Označ. | PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW) | číslo řádku | Skutečnost v účetním období | |
|---|---|-------------|-----------------------------|-----------------|
| | | | sledovaném | minulém |
| Peněžní toky z investiční činnosti | | | | |
| B.1. | Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv | 023 | +9 470 | -16 258 |
| B.2. | Příjmy z prodeje stálých aktiv | 024 | | |
| B.3. | Půjčky a úvěry spřízněným osobám | 025 | | |
| B*** | Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1.+ B.2.+ B.3) | 026 | +9 470 | -16 258 |
| Peněžní toky z finančních činností | | | | |
| C.1. | Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a ekvivalenty | 027 | -18 377 | +2 630 |
| C.2 | Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty | 028 | +39 804 | +29 057 |
| C.2.1. | Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emisního ážia ev. rezervních fondů včetně složených záloh na toto zvýšení (+) | 029 | +39 804 | +29 057 |
| C.2.2. | Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-) | 030 | | |
| C.2.3 | Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů | 031 | | |
| C.2.4 | Úhrada ztráty společníky (+) | 032 | | |
| C.2.5. | Přímé platby na vrub fondů (-) | 033 | | |
| C.2.6. | Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v. o. s. a komplementáři u k. s. (-) | 034 | | |
| C*** | Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+ C.2.) | 035 | +21 427 | +31 687 |
| F. | Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***) | 036 | +9 700 | +43 882 |
| R. | Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F) | 037 | +265 093 | +255 393 |

Ověřila dne:
05. 06. 2023
 Mgr. Ing. Vladislava Šanulová

| | |
|--|--|
| Sestaveno dne: 5.6.2023 | Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka |
| Právní forma: Družstvo účetní jednotky. | Ing. Snižek Josef - předseda představenstva Kofer Petr - místopředseda představenstva |
| Předmět podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí |  |
| Pozn. | |

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**Okresní stavební bytové družstvo
Teplice**

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, IČI-č se od bydliště

Střední 1057/11

Teplice

415 01

K. **3 1 . 1 2 . 2 0 2 2**

Od: **1.1.2022** Do: **31.12.2022**

v tisících Kč

| | | | | | | | | |
|----|---|---|---|---|---|---|---|---|
| IČ | 0 | 0 | 2 | 2 | 7 | 6 | 9 | 2 |
|----|---|---|---|---|---|---|---|---|

otisk podacího razítka

| Označ. | PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU | číslo řádku | Skutečnost v účetním období | |
|---|--|-------------|-----------------------------|-----------------|
| | | | sledovaném | minulém |
| A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účty 411, 491) | | | | |
| A.1. | Počáteční zůstatek | 001 | +152 313 | +152 302 |
| A.2. | Zvýšení | 002 | +2 | +11 |
| A.3. | Snížení | 003 | | |
| A.4. | Konečný zůstatek | 004 | +152 315 | +152 313 |
| B. Základní kapitál nezapsaný (účet 419) | | | | |
| B.1. | Počáteční stav | 005 | | |
| B.2. | Zvýšení | 006 | | |
| B.3. | Snížení | 007 | | |
| B.4. | Konečný zůstatek | 008 | | |
| C. Základní kapitál A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252 | | | | |
| C.1. | Počáteční zůstatek A. +/- B. | 009 | +152 313 | +152 302 |
| C.2. | Počáteční zůstatek vlastních akcií a vlastních obchodních podniků (-252) | 010 | | |
| C.3. | Zvýšení stavu účtu (-252) | 011 | | |
| C.4. | Snížení stavu účtu (-252) | 012 | | |
| C.5. | Konečný zůstatek účtu (-252) | 013 | | |
| C.6. | Konečný zůstatek A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252 | 014 | +152 315 | +152 313 |
| D. Ážio (účet 412) | | | | |
| D.1. | Počáteční zůstatek | 015 | | |
| D.2. | Zvýšení | 016 | | |
| D.3. | Snížení | 017 | | |
| D.4. | Konečný zůstatek | 018 | | |
| E. Kapitálové fondy (účet 413) | | | | |
| E.1. | Počáteční zůstatek | 019 | +517 913 | +495 922 |
| E.2. | Zvýšení | 020 | +46 103 | +43 325 |
| E.3. | Snížení | 021 | +6 257 | +21 334 |
| E.4. | Konečný zůstatek | 022 | +557 759 | +517 913 |
| F. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření (účty 414, 416, 417 a 418) | | | | |
| F.1. | Počáteční zůstatek | 023 | | |
| F.2. | Zvýšení | 024 | | |
| F.3. | Snížení | 025 | | |
| F.4. | Konečný zůstatek | 026 | | |

Ověřila dne:

05. 06. 2023

Mgr. Ing. Vladislava Sarníková

| Označ. | PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU | číslo řádku | Skutečnost v účetním období | |
|--|--------------------------------------|-------------|-----------------------------|----------|
| | | | sledovaném | minulém |
| G. Rezervní fondy (účet 421, 422) | | | | |
| G.1. | Počáteční zůstatek | 027 | +8 242 | +5 029 |
| G.2. | Zvýšení | 028 | +6 982 | +3 213 |
| G.3. | Snížení | 029 | | |
| G.4. | Konečný zůstatek | 030 | +15 224 | +8 242 |
| H. Ostatní fondy ze zisku (účet 423, 427) | | | | |
| H.1. | Počáteční zůstatek | 031 | +321 | +269 |
| H.2. | Zvýšení | 032 | +461 | +180 |
| H.3. | Snížení | 033 | +431 | +128 |
| H.4. | Konečný zůstatek | 034 | +351 | +321 |
| I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431) | | | | |
| I.1. | Počáteční zůstatek | 035 | | |
| I.2. | Zvýšení | 036 | | |
| I.3. | Snížení | 037 | | |
| I.4. | Konečný zůstatek | 038 | | |
| J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431) | | | | |
| J.1. | Počáteční zůstatek | 039 | | |
| J.2. | Zvýšení | 040 | | |
| J.3. | Snížení | 041 | | |
| J.4. | Konečný zůstatek | 042 | | |
| K. Jiný výsledek minulých období (účet 426) | | | | |
| K.1. | Počáteční zůstatek | 043 | | |
| K.2. | Zvýšení | 044 | | |
| K.3. | Snížení | 045 | | |
| K.4. | Konečný zůstatek | 046 | | |
| L. Zisk / ztráta za účetní období po zdanění | | | | |
| L.1. | Počáteční zůstatek | 047 | +7 183 | +3 393 |
| L.2. | Zvýšení | 048 | -41 592 | +7 183 |
| L.3. | Snížení | 049 | +7 183 | +3 393 |
| L.4. | Konečný zůstatek | 050 | -41 592 | +7 183 |
| M. Zálohy na podíl na zisku (účet 432) | | | | |
| M.1. | Počáteční zůstatek | 051 | | |
| M.2. | Zvýšení | 052 | | |
| M.3. | Snížení | 053 | | |
| M.4. | Konečný zůstatek | 054 | | |
| Vlastní kapitál celkem | | | | |
| X.1. | Počáteční zůstatek | 055 | +685 972 | +656 915 |
| X.2. | Zvýšení | 056 | +11 956 | +53 912 |
| X.3. | Snížení | 057 | +13 871 | +24 855 |
| X.4. | Konečný zůstatek | 058 | +684 057 | +685 972 |

Ověřila dne:

05. 06. 2023

Mgr. Ing. Vladislava Sahulová

Sestaveno dne: 5.6.2023

Právní forma Družstvo
účetní jednotky

Předmět podnikání:

Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí

Pozn.

Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka:

Ing. Snižek Josef - předseda představenstva
Kofer Petr - místopředseda představenstva

Okresní stavební bytové družstvo Teplice

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2022

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 | 3 |
| | 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) Devizové operace | 5 |
| | k) Použití odhadů | 5 |
| | l) Účtování výnosů a nákladů | 5 |
| | m) Daň z příjmů | 6 |
| | n) Dotace | 6 |
| | o) Následné události | 6 |
| 4. | DLOUHODOBÝ MAJETEK | 6 |
| | a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč) | 6 |
| | b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč) | 7 |
| | c) Souhrnná výše majetku neuvedeného v rozvaze (v tis. Kč) | 7 |
| | d) Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem | 8 |
| | e) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč) | 10 |
| 5. | POHLEDÁVKY | 11 |
| 6. | OPRAVNÉ POLOŽKY | 12 |
| 7. | KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY | 12 |
| 8. | ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV | 13 |
| 9. | VLASTNÍ KAPITÁL | 14 |
| 10. | DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY | 15 |
| 11. | KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY | 15 |
| 12. | REZERVY | 15 |
| 13. | ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM | 15 |
| 14. | ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV | 17 |
| 15. | DERIVÁTY | 17 |
| 16. | LEASING | 17 |
| 17. | OSOBNÍ NÁKLADY | 18 |
| 18. | DOTACE | 19 |

| | |
|--|----|
| 19. OSTATNÍ | 20 |
| 20. VLIV PANDEMIE COVID-19 NA PROVOZ DRUŽSTVA V ROCE 2022 A NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY | 20 |
| 21. Organizační schéma OSBD Teplice | 21 |

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 2022 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 2022 a 2021 (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 2022 a 2021, 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 2022 a 2021 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 tis. Kč se účtuje přímo do nákladů na účty 501.120 spotřeba materiálu. O drobném dlouhodobém nehmotném majetku od 3 tis. Kč do 60 tis. Kč 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.

