



**BYTOVÉ DRUŽSTVO**  

---

**TRNOVANY**

**Výroční  
zpráva  
za rok  
2015**

**OBSAH:**

Obsah	1
Základní údaje o družstvu	2
Statutární orgán družstva - představenstvo	2
Složení kontrolní komise	2
Předmět podnikání	2
Organizační struktura družstva	3
Ověření účetní závěrky	3
Finance	3
Výnosy	4
Náklady	4
Hospodářský výsledek	4
Daň z přidané hodnoty	10
Tržby za služby spojené s nájmem bytu	10
Porovnání předpisu a skutečných nákladů	10
Pohledávky za nájemníky	11
Členská evidence	12
Přidělování volných bytů	13
Finanční objem majetku	13
Finanční prostředky	14
Významné události po datu účetní závěrky	14
Výdaje na činnost v oblasti výzkumu a vývoje	14
Požizování vlastních akcií, obchodních podílů apod.	14
Ochrana životního prostředí	14
Předpokládaný budoucí vývoj a hlavní záměry družstva v nejbližších letech	14
Schválení výroční zprávy představenstvem	14
Rozvaha	15
Výkaz zisků a ztrát	19
Příloha tvořící součást účetní závěrky za rok 2015	21
Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou	22

Bytové družstvo Trnovany zahájilo svou činnost od 1.7.1998. Bytový fond tvoří nepeněžitý vklad, který Město Teplice, jako vlastník, vložilo do BDT, čímž se stalo i členem družstva. Vklad Města Teplice do družstva byl zapsán na KÚ v Teplicích na listu vlastnictví BDT. V roce 2012 Statutární město Teplice vystoupilo z družstva a již není členem družstva. Družstvo je tak vlastníkem 49 stavebních celků se 116 čísly popisnými, ve kterých je 2194 bytových jednotek I. kategorie. Bytový fond má charakter panelové výstavby s rokem výstavby v rozpětí od roku 1949 do roku 1992.

### Základní údaje o družstvu

Název firmy:	Bytové družstvo Trnovany
Právní forma:	Družstvo
Sídlo:	Teplice, Masarykova 285
IČ:	25 03 69 21
DIČ:	CZ25036921
Rejstříkový soud:	Krajský soud v Ústí nad Labem Oddíl Dr, vložka 404
Základní kapitál zapsaný:	50 tis.Kč
Základní kapitál nezapsaný:	338372 tis. Kč - tvoří jej nepeněžitý vklad Města Teplice a základní členské vklady
Základní členský vklad:	10 tis. Kč
Organizační složka v zahraničí:	není
Bankovní spojení:	1062999379/0800

### Statutární orgán

#### Představenstvo:

Ing. Jan Veselý	předseda představenstva
Liška Jan	místopředseda představenstva
JUDr. Cajthaml Jiří, Dr.	člen představenstva
Cachová Lenka	člen představenstva - kooptována 17.3.2015 a SD zvolena 23.6.2015
Musilová Libuše	člen představenstva

#### Kontrolní komise:

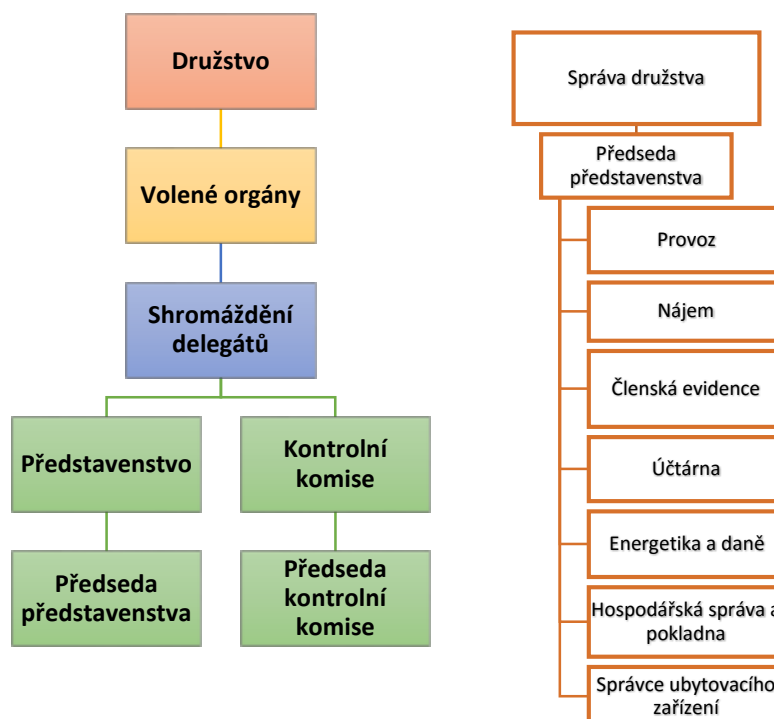
Vašut Svatopluk Mgr.	předseda kontrolní komise
Mikulová Olga	člen kontrolní komise
Janetková Gizela	člen kontrolní komise
Vokálková Jitka	člen kontrolní komise

### Předmět podnikání

Pronájem bytů a nebytových prostor a poskytování základních služeb spojených s užíváním bytů, nebytových a společných prostor.