Okresní stavební bytové družstvo Teplice
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2022

Dlouhodobý hmotný majetek nad 40 tis. Kč v roce 2022 a 2021 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 Kč do 3 tis Kč se účtuje přímo do nákladů na účet 501.120 spotřeba materiálu. Dlouhodobý majetek od 30 tis. Kč do 40 tis. 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 ve formě dluhopisů.

Dlouhodobý finanční majetek družstvo neeviduje.

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.

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.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

| Skupina majetku | Pořizovací cena | | Oprávký | | Zůstatková cena | |
|-----------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| | běžné období 2022 | minulé období 2021 | běžné období 2022 | minulé období 2021 | běžné období 2022 | minulé období 2021 |
| Software | 1 093 | 1 241 | 1 093 | 1 241 | 0 | 0 |
| 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. 2022 | zařazení | vyřazení | KS 31.12. 2022 |
|----------|---------|--------------|----------|----------|----------------|
| software | 013.100 | 1 241 | 0 | 148 | 1 093 |

Okresní stavební bytové družstvo Teplice
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2022

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

| Skupina majetku | Pořizovací cena | | Oprávký | | Zůstatková cena | |
|--|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| | běžné období 2022 | minulé období 2021 | běžné období 2022 | minulé období 2021 | běžné období 2022 | minulé období 2021 |
| Pozemky | 24 241 | 24 241 | | | 24 241 | 24 241 |
| Stavby-odepisované | 5 570 | 5 570 | 2 536 | 2 413 | 3 034 | 3 157 |
| Stavby-neodepisované | 900 761 | 892 192 | | | 900 761 | 892 192 |
| Samostatné movité věci a soubory movité věci | 4 155 | 5 100 | 3 523 | 4 071 | 632 | 1 029 |
| Jiný DDHM | 979 | 1 024 | 979 | 1 024 | 0 | 0 |
| Kotelna Hostomice | 737 | 737 | 737 | 737 | 0 | 0 |
| Nedokončené investice | 1 791 | 19 829 | | | 1 791 | 19 829 |

Pohyb majetku:

| v Kč | účet | PS 1.1. 2022 | zařazení | vyřazení | KS 31.12. 2022 |
|---------------------------|---------|--------------|----------|----------|----------------|
| Stavby-odepisované | 021.100 | 5 570 | | | 5 570 |
| Kotelna | 021.190 | 737 | | | 737 |
| Stavby-neodepisované | 021.200 | 892 192 | 8 569 | 0 | 900 761 |
| Samostatné movité věci | 022.100 | 5 100 | | 945 | 4 155 |
| Jiný DDHM | 022.280 | 1 024 | | 45 | 979 |
| pozemky D B V | 031.200 | 2 539 | | | 2 539 |
| pozemky bezúplatný převod | 031.300 | 21 702 | | | 21 702 |

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

| Běžné období 2022 | | Minulé období 2021 | |
|-------------------|-----------------|--------------------|-----------------|
| Název majetku | pořizovací cena | Název majetku | pořizovací cena |
| Majetek - PPS | 1 166 | Majetek - PPS | 1 272 |
| Majetek - DHIM | 267 | Majetek - DHIM | 278 |
| Celkem | 1 433 | Celkem | 1 550 |

Okresní stavební bytové družstvo Teplice
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2022

d) Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem

Přehled zůstatků úvěrů DBV - v zástavě u Konsolidační banky - r. 2022

| Specif. symbol | Název objektu | Číslo samosprávy | Zůstatek úvěru v tis. Kč |
|----------------|----------------------------------|------------------|--------------------------|
| č. stavby | | | 31.12. 2022 |
| 107600065 | Prosetická 223-224 Teplice | 0609 | 111 |
| 1158622883 | Koněvova 574-577 Dubí | 2101 | 852 |
| 1668622883 | Koněvova 570-573 Dubí | 2102 | 802 |
| 358623827 | Hornická 717-718 Osek | 2401 | 263 |
| 438623827 | Slovenská 715-716 Osek | 2402 | 234 |
| 518623827 | Slovenská 713-714 Osek | 2403 | 226 |
| 788623827 | Slovenská 711-712 Osek | 2404 | 271 |
| 948623827 | Sokolská 723-724 Osek | 2501 | 336 |
| 1078623827 | Sokolská 721-722 Osek | 2502 | 290 |
| 1158623827 | Hornická 719-720 Osek | 2503 | 280 |
| 1318623827 | Dolejšova 725-726 Osek | 2601 | 404 |
| 1588623827 | Dolejšova 727-728 Osek | 2602 | 366 |
| 1668623827 | Dolejšova 729 Osek | 2603 | 184 |
| 1158524538 | Pražská 3009-3011 Teplice | 3601 | 663 |
| 278524538 | Pražská 2972-2973 Teplice | 3701 | 252 |
| 358524538 | Pražská 2975-2977 Teplice | 3702 | 616 |
| 438524538 | Pražská 2978-2980 Teplice | 3703 | 549 |
| 278525178 | Dukelských Hrdinů 276 Krupka | 4801 | 277 |
| 358525178 | Dukelských Hrdinů 277 Krupka | 4802 | 251 |
| 438525178 | Dukelských Hrdinů 278-280 Krupka | 4901 | 638 |
| 788525178 | Dukelských Hrdinů 281-282 Krupka | 5001 | 341 |
| 1078525178 | Dukelských Hrdinů 287-288 Krupka | 5002 | 413 |
| 868525178 | Dukelských Hrdinů 283-286 Krupka | 5101 | 803 |
| 1158525178 | Dukelských Hrdinů 289-293 Krupka | 5201 | 769 |
| 198531404 | Družstevní 608-609 Krupka | 5301 | 101 |
| 503185 | Hamry 616 Krupka | 5401 | 154 |
| Celkem | | | 10 446 |

Okresní stavební bytové družstvo Teplice
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2022

| Objekty v zástavě ČSOB a. s. 2022 (účetní 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 | 2 958 |
| | Srbice 93 | 302 | 2 960 |
| | Tovární 289-290 Dubí | 704 | 5 343 |
| | Zahradní 519-520 Dubí | 706 | 7 214 |
| Celkem | | | 134 488 |

| Objekty v zástavě ČS a. s. 2022 (účetní hodnota zastaveného majetku z titulu úvěru) | | | |
|---|------------------------------|---------|----------------|
| | | | |
| 506271 | Švermova 153 Lahošť | 1202 | úvěr ukončen |
| 19600049 | Pražská 270-271 Bystřany | 2301 | úvěr ukončen |
| 27600049 | Pražská 272-273 Bystřany | 2302 | úvěr ukončen |
| 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 | | | 119 545 |

Okresní stavební bytové družstvo Teplice
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2022

| Objekty v zástavě Sberbank CZ, a. s. 2022 (účetní hodnota zastaveného majetku z titulu úvěru) | | | |
|---|------------------------------|------|----------------|
| 19600073 | Karolíny Světlé 560-561 Dubí | 2001 | 13 354 |
| 27600073 | Karolíny Světlé 558-559 Dubí | 2002 | 12 956 |
| 35600073 | Karolíny Světlé 556-557 Dubí | 2003 | 13 624 |
| 78600065 | Prosetická 238-241 Teplice | 3301 | 20 989 |
| 86600065 | Prosetická 261-264 Teplice | 3302 | 20 391 |
| | Na Konečné 202-203 Teplice | 7201 | 15 167 |
| | Na Konečné 204 Teplice | 7202 | 6 617 |
| | Na Konečné 205-206 Teplice | 7203 | 17 546 |
| | Na Konečné 207 Teplice | 7204 | 6 617 |
| | Krajní 267-271 Teplice | 7901 | 31 963 |
| Celkem | | | 159 225 |

| Objekty v zástavě Státního fondu podpory investic 2022 (účetní hodnota zastaveného majetku z titulu úvěru) | | | |
|--|-------------------------|------|--------------|
| 164100105-Z | Důl Bedřich 489 Dubí | 701 | 786 |
| 164100108-Z | Světecká 301 Kostomlaty | 1102 | 692 |
| 164100106-Z | Švermova 151 Lahošť | 1201 | 809 |
| 164100109-Z | Smetanova 666 Osek | 1401 | 749 |
| 164100107-Z | Důl Bedřich 485 Dubí | 708 | 1 655 |
| Celkem | | | 4 691 |

V r. 2022 byl uzavřen pouze jeden úvěr, a to se Státním fondem podpory investic. Jedná se o úvěr pro objekt SBH Důl Bedřich 485, Dubí v celkové výši 2 432 tis. Kč (zástava uvedena v poslední tabulce nad textem). Vzhledem k tomu, že dům společně obývají členové družstva a také vlastníci, je uzavřena dohoda o ručení se SFPI.

e) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku (účet 067.10):

| | Zůstatek 31.12.2021 | Přírůstky | Úbytky | Přecenění | Zůstatek 31.12.2022 |
|----------------------------|------------------------|-----------|----------|-----------|------------------------|
| 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. 2022 15 213 tis. Kč (k 31. 12. 2021 15 291 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. 2022 činí 12 677 tis. Kč, k 31. 12. 2021 činily 40 191 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 nájmeného 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. 2022 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. 2022 5 654 tis. Kč, k 31. 12. 2021 6 598 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 2 806 tis. Kč (za období 2021 3 499 tis. Kč).

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 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 1 938 Kč, pohledávky po lhůtě splatnosti 1 – 5 let jsou 4 319 tis. Kč, pohledávky po lhůtě splatnosti nad 5 let jsou 5 658 tis. Kč.

Družstvo z důvodu nedobytnosti, zamítnutí konkurzu a vyrovnání či neuspokojení pohledávek v konkurzním řízení atd. odepsala do nákladů v roce 2022 pohledávky ve výši 129 tis. Kč (v roce 2021 529 tis. Kč). Zároveň družstvo získalo z těchto pohledávek výnos v roce 2022 ve výši 9 929 tis. Kč (v roce 2021 10 753 tis. Kč).

Významnou položkou na pozici jiných krátkodobých pohledávek jsou pohledávky z titulu peněžních prostředků uložených u SBERBANK, se kterými z důvodu insolvenčního řízení, ve kterém se banka nachází, nemůže družstvo disponovat. Pohledávky za SBERBANK činí k 31. 12. 2022 Kč 50 681 tis. K pohledávkám družstvo vytvořilo účetní opravnou položku, viz bod 6.

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 31.12.2020 | Netto změna v roce 2021 | Zůstatek k 31.12.2021 | Netto změna v roce 2022 | Zůstatek k 31.12.2022 |
|-----------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| daňové | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| účetní | 8 927 | 2 725 | 11 652 | 49 975 | 61 627 |
| Celkem | 8 927 | 2 725 | 11 652 | 49 975 | 61 627 |

Účetní opravné položky byly vytvořeny k pohledávkám po splatnosti 180 dnů – 1 rok v hodnotě 969 tis. Kč (50 % z hodnoty 1 938 tis. Kč), k pohledávkám po splatnosti nad 1 rok v hodnotě 9 978 tis. Kč, z toho 100 % hodnoty pohledávek 1 – 5 let 4 319 tis. Kč a 100% nad 5 let 5 659 tis. Kč.

Samostatně, na vlastním analytickém účtu 391.120 (s ohledem na mimořádnost případu) byla vytvořena opravná položka ve výši 100 % k pohledávkám za Sberbank CZ v hodnotě 50 681 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 byla 12 569 tis. Kč včetně peněžních prostředků na investičním účtu. V r. 2022 byla výše uvedená smlouva ukončena, neboť již nenaplněovala původně předpokládaný přínos družstvu. K 31.12.2022 činí hodnota portfolia 0 Kč.

Okresní stavební bytové družstvo Teplice
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2022

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 tis. Kč |
| ČSOB a.s. | 232077138 / 0300 | spořicí | 9/2009 | vázáno 25 000 tis. Kč |
| ČSOB a.s. | 300442169 / 0300 | spořicí termínov. | 9/2021 | do 8/2022 |
| ČSOB a.s. | 302366497 / 0300 | spořicí | 12/2021 | výpověď 1 den |
| ČSOB a.s. | 305284972 / 0300 | spořicí termínov. | 3/2022 | výpověď 1 den |
| ČS a.s. | 1064825399 / 0800 | běžný | 12/2003 | vázáno 6 064 tis. Kč |
| ČS a.s. | 7501182 / 0800 | investiční | 9/2017 | ukončen 1/2022 |
| ČS a.s. | 7501262 / 0800 | investiční | 9/2017 | ukončen 6/2022 |
| ČS a.s. | 7501342 / 0800 | investiční | 9/2017 | ukončen 6/2022 |
| ČS a.s. | 2552132 / 0800 | běžný | 12/2003 | vázáno 637 tis. Kč |
| Sberbank a.s. | 4200238599 / 6800 | běžný | 7/2010 | neaktivní |
| Sberbank a.s. | 4205101102 / 6800 | spořicí termínov. | 8/2017 | neaktivní |
| Sberbank a.s. | 4205109315 / 6800 | spořicí termínov. | 10/2020 | neaktivní |
| Sberbank a.s. | 2200033922 / 6800 | běžný depozitní | 7/2010 | neaktivní |
| 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. 2022 využito nabídky ČSOB a.s. a nově Raiffeisenbank a.s. Nedostupnost účtů u Sberbank CZ je krátce popsána v bodě 6.

8. 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. 2022 činí 3 348 tis. Kč (k 31. 12. 2021 4 894 tis. Kč)

Okresní stavební bytové družstvo Teplice
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2022

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 2022 | | | |
|---|---|--|---|
| 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 | 956 | 3 879 | 4 050 |

| V tis. Kč | 1.1. 2022 | ČERPÁNÍ | TVORBA | 31.12. 2022 |
|-----------------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| Vlastní kapitál zapisovaný | 100 | | | 100 |
| Základní kapitál | 955 | | 1 | 956 |
| Základní kapitál Prosetice | 146 817 | | | 146 817 |
| Zákl. kapitál Prosetice - pozemky | 2 495 | | | 2 495 |
| Zákl. kapitál - vklad do družstva | 1 946 | | | 1 946 |
| Fond DV-st. příspěvek úvěry | 498 513 | | 1 588 | 500 101 |
| Fond DV-pozemky | 44 | | | 44 |
| Fond dodatečných investic | -106 222 | 6 258 | 42 573 | -69 907 |
| Fond členských podílů | 65 321 | | | 65 321 |
| Dod. investice-bezúplatný převod | 21 702 | | | 21 702 |
| Rizikový fond | 38 555 | | 1 943 | 40 498 |
| Nedělitelný fond | 8 242 | | 6 983 | 15 225 |
| Fond sociálních potřeb | 311 | 404 | 400 | 307 |
| Fond sociálních potřeb-půjčky | 10 | 28 | 62 | 44 |
| Neuhrazená ztráta min. let | 0 | | | 0 |
| HV | 7 183 | 7 183 | -41 592 | -41 592 |
| Celkem | 685 972 | 13 873 | 11 958 | 684 057 |

Hospodaření družstva za r. 2022 skončilo záporným HV před zdaněním ve výši – 40 884 tis. Kč. Na tomto výsledku se podílí HV samospráv ve výši 0 Kč a středisko ostatního hospodaření ziskem ve výši – 40 884 tis. Kč. Daň z příjmů právnických osob činí 707,94 tis. Kč. Zaplacené zálohy na DPPO činí 546,8 tis. Kč.

Významný podíl na tvorbě záporného HV před zdaněním měla tvorba opravné položky k pohledávkám SBERBANK v hodnotě 50 681 tis. Kč.

Rekapitulace:

| V tis. Kč | SBH | SOH | Celkem |
|------------------|----------|----------------|----------------|
| výnosy | 90 030 | 54 975 | 145 005 |
| náklady | 90 030 | 95 859 | 185 889 |
| Celkem HV | 0 | -40 884 | -40 884 |

10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé přijaté zálohy jsou předepsané zálohy na opravy bytových objektů. K 31. 12. 2022 činily 222 194 tis. Kč a k 31. 12. 2021 211 989 tis. Kč.

Závazky ostatní kromě dlouhodobých úvěrů s dobou splatnosti delší než 5 let činily k 31. 12. 2022 0 tis. Kč (k 31. 12. 2021 0 tis. Kč).

Závazky z titulu dlouhodobých bankovních úvěrů s dobou splatnosti delší než 5 let činí k 31. 12. 2022 201 616 tis. Kč.