Zabezpečování provozu, správy, údržby a oprav bytového a nebytového fondu včetně pozemků ve vlastnictví družstva.

## Organizační struktura družstva



Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva a v jeho kompetenci je volba členů představenstva a kontrolní komise. Představenstvo družstva je výkonným a statutárním orgánem družstva. Řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu.

Zvolení členové představenstva volí předsedu představenstva. Předseda představenstva poté jedná jménem představenstva družstva a řídí činnost družstva.

Kontrolní komise je nezávislý kontrolní orgán družstva. Zvolení členové kontrolní komise volí svého předsedu. Předseda kontrolní komise řídí jednání kontrolní komise.

## Ověření účetní závěrky

Dle zákona č. 563/91 Sb. o účetnictví ve znění pozdějších předpisů a jeho § 20 nemělo družstvo v roce 2015 povinnost ověření účetní závěrky auditorem. Přesto auditorská firma provedla ověření účetní závěrky. Audit účetní závěrky za rok 2015 provedla firma EKONO-AUDIT, DANĚ s.r.o.. Družstvo mělo pro zdaňovací období 2015 uzavřenou smlouvu o daňovém poradenství, zpracování příznání k dani z příjmů právnických osob s firmou Ing. Pavla Konečná - AUDIKA. Na základě této smlouvy byla firmou Ing. Pavla Konečná - AUDIKA předána Finančnímu úřadu v Teplicích plná moc k zastupování družstva a ke zpracování daňového příznání za rok 2015. Na základě této skutečnosti byla, dle § 136 zákona č. 280/2009 Sb. Daňový řád, prodloužena lhůta pro podání příznání k dani z příjmů za rok 2015 do 1.7.2016.

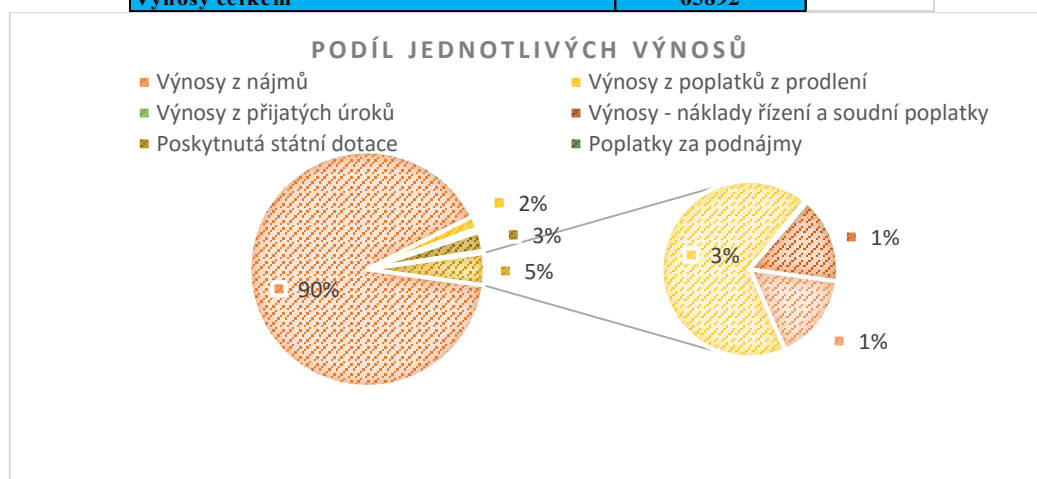
## Finance

Stejně jako v předcházejících letech, byla i v roce 2015 největší část finančních prostředků použita na běžné opravy a údržbu bytového fondu a na úhradu splátek úvěrů poskytnutých na provedení oprav panelových domů. V rámci běžných oprav byly prováděny běžné údržby i generální opravy střech, výměny výtahů a výměny vstupních dveří do objektů družstva. Velká část prostředků byla vynaložena na výměnu stávajících oken za plastová. Družstvo zájemcům uhradilo celou částku za výměnu oken a s nájemníky poté uzavřelo dohodu o splátkách rozložených na 4 roky. Celý náklad se tak družstvu do čtyř let vrátí prostřednictvím splátek. Všechny finanční prostředky byly použity v souladu s plánem pro rok 2015 a jejich další podrobnější rozpis je uveden v následujících bodech výroční zprávy.