11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2022 závazky z obchodních vztahů po lhůtě splatnosti více než 30 dní činily 29 tis. Kč (k 31. 12. 2021 879 tis. Kč). (V r. 2021 se jednalo o jednu fakturu, která byla přijata do evidence se zpožděním po lhůtě splatnosti.)

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. 2022 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 249 tis. Kč.

13. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM

V roce 2022 byla ukončena úvěrová smlouva u ČS a.s., která se týkala SBH 1202 – Švermova 153, Lahošť, SBH 2301 – Pražská 270-271 a SBH 2302 – Pražská 272-273, Bystřany.

V průběhu roku byla uzavřena se SFPI 1 nová úvěrová smlouva v návaznosti na rekonstrukci bytového domu v celkové výši 2 432 tis. Kč. Smlouva se týká SBH 708 – Důl Bedřich 485, Dubí.

Předpokládané splátky všech úvěrů v následujícím období (2023) jsou 32 036 tis. Kč včetně splátek úvěrů na DBV.

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

SBERBANK

| Stř. | Úvěr | PS 1.1.2022 | KS 31.12.2022 | Číslo smlouvy | Datum splatnosti | Splátky v r.2023 |
|-----------|---------|-------------|---------------|---------------|------------------|------------------|
| 2001-2003 | 32 600 | 10 990 | 9 042 | KA1002836 | 31.12.2026 | 2 019 |
| 3301-3302 | 46 500 | 20 131 | 16 554 | KA1002837 | 31.12.2026 | 3 707 |
| 7201-7204 | 39 600 | 12 820 | 10 547 | KA1002838 | 31.12.2026 | 2 355 |
| 7901 | 30 300 | 9 983 | 8 186 | KA1002839 | 31.12.2026 | 1 902 |
| Celkem | 149 000 | 53 924 | 44 329 | | | 9 983 |

Okresní stavební bytové družstvo Teplice
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2022

ČSOB

| Stř. | Úvěr | PS 1.1.2022 | KS 31.12.2022 | Číslo smlouvy | Datum splatnosti | Splátky v r.2023 |
|-----------|---------|-------------|------------------|---------------|---------------------|---------------------|
| 801,807 | 3 300 | 2 493 | 2 341 | 0009/15/5651 | 27.12.2034 | 156 |
| 2401-2503 | 55 000 | 41 558 | 39 016 | 0004/15/5651 | 27.12.2034 | 2 605 |
| 3501-3503 | 39 505 | 9 521 | 6 003 | 1584/08/5089 | 22.7.2024 | 3 655 |
| 3601 | 18 375 | 4 426 | 2 791 | 1496/08/5089 | 22.7.2024 | 1 699 |
| 5002 | 13 920 | 3 353 | 2 114 | 1499/08/5089 | 22.7.2024 | 1 287 |
| 7101-7104 | 31 000 | 21 714 | 19 660 | 0463/16/5651 | 24.2.2031 | 2 101 |
| 301 | 2 750 | 2 661 | 2 586 | 2020011692 | 20.6.2045 | 76 |
| 302 | 2 700 | 2 612 | 2 539 | 2020011695 | 20.6.2045 | 75 |
| 704 | 5 800 | 5 611 | 5 454 | 2020011683 | 20.6.2045 | 161 |
| 706 | 4 500 | 4 354 | 4 232 | 2020011549 | 20.6.2045 | 125 |
| 1203 | 2 490 | 2 490 | 2 435 | 2021015024 | 27.12.2046 | 57 |
| 1204 | 2 490 | 2 490 | 2 435 | 2021015029 | 27.12.2046 | 57 |
| 1205 | 2 490 | 2 490 | 2 435 | 2021014791 | 27.12.2046 | 57 |
| 1206 | 2 400 | 2 400 | 2 347 | 2021015022 | 27.12.2046 | 55 |
| Celkem | 186 720 | 108 173 | 96 388 | | | 12 166 |

Česká spořitelna

| Stř. | Úvěr | PS 1.1.2022 | KS 31.12.2022 | Číslo smlouvy | Datum splatnosti | Splátky v r.2023 |
|-------------------|---------|-------------|------------------|---------------|---------------------|---------------------|
| 2101 | 15 000 | 11 171 | 10 482 | 10414/15/LCD | 31.12.2035 | 702 |
| 2102 | 14 640 | 10 903 | 10 230 | 10413/15/LCD | 31.12.2035 | 685 |
| 1202 2301-2302 | 11 500 | 753 | 0 | 818/07/LCD | 20.7.2022 | ukončen |
| 2601-2603 | 17 000 | 11 663 | 10 708 | 10412/15/LCD | 31.12.2032 | 971 |
| 5201 | 32 800 | 18 206 | 16 425 | 1640/08/LCD | 28.2.2030 | 1 866 |
| 5301 | 5 000 | 3 304 | 3 070 | 11067/12/LCD | 21.5.2033 | 242 |
| 7301 | 14 500 | 9 749 | 9 071 | 11197/12/LCD | 31.7.2033 | 700 |
| 7701-7703 | 42 000 | 28 153 | 26 180 | 11343/12/LCD | 21.7.2033 | 2 040 |
| 7801 | 18 000 | 13 222 | 12 540 | 11196/12/LCD | 31.7.2036 | 708 |
| Celkem | 183 240 | 107 124 | 98 706 | | | 7 914 |

Okresní stavební bytové družstvo Teplice
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2022

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

| Úvěr | PS 1.1.2022 | KS 31.12.2022 |
|---------|-------------|---------------|
| 140 000 | 12 034 | 10 446 |

V souvislosti s opravami a modernizací bytových domů získalo v r. 2022 družstvo celkem 1 bezúročný úvěr od Státního fondu podpory investic (dále jen SFPI) k již předchozím čtyřem z r. 2021. Jedná se o tyto splácené úvěry:

SFPI

| Stř. | Úvěr | PS 1.1.2022 | KS 31.12.2022 | Číslo smlouvy | Datum splatnosti | Splátky v r.2023 |
|--------|-------|-------------|---------------|---------------|------------------|------------------|
| 701 | 1 721 | 1 721 | 1 637 | 164100105 | 15.5.2041 | 92 |
| 1102 | 1 504 | 1 504 | 1 427 | 164100108 | 15.5.2041 | 77 |
| 1201 | 1 515 | 1 515 | 1 439 | 164100106 | 15.5.2041 | 83 |
| 1401 | 1 768 | 1 768 | 1 689 | 164100109 | 15.5.2041 | 95 |
| 708 | 2 432 | 0 | 2 369 | 164100107 | 16.9.2041 | 126 |
| Celkem | | 6 508 | 8 561 | | | 473 |

14. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

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

15. DERIVÁTY

Družstvo mělo uzavřené smlouvy o derivátech určených k obchodování. K 31. 12. 2021 družstvo přecenilo deriváty na reálnou hodnotu a kladné, resp. záporné reálné hodnoty derivátů byly vykázány v jiných pohledávkách, resp. v jiných závazcích. Jednalo se o swapové operace. Hodnoty derivátů nebyly významné. K 31.12.2022 družstvo po konzultaci s ČS, a.s. Správou aktiv ukončilo smlouvu o obhospodařování finančních nástrojů a 100 % finančních prostředků bylo převedeno na běžný účet u ČS a.s. V tomto směru již družstvo žádné další kroky nepodnikalo.