## Výnosy ( v tis. Kč )

V následující části výroční zprávy jsou uvedeny nejvýznamnější položky výnosů v roce 2015:

		účet
Výnosy z nájmu	59037	60201-60211
Výnosy z poplatků z prodlení	1726	644
Výnosy z přijatých úroků	55	662
Výnosy - náklady řízení a soudní poplatky	306	64810-12
Poskytnutá státní dotace	1716	668
Poplatky za podnájmy	191	60216
Výnosy z pojištění majetku	464	64830
Poplatky za převody bytů	1930	60212
Výnosy za správu cizího majetku	12	60214
Výnosy ostatní	455	
<b>Výnosy celkem</b>	<b>65892</b>	

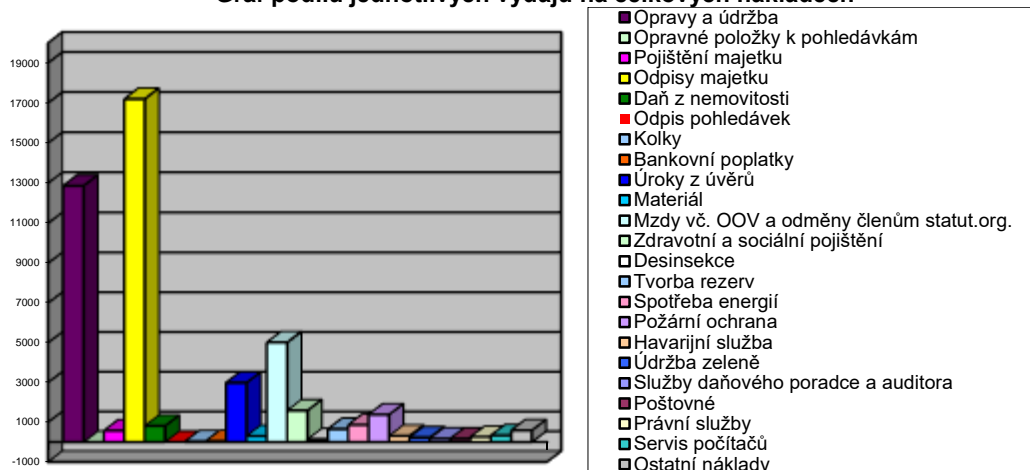


## Náklady ( v tis. Kč )

V následující části výroční zprávy jsou uvedeny nejpodstatnější položky nákladů v roce 2015:

Náklad	tis. Kč	účet
Opravy a údržba	12868	511
z toho: lokální opravy střech	271	51111
výtahy	704	51112
opravy stavebních celků a ostatní opravy	11893	51113,51114
Opravné položky k pohledávkám	-38	558
Pojištění majetku	573	54808 - 9
Odpisy majetku	17197	551
Daň z nemovitosti	812	532
Odpis nedobytných pohledávek - penále	587	546
Kolky	33	538
Bankovní poplatky	44	56820
Úroky z úvěrů	2986	562
Materiál	302	501
Mzdy vč. OOV a odměny členům statut.org.	5000	521,522,523
Zdravotní a sociální pojištění	1592	524
Desinsekce a deratizace objektů	142	AE 51811
Tvorba rezerv	658	554
Spotřeba energií	861	502,503
Požární ochrana	1381	AE 51811
Havarijní služba - držení pohotovosti	308	AE 51811
Údržba zeleně Krušnohorská ulice	230	AE51811
Revize hromosvodů, plynorevize a elektrevize	386	AE51811
Čištění kanalizace	942	AE51811
Služby daňového poradce a auditora	170	AE 518
Poštovné	167	AE 518
Právní služby, soudní poplatky	258	AE 518
Technické zhodnocení sídla družstva	150	AE518
Servis počítačů a údržba programového vybavení	334	AE 518
Ostatní náklady ( telefonní a ostatní poplatky, ostražba,školení, náklady na exekuci stěhování apod.)	584	512,513,527,545,56830,dybnak z 518
Daň z příjmu	2360	59110
<b>Náklady celkem</b>	<b>50887</b>	
<b>Hospodářský výsledek - zisk po zdanění</b>	<b>15005</b>	

**Graf podílu jednotlivých výdajů na celkových nákladech**



Na přelomu roku 2012 a 2013 byly zahájeny výstavby valbových střech. V těchto letech bylo takto vynaloženo celkem 13187 tis. Kč. Celkem se jednalo o výstavbu 5-ti valbových střech na objektech: Krušnohorská 1556, Krušnohorská 1571, Krušnohorská 1563, Puškinova 1592-3 a Scheinerova 1834. V tomto trendu družstvo postupovalo i v roce 2014. V tomto roce bylo vystavěno dalších pět střech: Krušnohorská 1568, Krušnohorská 1569, Krušnohorská 1566, Krušnohorská 1564, B. Martinů 1700-1 v celkové hodnotě 13 361 tis. V roce 2015 bylo vynaloženo dalších 12 870 tis. Kč na výstavbu valbových střech objektů Obránců míru 1494-7, J. Koziny 1450-1 a J. Ressler 1698-9. Na následujících fotografiích jsou vidět průběžné stavební práce a různé pohledy na konečnou podobu střech:

**Přípravné práce**





Konečná podoba střech





Výstavby valbových střeš byly přednostně použity u objektů, kde byla původní střecha v havarijním stavu a musela by být provedena její generální údržba. Výstavbou valbových střeš tak došlo k odstranění havarijního stavu a dále dochází k podstatnému snížení nákladů na vytápění objektu. V dalších letech bude družstvo pokračovat ve stejném trendu výstavby nových střeš. Přednostně budou opět vybrány domy s dosluhujícími původními střešami.