16. LEASING

Najatý majetek družstva k 31. 12. 2022 a 31. 12. 2021 (v tis. Kč):

| Popis | Termíny/Podmínky | Výše nájemného v roce 2022 | Výše nájemného v roce 2021 | Požizovací cena u majitele |
|----------------------|------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Minolta bizhub C258 | Sml.12634576 | 5 | 20 | PC : 76 tis. Kč od 4/2018 |
| Minolta bizhub C368 | Sml.12635384 | 37 | 36 | PC : 137 tis. Kč od 4/2019 |
| Minolta bizhub C250i | Sml.12637011 | 17 | 14 | PC : 83 tis. Kč od 3/2021 |
| Minolta bizhub C250i | Sml. 12637354 | 17 | 9 | PC : 83 tis. Kč od 7/2021 |

Okresní stavební bytové družstvo Teplice
Príloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2022

| | | | | |
|----------------------|---------------|----|----|---------------------------|
| Minolta bizhub C250i | Sml. 12637693 | 8 | 0 | PC : 92 tis. Kč od 8/2022 |
| Celkem : | | 84 | 72 | |

17. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů:

| | Zaměstnanci celkem | | Z toho řídicích pracovníků | |
|--|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | Sledované účetní období 2022 | Předchozí účetní období 2021 | Sledované účetní období 2022 | Předchozí účetní období 2021 |
| Průměrný počet zaměstnanců | 14 | 14 | 2 | 2 |
| Mzdové náklady v Kč | 7 427 | 6 207 | 818 | 708 |
| Odměny členům statutárních orgánů družstva | 3 633 | 2 967 | 1 744 | 1 475 |
| Odměny členům SAS | 894 | 632 | | |
| Mzdové náklady domovník | 1 275 | 1 238 | | |
| Mzdové náklady střediska BH | | | | |
| Z odměn činí odměny členům dozorčích orgánů družstva | 524 | 474 | | |
| Náklady na sociální a zdravotní pojištění | 3 784 | 3 142 | 866 | 641 |
| Náklady na sociální a zdravotní pojištění-dom. | 129 | 113 | | |
| Náklady na soc. pojištění střediska BH | 302 | 212 | | |
| Sociální náklady | 282 | 246 | | |
| Osobní náklady celkem | 17 724 | 14 757 | 3 428 | 2 824 |

| Výše peněžního a naturálního plnění stávajícím členům orgánů v Kč | | | | | | |
|---|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Druh plnění | Statutárních | | řídicích | | dozorčích | |
| | běžné období 2022 | minulé období 2021 | běžné období 2022 | minulé období 2021 | běžné období 2022 | minulé období 2021 |
| 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 |

18. DOTACE

V r. 2022 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 3 415 tis. Kč.

| V Kč | SAS | úvěr | úvěr číslo | ze dne | Smlouva dotace | dotace |
|----------|--------------|------------|--------------|------------|----------------|-----------|
| ČSOB | 3501-3503 | 39 505 000 | 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 | 71 454 |
| 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. 2022 pokračovalo družstvo ve využívání dotačních programů. Nebyla podána žádná další žádost, pouze se pokračovalo v administrativě u vybraných opravovaných a modernizovaných bytových domů. Jako poslední byla dokončena za pomoci dotace modernizace SBH 708 – Dul Bedřich 485, zpoždění bylo dáno náročnou administrativou, neboť v domě jsou jak členové družstva, tak vlastníci bytových jednotek.

IROP - oprava a modernizace BD k 31.12.2022

Dotace přiznané v r. 2020-21/přijaté v r.2021-22

V Kč

| SBH | Přiznáno | Přijato | Rozdíl | Identif. číslo |
|--------|--------------|--------------|------------|----------------|
| 701 | 937 626,82 | 866 523,88 | -71 102,94 | 117D03H002682 |
| 708 | 1 103 531,55 | 1 101 310,64 | -2 220,91 | 117D03H002685 |
| 1102 | 709 402,74 | 709 402,74 | | 117D03H002825 |
| 1201 | 962 138,00 | 956 545,19 | -5 592,81 | 117D03H003040 |
| 1401 | 849 649,76 | 849 649,76 | | 117D03H002687 |
| Celkem | 4 562 348,87 | 4 483 432,21 | -78 916,66 | |

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. 2022 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 totožně.

19. OSTATNÍ

Družstvo spravovalo v roce 2022 celkem 16 společenství vlastníků jednotek domu. Ve srovnání s r. 2021 se počet zvýšil o jedno SVJ. Jedná se o původní SBH 1503 – Nemocniční 10, Duchcov – 6 bytových jednotek. Správu vykonává družstvo 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 2022 nebyla do osobního vlastnictví převedena žádná bytová jednotka.

20. VLIV PANDEMIE COVID-19 NA PROVOZ DRUŽSTVA V ROCE 2022 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. Opatření se týkala pouze cca první třetiny r. 2022.

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). Poté došlo v r. 2022 k revitalizaci zbývajících vchodů – Dukelských hrdinů 278, 290 (celkem 48 bytů) stejným způsobem jako v r. 2021. Akce byla ukončena na přelomu listopadu a prosince 2022. Následně bylo přistoupeno k obsazování bytů.

Zásadní událostí po datu účetní závěrky r. 2021 se stalo odejmutí licence Sberbank CZ Českou národní bankou. Družstvo mělo u této banky jak úvěry, tak vklady a od okamžiku, kdy došlo k opatřením ČNB, řešilo danou situaci. Běžné, depozitní a termínované účty činily k 31. 12. 2021 v hodnotě 62 941 tis. Kč a úvěry k 31. 12. 2021 družstvo vykazovalo v hodnotě 53 924 tis. Kč.

V r. 2022 postupovalo ve věci Sberbank CZ podle pokynů insolvenční správky JUDr. Jiřiny Lužové a požádalo o právní pomoc advokátku Mgr. Olgu Růžičkovou, která s družstvem spolupracuje ve veškerých právních záležitostech.

Důležitou událostí po datu účetní závěrky r. 2022 bylo sdělení o převzetí úvěrů, běžných účtů, depozitních i termínovaných účtů Českou spořitelnou a.s. Jako první byla v květnu 2023 převedena úvěrová část. Po celou dobu družstvo plní své závazky tak, jak se zavázalo v původních úvěrových smlouvách a jak je dáno v průběhu insolvenčního řízení aktuálními pokyny.

Sestaveno dne: 5.6.2023

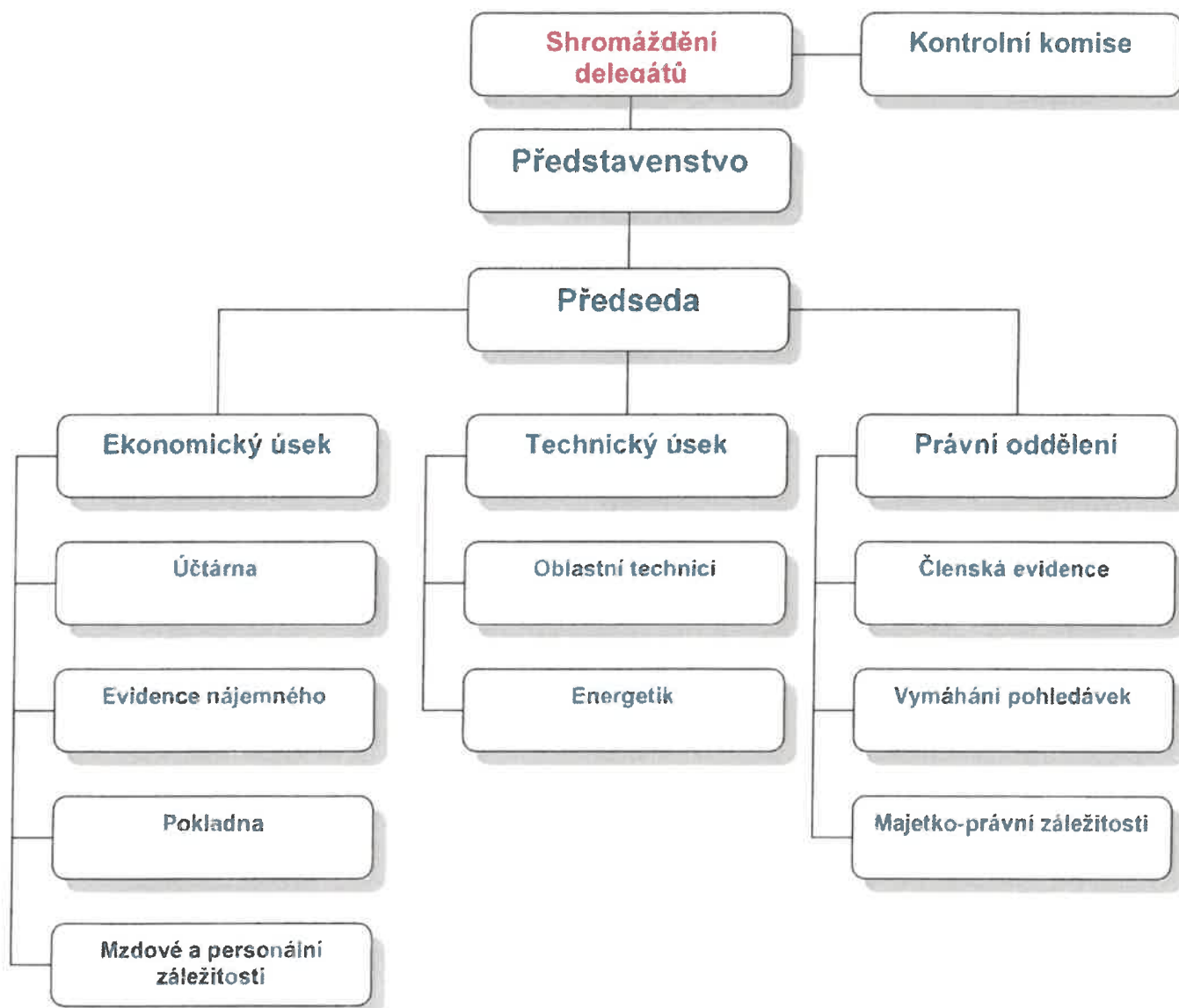
Jméno a podpis

Ing Josef Snižek

statutárního orgánu družstva:

Ověřila dne: 05. 06. 2023
Mgr. Ing. Vladislava Šanulová

21. ORGANIZAČNÍ SCHÉMA OSBD TEPLICE



OKRESNÍ STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO TEPLICE

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

ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBYMI ZA ROK 2022

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. 2022 4 050 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 30.3.2023

Ing. Josef Snížek – předseda představenstva OSBD Teplice

Petr Kofer – místopředseda představenstva OSBD Teplice

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

| Text | rozpočet 2021 | výsledky 2021 | rozpočet 2022 | výsledky 2022 | rozpočet 2023 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| NÁKLADY | | | | | |
| Spotřeba materiálu a PHM | 650,0 | 720,0 | 790,0 | 710,0 | 950,0 |
| Spotřeba energie | 210,0 | 213,9 | 260,0 | 148,0 | 260,0 |
| Opravy a údržba | 300,0 | 272,4 | 300,0 | 243,4 | 2 300,0 |
| Cestovné | 5,0 | 2,7 | 5,0 | 8,4 | 7,0 |
| Náklady na reprezentaci | 100,0 | 104,9 | 110,0 | 132,7 | 280,0 |
| Leasing | 77,0 | 82,1 | 90,0 | 84,7 | 90,0 |
| Ostatní externí služby | 1 700,0 | 1 260,1 | 1 500,0 | 1 474,8 | 2 400,0 |
| Náklady na vyklizení bytů | 2 400,0 | 6 421,0 | 9 300,0 | 11 294,4 | 3 200,0 |
| Telefony, poštovné | 400,0 | 352,0 | 400,0 | 420,6 | 450,0 |
| Materiál a služby celkem | 5 842,0 | 9 429,1 | 12 755,0 | 14 517,0 | 9 937,0 |
| Mzdové náklady | 6 800,0 | 6 172,6 | 6 900,0 | 7 372,9 | 7 500,0 |
| Odměny zástupcům družstva | 2 450,0 | 2 966,8 | 3 000,0 | 3 632,5 | 4 000,0 |
| Sociální a zdravotní pojištění | 3 240,0 | 3 123,4 | 3 290,0 | 3 765,6 | 4 050,0 |
| Zákonné sociální náklady | 280,0 | 245,8 | 280,0 | 281,6 | 360,0 |
| Osobní náklady celkem | 12 770,0 | 12 508,6 | 13 470,0 | 15 052,6 | 15 910,0 |
| Přímé daně a poplatky | 355,0 | 362,9 | 355,0 | 308,9 | 355,0 |
| Pokuty a penále | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 6,3 | 0,0 |
| Ostatní provozní náklady středisek | 250,0 | 361,4 | 300,0 | 331,7 | 350,0 |
| Náklady na vyklizený byt | 4 000,0 | 1 246,2 | 1 400,0 | 1 197,7 | 1 500,0 |
| Dary | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Daně, poplatky a jiné provoz.náklady | 4 605,0 | 1 970,5 | 2 055,0 | 1 844,6 | 2 205,0 |
| Náklady - prodej HIM | 0,0 | 1 428,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Odpisy pohledávek | 1 000,0 | 528,6 | 500,0 | 129,3 | 800,0 |
| Odpisy - majetek | 690,0 | 679,6 | 540,0 | 519,3 | 480,0 |
| Odpisy 100% | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Tvorba zákonných rezerv | 200,0 | 2 662,3 | 270,0 | -21,8 | 1 200,0 |
| Odpisy celkem + prodej HIM | 1 890,0 | 5 298,9 | 1 310,0 | 626,8 | 2 480,0 |
| Ostatní poplatky (vedení účtů) | 400,0 | 411,4 | 440,0 | 439,8 | 500,0 |
| Mimořádné finanční náklady | 3 000,0 | 7 674,2 | 200,0 | 12 697,2 | 200,0 |
| Finanční a mimořádné náklady | 3 400,0 | 8 085,6 | 640,0 | 13 137,0 | 700,0 |
| NÁKLADY CELKEM | 28 507,0 | 37 292,7 | 30 230,0 | 45 178,0 | 31 232,0 |
| | | | | | |
| Text | rozpočet 2021 | výsledky 2021 | rozpočet 2022 | výsledky 2022 | rozpočet 2023 |
| VÝNOSY | | | | | |
| Tržby-pronájmy, přísp. SAS, volné byty | 16 575,0 | 16 788,6 | 16 800,0 | 16 794,3 | 16 800,0 |
| Tržby z prodeje HIM | 0,0 | 1 428,4 | 0,0 | 125,0 | 0,0 |
| Sml.pokuty, úroky z prodl., odpisy pohl. | 1 200,0 | 1 971,7 | 1 400,0 | 1 770,9 | 1 400,0 |
| Provozní výnosy | 8 500,0 | 16 294,9 | 9 300,0 | 16 275,8 | 10 000,0 |
| Finanční výnosy (úroky) | 300,0 | 342,2 | 1 800,0 | 6 688,0 | 6 600,0 |
| Mimořádné výnosy | 3 400,0 | 7 649,8 | 1 000,0 | 13 320,6 | 900,0 |
| VÝNOSY CELKEM | 29 975,0 | 44 475,6 | 30 300,0 | 54 974,6 | 35 700,0 |
| | | | | | |
| HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK | 1 468,0 | 7 182,9 | 70,0 | 9 796,6 | 4 468,0 |

| Námítky proti vyloučení z členství SD 2023 | | | | | | |
|---|-------------------|-----------------------|---------|------------------|----------------|------------------------|
| číslo bytu | jméno | adresa | | vyloučení | námítka | konto k 22.5.23 |
| 3101-0423 | Laurinová Vladěna | Pod Hvězdárnou 211 | Teplice | 25.08.2022 | 21.09.2022 | 0,00 |
| 5002-1116 | Dančová Amgelika | Dukelských hrdinů 288 | Krupka | 19.12.2022 | 09.01.2023 | -35 165,00 |
| 4201-0203 | Boštíková Martina | Karla Čapka 260 | Krupka | 19.12.2022 | 06.02.2023 | 0,00 |