Družstvo, na základě rozhodnutí představenstva družstva a shromáždění delegátů, začalo v roce 2004 s vyplácením příspěvků za dobrovolnou výměnu stávajících oken a balkónových sestav za plastové. Příspěvek byl poskytován takto:

rok	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
počet sestav	160	1030	227	290	603	741	666	428	389	85	1175
příspěvek v tis.Kč	326	1974	494	602	1205	2081	1332	856	778	170	2350

Spolu s příspěvkem na plastová okna jsou družstevníkům družstvem hrazeny i náklady spojené s vyzdívkou balkónových sestav. V některých objektech je výplň stěny pod balkónovým oknem dřevěná a při výměně okna je nutné tuto výplň zrušit a nahradit jiným materiálem. V roce 2014 družstvo poprvé umožnilo družstevníkům výměnu plastových oken na splátky. Družstvo práce objedná a uhradí a s družstevníkem je uzavřen splátkový kalendář na celou částku rozložený do čtyř let. V roce 2014 bylo takto vyměněno celkem **820** sestav za celkovou částku **7 813 tis.Kč**. V roce 2015 to bylo **338** sestav v celkové částce **3156** tis. Kč



V roce 2014 přistoupilo družstvo k prvním výměnám původních oken ve sklepních prostorách za nové. Jako první přišly na řadu objekty Masarykova 1595-6, Masarykova 1597-8, Masarykova 1599-1600, Masarykova 1601-2, Seifertova 1585-6, Olbrachtova 1588-9, Janáčkova 1590-1 a Husova 1584-5. V roce 2015 přišly na řadu další objekty: Fr. Šrámka 2585-6, Zemská 1439-40, Zemská 1446-7, Přítkovská 1634-9, Bohosudovská 1605-8, Krušnohorská 1567, J. Payera 1728-30, Kozinova 1470-3, Kozinova 1489-93 v celkové hodnotě oprav 2718 tis. Kč.

Vzhledem k dožití původních vstupních schodů byly u některých domů vyměněny i vstupní nášlapy včetně zábradlí za 1132 tis. Kč.

S ohledem na dosluhující elektroinstalaci byla v objektech družstva vyměněna původní chodbová světla za nová světla s pohybovými čidly v celkové hodnotě 1089 tis. Kč.

Postupně je také prováděno malování objektů a v některých případech i výměny chodbových podlahových krytin. Družstvo na tyto akce vynaložilo v roce 2015 více než 3,8 mil. Kč.

Příklady provedených oprav jsou vidět na následujících fotografiích.





Dne 26.4.2005 usnesením č. 9/2005 shromáždění delegátů, po předchozím souhlasu nadpoloviční většiny členů z objektů navržených k opravě, schválilo dlouhodobý hypoteční úvěr v maximální výši 91619 tis. Kč na opravy 18 ti stavebních celků a výměnu 22 ks výtahů v těchto objektech:

Masarykova 1595-6	Janáčkova 1590-1
Masarykova 1597-8	Přítkovská 1462-9
Masarykova 1599-1600	Krušnohorská 1556
Masarykova 1601-2	Krušnohorská 1563
Husova 1584-5	Krušnohorská 1564
Puškinova 1592-3	Krušnohorská 1566
Maršovská 1523	Krušnohorská 1567
Seifertova 1586-7	Krušnohorská 1568
Olbrachtova 1588-9	Krušnohorská 1569

Úvěrová smlouva byla podepsána dne 22.6.2005 s Českou spořitelnou a.s. ve, shromážděním delegátů, schválené výši 91619 tis. Kč s pohyblivou úrokovou sazbou Pribor ve výši 3,23% v době uzavření úvěrové smlouvy. Ve smlouvě byl dohodnut odklad splátek úvěru. Splátky úvěru začalo družstvo hradit od 1.1.2007 – tedy po dokončení všech schválených oprav. Na splátkách úvěru a na úrocích bylo družstvem uhrazeno:

rok	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
splátka úvěru	6585	6427	6210	6267	5120	5296	4683	6104	10306
platba úroků	1493	1713	1840	2309	2166	2787	4437	5017	4225

Dne 25.2.2010 byla s Českou spořitelnou a.s. podepsána další úvěrová smlouva na rekonstrukci zbývajících objektů. Úvěr byl sjednán ve výši 93028 tis.Kč s referenční úrokovou sazbou Pribor + marže 2,3% per annum. Ve smlouvě jsou dohodnuty úhrady splátek počínaje lednem 2012. Úvěr byl použit na rekonstrukci včetně zateplení 15-ti stavebních celků:

Palackého 1559-1562	J. Payera 1728-1730
Krušnohorská 1571	Scheinerova 1834
krušnohorská 1572-3	Nedbalova 1836
J. Ressler 1698-9	Edisonova 1841-1843
B. Martinů 1700-1701	Nedbalova 1844
Komenského 1722-1724	U Červeného kostela 1847-1851
Komenského 1725-1727	Jířího z Poděbrad 1852
Ruská 2164	