| Jméno | Datum narození | Adresa v ČR | Země narození | Státní příslušnost | Datum podání |
|---------------------|----------------|--------------------------------|---------------|--------------------|--------------|
| Viktor Horiekin | 07.12.1972 | Na Příkopech 861, Chomutov | Ukrajina | Ukrajina | 27.05.2022 |
| Hennadii Luhovyi | 24.01.1975 | Karla Čapka 265, Krupka | Ukrajina | Ukrajina | 18.08.2022 |
| Iryna Luhova | 10.10.1988 | Karla Čapka 265, Krupka | Ukrajina | Ukrajina | 18.08.2022 |
| Arina Dudydra | 25.12.1992 | Nedbalova 752/41, Teplice | Ukrajina | Ukrajina | 24.10.2022 |
| Oleksandr Dudydra | 25.08.1993 | Nedbalova 752/41, Teplice | Ukrajina | Ukrajina | 24.10.2022 |
| Viktorija Sirobaba | 09.05.1986 | Pod Doubravkou 1279/3, Teplice | Ukrajina | Ukrajina | 24.10.2022 |
| Oleksandr Sirobaba | 02.02.1983 | Pod Doubravkou 1279/3, Teplice | Ukrajina | Ukrajina | 24.10.2022 |
| Serhii Shabelnik | 18.09.1987 | Hrncířská 1037, Kolín | Ukrajina | Ukrajina | 27.10.2022 |
| Andrey Nossov | 19.05.1980 | Karla Čapka 257, Krupka | Kazachstán | Kazachstán | 27.10.2022 |
| Samat Sapiev | 02.09.1982 | Karla Čapka 260, Krupka | Kazachstán | Kazachstán | 27.10.2022 |
| Roman Shelojastov | 15.03.1979 | Královická 2251, Brandýs n/L | Ukrajina | Ukrajina | 03.11.2022 |
| Mariia Shelojastova | 02.10.1985 | Královická 2251, Brandýs n/L | Ukrajina | Ukrajina | 03.11.2022 |
| Mykhailo Kyryliuk | 20.07.1969 | Semtínská 56, Pardubice | Ukrajina | Ukrajina | 06.01.2023 |
| Maksym Polishchuk | nevedl | Bratislavská 425, Teplice | Ukrajina | Ukrajina | 10.02.2023 |
| Roman Bondarenko | nevedl | nevedl | nevedl | nevedl | 22.02.2023 |
| Iryna Zhurba | nevedla | Dušníky 18, 413 01 | Ukrajina | Ukrajina | 09.03.2023 |
| Maksym Pavlov | 29.03.1991 | Masarykova 1596, Teplice | Ukrajina | Ukrajina | 15.03.2023 |
| Sviatoslav Shylo | 18.12.1990 | Polepy 202, Litoměřice | Ukrajina | Ukrajina | 23.03.2023 |
| Tetiana Shylo | 10.09.1991 | Polepy 202, Litoměřice | Ukrajina | Ukrajina | 23.03.2023 |
| Oleksandr Vasylenko | 12.03.1974 | Karla Čapka 246, Krupka | Ukrajina | Ukrajina | 28.03.2023 |
| Liudmyla Drozdovska | 21.08.1973 | Karla Čapka 246, Krupka | Ukrajina | Ukrajina | 28.03.2023 |
| Timur Muksinov | 15.07.1984 | Na Konečné 202, Teplice | Rusko | Rusko | 29.03.2023 |
| Oleksandr Prytula | 05.09.1994 | Alejní 2754, Teplice | Ukrajina | Ukrajina | 31.03.2023 |
| Serhii Babii | 25.07.1987 | nevedl | Ukrajina | Ukrajina | 25.04.2023 |
| Lidija Popova | | nevedla | Ukrajina | Ukrajina | 25.04.2023 |
| Petro Shansyn | 24.04.1993 | Zrenjaninská 350, Teplice | Ukrajina | Ukrajina | 28.04.2023 |
| Khrystyna Shansyn | 27.07.1998 | Zrenjaninská 350, Teplice | Ukrajina | Ukrajina | 28.04.2023 |
| Artem Kulmynskiy | 12.12.1995 | Pisečná 2990, Teplice | Ukrajina | Ukrajina | 28.04.2023 |
| Valeria Kulminska | 10.11.1996 | Pisečná 2990, Teplice | Ukrajina | Ukrajina | 28.04.2023 |
| Julia Kamrlová | 06.03.2002 | Školní náměstí 304, Hostomice | Slovensko | Slovensko | 03.05.2023 |
| Ihor Levchenko | 15.03.1980 | Přítkovská 1652/1, Teplice | Ukrajina | Ukrajina | 05.05.2023 |
| Serhii Samburov | 30.12.1987 | Novovysočanská 2509/3, Praha | Bělorusko | Ukrajina | 10.05.2023 |
| Olena Samburova | 09.09.1986 | Novovysočanská 2509/3, Praha | Ukrajina | Ukrajina | 10.05.2023 |
| Mykhailo Rusiak | 05.02.1974 | Krupská 31/24, Teplice | Ukrajina | Ukrajina | 15.05.2023 |
| Larysa Rusiak | 28.08.1979 | Krupská 31/24, Teplice | Ukrajina | Ukrajina | 15.05.2023 |

| Jméno | Datum narození | Adresa v ČR | Země narození | Státní příslušnost | Datum podání | |
|-----------------------|----------------|------------------------------------|---------------|--------------------|--------------|-----------------------------|
| Larisa Kasubových | 29.12.1977 | Karla Čapka 244, Krupka | Ukrajina | Ukrajina | 16.05.2023 | přidělení bytu |
| Bohdan Kasubových | 20.05.1976 | Karla Čapka 244, Krupka | Ukrajina | Ukrajina | 16.05.2023 | přidělení bytu |
| Vasyl Yaniuik | 13.11.1996 | Jana Koziny 1444/3, Teplice | Ukrajina | Ukrajina | 17.05.2023 | shání byt |
| Siarhei Zabarouak | 15.06.1988 | Hluboká 194, Ústí nad Labem | Ukrajina | Ukrajina | 17.05.2023 | byt si vyberou na realitách |
| Yaroslav Leiba | 27.03.1976 | Chelického 449, Roudnice nad Labem | Ukrajina | Ukrajina | 17.05.2023 | byt si vyberou na realitách |
| Oleksii Volkov | 17.06.1981 | Riegrova 2848/22a, Č. Budějovice | Ukrajina | Ukrajina | 22.05.2023 | neuvedl |
| Svitlana Stukalo | 24.06.1993 | Viniční 11, Brno | Ukrajina | Ukrajina | 22.05.2023 | neuvedla |
| Tomáš Štenko | | DH 278, Krupka | Slovensko | Slovensko | 23.05.2023 | zvolen delegátem |
| Oleksandr Zaitsev | 16.01.1972 | U Nových lázní 1179/15, Teplice | Ukrajina | Ukrajina | 24.05.2023 | převod bytu 3302-0420 |
| Natalia Zaitseva | 08.05.1975 | U Nových lázní 1179/15, Teplice | Ukrajina | Ukrajina | 24.05.2023 | převod bytu 3302-0420 |
| Iryna Dubianok | 29.04.1986 | Picassova 553, Ústí n/L | Ukrajina | Ukrajina | 26.05.2023 | na reality |
| Dzianis Dubianok | 19.11.1987 | Picassova 553, Ústí n/L | Ukrajina | Ukrajina | 26.05.2023 | na reality |
| Tetiana Nesenjuk | 21.02.1975 | Dukelských hrdinů 280 | Ukrajina | Ukrajina | 28.05.2023 | chce další byt |
| Volodymyr Alokhin | 30.06.1987 | Písečná 2989, Teplice | Ukrajina | Ukrajina | 29.05.2023 | |
| Denys Zaitsev | 17.07.2002 | U Nových lázní 1179/15, Teplice | Ukrajina | Ukrajina | 29.05.2023 | |
| Ihor Ryzhov | 29.07.1966 | Slovenská 2152, Teplice | Ukrajina | Ukrajina | 31.05.2023 | na reality |
| Yulija Ryzhova | 02.03.1992 | Slovenská 2152, Teplice | Ukrajina | Ukrajina | 31.05.2023 | na reality |
| Serhii Samburov | 30.12.1987 | Sochorova 1307, Teplice | Ukrajina | Ukrajina | 05.06.2023 | na reality |
| Vasilisa Mills | 06.11.1951 | Sochorova 1306, Teplice | Ukrajina | Ukrajina | 05.06.2023 | na reality |
| Iryna Kozachynska | 03.08.1985 | Ruská 2164/21, Teplice | Ukrajina | Ukrajina | 05.06.2023 | na reality |
| Yevgen Kozavvyhynskiy | 11.01.1985 | Ruská 2164/21, Teplice | Ukrajina | Ukrajina | 05.06.2023 | na reality |
| Roman Muntean | 20.09.1988 | Duchcovská 390/92, Teplice | Moldavsko | Moldavsko | 05.06.2023 | na reality |
| Anna Prihodco | 25.12.1989 | Duchcovská 390/92, Teplice | Moldavsko | Moldavsko | 05.06.2023 | na reality |

Okresní stavební bytové družstvo Teplice, Střední č. 1057/11

**POPLATKY (S DPH) ZA ÚKONY PROVÁDĚNÉ OKRESNÍM STAVEBNÍM BYTOVÝM DRUŽSTVEM TEP-
LICE Z PODNĚTU NEBO VE PROSPĚCH JEDNOTLIVÉHO ČLENA DRUŽSTVA
(ČLÁNEK 66. ODSTAVEC 2) PÍSMENO R) STANOV DRUŽSTVA)**