Na splátkách úvěru a na úrocích bylo družstvem uhrazeno:

rok	2015	2014	2013	2012
splátka úvěru	6583	6363	6069	5557
platba úroků	1493	1713	2310	3481

Vzhledem k výši dluhů na nájemném přistoupilo družstvo poprvé v roce 2001 k odpisu nedobytných pohledávek a k tvorbě opravných položek k dlužnému nájemnému. V tomto trendu družstvo pokračovalo i v následujících letech. Opravné položky k dlužnému nájemnému jsou tvořeny dle zákona č. 593/1992 Sb. o rezervách pro zjištění základu daně z příjmu ve znění pozdějších předpisů a jsou, dle zákona č. 586/1992 Sb. o

daních z příjmů ve znění pozdějších právních předpisů, považovány za výdaj vynaložený na dosažení, zajištění a udržení příjmů.

Účetní hospodářský výsledek za sledované období – zisk ve výši 17365 tis. Kč byl, pro účely přiznání k dani z příjmů družstva za rok 2015, upraven:

- o daňově neuznatelné náklady ( náklady na reprezentaci, tvorba rezerv, odpis nedobytných pohledávek, odměny členům statutárních orgánů družstva )
- o příjmy, které nejsou předmětem daně ( rozdíl mezi předpisem poplatku z prodlení za rok 2015 a skutečnými úhradami poplatku z prodlení 2015 )

**Po provedení těchto úprav činí hospodářský výsledek po zdanění zisk 15005 tis. Kč**

#### Daň z přidané hodnoty

Družstvo se dne 1.9.2004 stalo plátcem daně z přidané hodnoty. Od tohoto data je družstvo povinno na svá zdanitelná plnění uplatňovat základní sazbu daně. DPH je účtována k poplatkům za převod členských práv, k zápisnému a k paušálním platbám za služby.

Vzhledem k výši svého obrátu, do kterého se započítávají i plnění osvobozená od daně (nájem z bytů), bylo družstvu stanoveno čtvrtletní zdaňovací období. V lednu 2012 vstoupila v platnost novela zákona o DPH. Dle této novely je družstvo povinno na stavební a montážní práce uplatňovat režim přenesení daňové povinnosti. V praxi to znamená to, že dodavatel prací družstvu účtuje částku za provedené práce bez DPH. Družstvo na daňový doklad doplní sazbu DPH i samotnou DPH v korunách. Souhrn těchto částek družstvo přizná v daňovém přiznání k dani z přidané hodnoty a následně odvede Finančnímu úřadu. Z tohoto důvodu také počínaje rokem 2012 vzrostly odvody DPH. Za rok 2015 činil odvod DPH 4767 tis. Kč.

#### Tržby za služby spojené s nájmem bytu

Tržby za nájemníkům poskytované služby spojené s bydlením sice nepodléhají dani z příjmu, ale jsou řádně vedeny v účetnictví ( dodávka tepla, TUV, SV, elektrické energie pro společné prostory domů apod. ).

**Porovnání předpisu a skutečných nákladů v tis. Kč rok 2015 (údaje z programu SSB2000):**

Tržby za služby	Předpis záloh	Náklady nájemníci	výsledek vyúčtování
Za dodávku ÚT	23455	18627	-4828
Za dodávku TUV	21112	19395	-1717
Za dodávku SV	10197	9765	-432
Za výtahy	1328	1263	-65
Za el. energii spol. prostor	501	440	-61
Úklid	2591	2602	11
Ostatní	1269	1478	209
<b>Za služby celkem</b>	<b>60453</b>	<b>53570</b>	<b>-6883</b>

Rozdíl mezi předpisem a skutečností ve výši -6883 tis. Kč je výsledek vyúčtování, tzn. přeplatek ( viz. rozvaha 31116 ), který byl nájemníkům zaslán prostřednictvím peněžní poukázky nebo na účet.

Vyúčtování služeb spojených s nájmem bytů za rok 2015 bylo zpracováno a doručeno nájemníkům i členům družstva ve stanovených lhůtách. Družstvo tedy dodrželo povinnosti vyplývající z platných právních předpisů.

Vykázané přeplatky byly ( po provedeném zápočtu pohledávek u dlužníků) zaslány nájemníkům i členům družstva – dle přání jednotlivců - formou poštovních poukázek typu B nebo převodem na účet v měsíci květnu 2016.

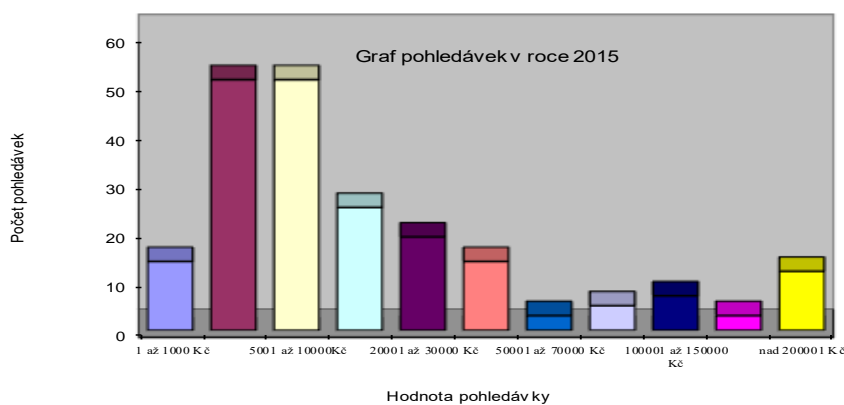
Na základě zmíněného vyúčtování budou upraveny od 1.7.2016 zálohy všem nájemníkům. Zálohy budou upraveny takovým způsobem, aby odpovídaly skutečným spotřebám v roce 2015 a cenám služeb platným od 1.1.2016.

### Pohledávky za nájemníky a stav členské evidence

#### Pohledávky za nájemníky k 31.12.2015 po lhůtě splatnosti v členění dle výše dluhu

( údaje převzaté z rozboru hospodaření roku 2015 )

Do výše dluhu	rok 2015	rok 2014	rok 2013	rok 2012	rok 2011	rok 2010	rok 2009	rok 2008	rok 2007
1 až 1000 Kč	14	31	226	65	90	40	51	50	55
1001 až 5000 Kč	51	62	164	86	112	83	90	103	110
5001 až 10000Kč	51	64	89	0	64	51	45	46	43
10001 až 20000 Kč	25	41	33	42	37	21	34	30	33
20001 až 30000 Kč	19	15	23	13	17	7	6	12	10
30001 až 50000 Kč	14	13	15	9	8	4	6	9	13
50001 až 70000 Kč	3	7	2	6	4	1	5	2	4
70001 až 100000 Kč	5	5	4	4	4	4	4	5	5
100001 až 150000 Kč	7	5	6	2	2	2	2	3	4
150001 až 200000 Kč	3	4	3	1	1	0	1	1	6
nad 200001 Kč	12	8	7	6	5	3	7	6	10
<b>Celkem</b>	<b>204</b>	<b>255</b>	<b>572</b>	<b>234</b>	<b>344</b>	<b>216</b>	<b>251</b>	<b>267</b>	<b>293</b>



Jak je zřejmé z předcházející tabulky, v roce 2015 se ve srovnání s předchozími lety výrazně snížil počet dlužníků. K největšímu úbytku došlo u dlužníků dlužících částku od 1 do 10 tis. Kč. Ve většině případů se jedná o jednoměsíční nájemné. Celková dlužná částka se zvýšila. Důvodem je zejména to, že ve 2 pololetí 2015 byla najednou na konta připsána celková částka úroků z prodlení za rok 2014 a část roku 2015.

Družstvo bude i nadále využívat všech zákonných možností k vymáhání dluhů. Přesto je nutné, i vzhledem k ekonomické situaci regionu a výhodnějšímu zákonnému postavení dlužníka oproti věřiteli, s určitým množstvím neplatičů počítat. V případě největších dlužníků se dlužnou částku nepodaří ani do budoucna snížit. Až do okamžiku, než dosáhneme soudního vyklizení bytu se dlužná částka neustále zvyšuje ( zejména u úroků z prodlení ) a ani poté zaplacení nedosáhneme, neboť tito lidé nemají žádný majetek, případně jsou v insolventi apod.

V následující tabulce je uveden stav pohledávek včetně předepsaného poplatku z prodlení za členy družstva a za nájemníky vykazovaný v evidenci nájmu k 31.12.2015 před zápočty provedenými ve vyúčtování služeb za rok 2015 v tis. Kč:

Položka	rok 2015		rok 2014	
	dlužníci	pohledávky	dlužníci	pohledávky
<b>Celková výše pohledávek</b>	<b>204</b>	<b>8677</b>	<b>255</b>	<b>7443</b>

Rozdíl mezi konečným stavem pohledávek za nájemníky vykazovaných v účetnictví, kde je uvedena částka 10232 tis. Kč ( ř. 048 rozvahy brutto ) a konečným stavem vykazovaným v evidenci nájemného, kde je uvedena částka 8677 tis. Kč je 1555 tis. Kč a tvoří jej:

- V pohledávkách vykazovaných v účetnictví jsou zahrnuty pohledávky za náklady řízení ve výši 1113 tis. Kč. Do evidence nájemného bytů se tato položka nemůže promítnout (rozvaha 31121).
- V pohledávkách vykazovaných v účetnictví jsou zahrnuty pohledávky z nájmu společných prostorů ve výši 92 tis. Kč. Do evidence nájemného bytů se tato položka nemůže promítnout (rozvaha 31119, 31120).