| | | | |
|------|---|-------------|---------------|
| 1. | Vznik členství v Okresním stavebním bytovém družstvu Teplice (čl. 5, odst. 1) stanov družstva) : | | |
| | - základní členský vklad | 200,- Kč | |
| | - zápisné | 1 000,- Kč | |
| 2. | Poplatky při přidělení bytové jednotky družstvem zájemci o družstevní byt obsahují veškeré náklady spojené s přidělením bytové jednotky mimo poplatků spojených se vznikem členství v družstvu. | | |
| 3. | Přenechání družstevního bytu do podnájmu (zřizovatel podnájmu - za každých 12 kalendářních měsíců – čl. 47 stanov družstva) | 5 000,- Kč | (6 050,- Kč) |
| 4. | Převod bytu do osobního vlastnictví (dle zákona 311/2013 Sb.) | 3 000,- Kč | (3 630,- Kč) |
| 5. | Převod družstevního podílu dle čl. 17 stanov družstva: | | |
| 5.1. | Převod družstevního podílu dle čl. 17 stanov družstva mezi příbuznými v řadě přímé (děti, rodiče, prarodiče, sourozenci) | | |
| | - převodce | 250,- Kč | (303,- Kč) |
| | - nabyvatel | 1 250,- Kč | (1 513,- Kč) |
| | (Jedná-li se o třetí či další převod družstevního podílu mezi příbuznými v řadě přímé v uplynulých 12 kalendářních měsících, vybírají se poplatky dle odstavce 5.2.) | | |
| 5.2. | Převod družstevního podílu dle čl. 17 stanov družstva : | | |
| | - převodce | 12 000,- Kč | (14 520,- Kč) |
| | - nabyvatel | 5 000,- Kč | (6 050,- Kč) |
| 6. | Výměna bytů (čl. 48 stanov družstva) : | | |
| | - výměna bytů mezi členy družstva (společný poplatek) | 1 000,- Kč | (1 210,- Kč) |
| | - člen družstva převádějící svůj družstevní podíl | 10 000,- Kč | (12 100,- Kč) |
| | - nabyvatel družstevního podílu | 3 000,- Kč | (3 630,- Kč) |
| | - nabyvatel družstevního podílu při výměně bytu mezi členem družstva a družstvem | 3 000,- Kč | (3 630,- Kč) |
| 7. | Vydání povolení pro přihlašovnu pobytu pro cizince (nevztahuje se na příbuzné v řadě přímé) : | 1 000,- Kč | (1 210,- Kč) |
| 8. | Vydání povolení pro : | | |
| | - stavební úpravy vyžadující ohlašovací povinnost stavebnímu úřadu | 500,- Kč | (605,- Kč) |
| | - stavební úpravy vyžadující stavební povolení | 1 000,- Kč | (1 210,- Kč) |
| 9. | Smlouva o splátkách dlužných částek na základě uznání dluhu dlužníkem 3,00 % z dlužné částky (bez úroků z prodlení), nejméně však | 1 200,- Kč | (1 452,- Kč) |
| 10. | Vyvolaná výměna bytového vodoměru SV, TUV (při poškození, po úředním přezkoušení při zjištění, že vodoměr měří v toleranci) a při vyvolané výměně indikátoru spotřeby tepelné energie na otopném tělese (při poškození a při demontáži a zpětné montáži při výměně radiátoru – mimo důvody uvedené v Závazných pravidlech odst. 1.9.) | 3 000,- Kč | (3 630,- Kč) |
| 11. | Upomínka | 200,- Kč | (242,- Kč) |
| 12. | Vypracování smluv pro člena družstva, která má vztah k užívacím právům družstevního bytu ve vlastnictví družstva (na dožití, podnájemní, smlouva o smlouvě budoucí apod.) | 2 000,- Kč | (2 420,- Kč) |
| 13. | Právní pomoc členu družstva – (poplatek stanoven za každou započatou hodinu) | 350,- Kč | (424,- Kč) |
| 14. | Vystavení náhradních dokladů k družstevnímu bytu | 100,- Kč | (121,- Kč) |
| 15. | Marné zpracování různých dokumentů | 500,- Kč | (605,- Kč) |
| 16. | Platba nájemného či vyúčtování v hotovosti do pokladny družstva | 41,- Kč | (50,- Kč) |
| 17. | Poplatky se nevrací, pokud neuskutečnění právního úkonu vzniklo ze strany člena družstva | | |

Poplatky byly schváleny Shromážděním delegátů OSBD Teplice dne 20. června 2023 s účinností od 1. července 2023

Petr Kofer v.r.

1. místopředseda představenstva OSBD Teplice

Ing. Josef Snížek v.r.

Předseda představenstva OSBD Teplice

SMĚRNICE PRO POVOLOVÁNÍ STAVEBNÍCH ÚPRAV A MODERNIZACE BYTOVÝCH JEDNOTEK

Okresní stavební bytové družstvo Teplice, se sídlem v Teplicích, Střední 1057/11

Čl. I

Úvodní ustanovení

Tato směrnice se týká zajištění stavebních úprav, údržbových prací a modernizací bytových jednotek v obytných domech ve vlastnictví družstva.

Každý člen družstva – nájemce družstevního bytu, nájemník i vlastník bytu je povinen starat se řádně o stav bytu i společných částí domu. Při zajišťování této činnosti je nutno vycházet z platné legislativy a Stanov družstva

Čl. II

Stavební úpravy (čl. 39 stanov družstva)

Člen – nájemce družstevního bytu, nájemník ani vlastník bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby byly provedené úpravy a změny bez odkladu odstraněny, ledaže pronajímatel sdělí uživateli bytu, že odstranění změn nežadá. Výjimkou, kdy pronajímatel nemůže odepřít souhlas, jsou případy, kdy je potřebné provést změny či stavební úpravy ve vazbě na zdravotní stav uživatele bytu či jeho spolubydlících osob (zákon hovoří o zdravotním postižení).

Čl. III

Běžná údržba

Za běžnou údržbu se považuje udržování a čištění bytu, prohlídky předmětů a zařízení včetně technologií, malování a tapetování, čištění podlah a obkladů stěn, čištění odpadů, interiérové nátěry dřeva, kovů a dalších materiálů.

Údržbu tohoto charakteru není potřeba nikam hlásit.

Čl. IV

Středně náročné stavební úpravy

Ne vždy stavební úpravy vyžadují vydání příslušného oprávnění ze strany stavebních úřadů. To je odvislé od charakteru stavební úpravy.

V případě, že se mění způsob užívání bytu, či je zasahováno do nosných konstrukcí, povolení (souhlas), je vždy potřebný.

O povolení žádá člen – nájemce družstevního bytu, nájemník i vlastník bytu družstvo prokazatelným způsobem před započítím prací, a práce smí zahájit, až po vydání povolení.

Nedodržení podmínek stanovených v povolení, je hrubým porušením této směrnice.

Čl. V

Zásadní stavební úpravy a změny – Sloučení a rozdělení bytu (čl. 54 a čl. 55 stanov družstva)

Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) a rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen s předchozím souhlasem představenstva družstva.

Představenstvo družstva povolí sloučení nebo rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.

Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle jiných právních předpisů.

Čl. VI

Svislý transport stavebního materiálu.

Osobní výtahy v domech OSBD Teplice jsou určeny výhradně pro přepravu osob. Každé, prokazatelné použití osobního výtahu pro transport stavebního materiálu, je hrubým porušením této směrnice.

Čl. VII

Sankce

V případě hrubého porušení Stanov OSBD Teplice, Závazných pravidel či této Směrnice, může představenstvo vyměřit poplatek, a to až do výše 50 tis. Kč.

Tato směrnice byla schválena Shromážděním delegátů OSBD Teplice dne 20. června 2023 s účinností od 1. července 2023

Petr Kofer v.r.

Místopředseda představenstva OSBD Teplice

Ing. Josef Snížek v.r.

Předseda představenstva OSBD Teplice

V Poděbradech dne 9. prosince 2022

PODĚKOVÁNÍ

Vážení obchodní přátelé,

děkujeme Vám za spolupráci při realizaci projektu „**Sociální automobil**“ Dacia Lodgy určený pro „**Speciální základní školu a Speciální mateřskou školu, p.o. v Teplicích**“, který byl předán dne 8. prosince 2022 za účasti představitelů vedení firem, které se finančně podílely na tomto projektu.

Projekt „**Sociální automobil**“ mohl být realizován hlavně díky Vám všem, kteří jste přispěli zakoupením reklamní plochy na sociálním vozidle.

Ještě jednou děkujeme za Vaše příspěvky, pomohli jste dobré věci.

Přílohou tohoto sdělení je fotografie předaného vozu.

S pozdravem

Renata Marková
oblastní vedoucí

KOMPAKT spol. s r.o.

Českomoravská reklamní agentura

JIRÁSKOVA 1424, 290 01 PODĚBRADY

DIČ: CZ49551027

Tel.: 325 613 594 • www.kompakt-cr.cz



PaedDr. Miroslav Káninský
jednatel společnosti



OSBD Teplice
www.osbdtp.cz

BAKAR Stav s.r.o.
 baria.davidek@seznam.cz
 Tel.: 773-972 633

CHVALIS
 HYDRAULIKA
 PNEUMATIKA
www.chvalis.cz

PENAX
 SERVIS
 a NÁHRADNÍ DÍLY
 PRO LKW

POKORN
 TEPLICE
 731 706 773

HST
 HYDROVÝSTĚRY

VODNOSPŮSOBNÉ STANBY
www.hfatsy.cz

VFSERVIS
www.vfservis.cz

VOGLNET
www.voglnet.cz

WWW.MODELIMEX.CZ
 SKLÁRSKÁ 252/13 • TEPLICE • ☎ 417 509 599

mateotech
 tel.: 417 553 110
www.mateotech.cz

MIMO
 ZASOBYMI

SVS
www.svs.cz