- V pohledávkách vykazovaných v účetnictví je zahrnuta poslední platba SIPO ve výši **1806 tis. Kč**, která byla připsána na účet družstva až 6.1.2016. Do evidence nájemného bytů je tato částka zahrnuta do již uhrazených nájmu.
- V pohledávkách vykazovaných v účetnictví jsou zahrnuty i pohledávky z pojistných plnění a jako pohledávky jsou v účetnictví vedeny i dosud neuhrazené splátky dle splátkových kalendářů za výměny plastových oken ve výši **140 tis. Kč**, které v evidenci nájemného nemohou být (rozvaha 315+388).
- V pohledávkách vykazovaných v účetnictví jsou zahrnuty i nezúčtované provozní zálohy firmám dodávajícím energie v celkové výši **50 tis. Kč** (rozvaha 314).
- V pohledávkách vykazovaných v účetnictví je zahrnuta i pohledávka za dodavatelem tepla ve výši **5237 tis. Kč** (rozvaha 32120 – jedná se o přeplatek tepla vrácený dodavatelem až v únoru 2016) – do evidence nájemného bytů se tato položka nemůže promítnout
- Pohledávky vykazované v účetnictví již byly sníženy o přeplatek z vyúčtování služeb nájemníků, který se do evidence nájemného k 31.12.2015 nemohl promítnout, protože vyúčtování bylo tvořeno až v březnu 2016. Jedná se o **-6883 tis. Kč** (rozvaha 31111 - přeplatek)

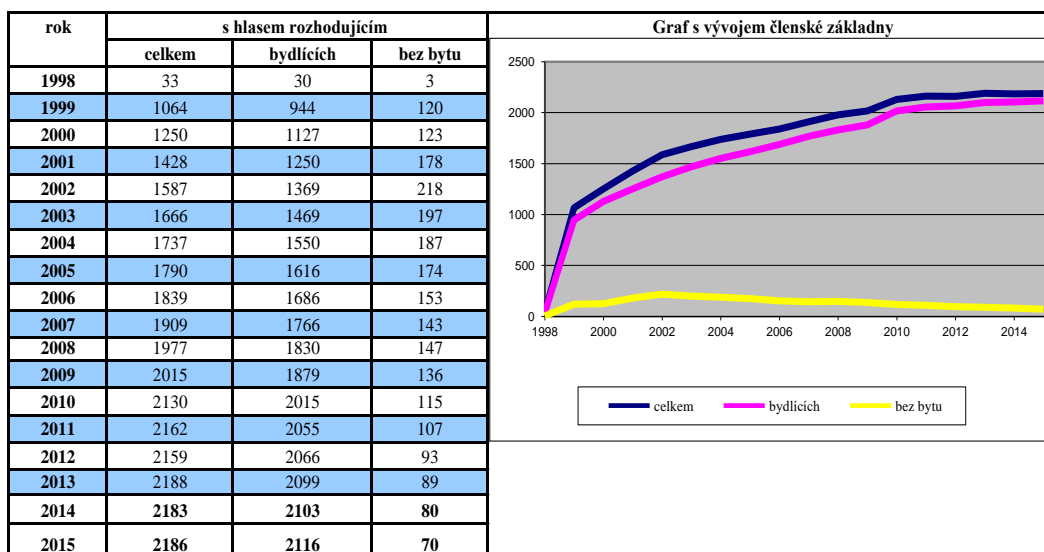
Vznik pohledávek ovlivňuje několik aspektů:

- Nájemci se finančně nepodíleli na výstavbě domů jako u stavebních bytových družstev a k povinnostem plynoucím z nájmu bytů přistupují stejně jako když byli nájemci státních bytů
- Někteří nájemci nejsou ochotni respektovat povinnosti dané zákony a nájemními smlouvami. V této oblasti jsme odkázáni na činnost soudů a na rychlosti jejich rozhodování. Do rozhodnutí soudu dluhy žalovaného rostou a bez soudního rozhodnutí nelze dlužníka vystěhovat, požádat o zaslání příspěvku na bydlení přímo na účet družstva ani uplatnit exekuci atd.
- Ustanovení zákona o obchodních korporacích a občanského zákoníku nám většinou nedovoluje ovlivnit změnu nájemce převodem členských práv. Tuto změnu může družstvo vzít pouze na vědomí.
- Ekonomická situace a skladba obyvatel regionu, vysoká nezaměstnanost a tím i nedostatek finančních prostředků nájemců

Družstvo také k 31.12.2015 eviduje dlouhodobé pohledávky se splatností delší než 1 rok ve výši 5921 tis. Kč. Jedná se o pohledávky za nájemníky, kterým byla družstvem provedena výměna oken za plastová. Družstvo, zájemcům o výměnu stávajících oken za plastová, prvotně uhradí celý náklad a ten poté rozloží nájemníkům do 48 splátek.

### Členská evidence

Jedním z hlavních záměrů družstva je rozšiřování členské základny a to hlavně z řad dosavadních nájemců. Prvním nájemcům byla učiněna nabídka členství v r. 1998 a plnění tohoto záměru se vyvíjí následovně:



Z celkového počtu 2194 bytů je 96,86% užíváno členy družstva. Počet nájemníků bez členství v našem družstvu je 69. Tento počet se každoročně snižuje. Do značné míry se o to zasloužila vyšší diferenciací výše nájemného v roce 2014.

### Přidělování volných bytů

Přidělování volných bytů se provádí v souladu se stanovami bytového družstva čl. 21 a čl.22. Vývoj přidělování bytů byl následovný:

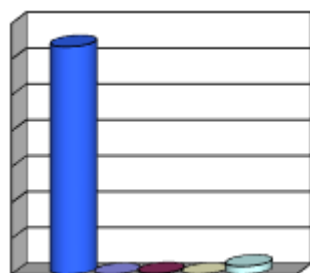
Rok	Počet bytů			
	celkem	Z toho přednostně za dluh		Z toho z pořadníku
		počet	za dluhy v tis.Kč	
1998	15			15
1999	41			41
2000	31			31
2001	55			55
2002	24			24
2003	30			30
2004	18	4	581	14
2005	11	3	415	8
2006	18	4	414	14
2007	13	6	970	7
2008	7	4	837	3
2009	7	2	396	5
2010	15	11	757	4
2011	4	1	156	3
2012	6	2	131	4
2013	2	1	55	1
2014	7	1	51	6
2015	11	1	70	10
<b>Celkem</b>	<b>315</b>	<b>40</b>	<b>4833</b>	<b>275</b>

Čekací lhůty na přidělení volného bytu se prodlužují. Z tohoto důvodu byl v roce 2010 až do odvolání pozastaven příjem nových členů do pořadníku.

### Finanční objem majetku v tis. Kč

Položka	rok 2014	rok 2015	
<b>Majetek celkem</b>	<b>660990</b>	<b>678575</b>	<i>rozvaha ř. 003 brutto</i>
z toho: Budovy a stavby	635074	652527	<i>rozvaha ř. 015 brutto</i>
Nedokončené investice a poskytnuté zálohy na HM	0	0	<i>rozvaha ř. 020 brutto</i>
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	2414	2541	<i>rozvaha ř. 016 brutto</i>
Software	453	453	<i>rozvaha ř. 004 brutto</i>
Pozemky	23049	23054	<i>rozvaha ř. 014 brutto</i>

Graf podílu jednotlivých položek na celkovém majetku:



- Budovy a stavby
- Nedokončené investice
- Samostatné movité věci a soubory movitých věcí
- Software
- Pozemky

K největšímu nárůstu hodnoty majetku došlo u staveb a to ve výši 17453 tis. Kč. Jedná se o finanční prostředky vynaložené na zhodnocení majetku družstva. Bytové družstvo má ve vlastnictví k 31.12.2015 celkem 2194 bytů standard a dům s dočasným ubytovacím zařízením se 44 obytnými místnostmi II.kategorie.

### Finanční prostředky v Kč

<b>Stav finančních prostředků k 31.12.2015</b>	<b>38 854 759,17 Kč</b>
Z toho:	
Pokladna	25 539,00 Kč
Ceniny a kolky	21 980,00 Kč
Česká spořitelna a.s. - běžný účet	28 350 585,10 Kč
Česká spořitelna a.s. - rizikový fond	4 010 754,33 Kč
Česká spořitelna a.s. - ZČV	6 309 863,16 Kč
Česká spořitelna - hypoteční účet	99 514,31 Kč
Česká spořitelna - hypoteční účet č. 2	34 523,27 Kč
Českomoravská záruční a rozvojová banka - dotační účet	2 000,00 Kč

### Významné události po datu účetní závěrky

Za období počínající koncem rozvahového dne a končící okamžikem sestavení účetní závěrky a výroční zprávy nevznikly žádné skutečnosti, jejichž důsledky by významným způsobem měnily pohled na finanční situaci družstva.

### Výdaje na činnost v oblasti výzkumu a vývoje

V roce 2015 ani v letech předcházejících nebyly družstvem vynaloženy žádné výdaje na činnost v oblasti výzkumu a vývoje.

### Pořizování vlastních akcií, obchodních podílů apod.

V roce 2015 ani v letech předcházejících nebyly družstvem pořizeny vlastní akcie, zatímni listy ani obchodní podíly.

### Ochrana životního prostředí

Družstvo má uzavřenu smlouvu na odvoz a zneškodnění komunálního odpadu s firmou Marius Pedersen a.s.. V rámci této služby jsou družstvu poskytovány nádoby zvlášť na směsný odpad, papírové a lepenkové obaly a plastové obaly.

### Předpokládaný budoucí vývoj a hlavní záměry družstva v nejbližších letech

- další snižování zanedbanosti bytového fondu
- odstraňování vad panelových domů
- výstavba sedlových střech
- postupná výměna všech stávajících oken v bytech za plastová
- postupná výměna všech sklepních oken za plastová
- postupná výměna zbývajících vchodových dveří do domů
- dále minimalizovat pohledávky za nájemníky

**Výroční zpráva k hospodaření Bytového družstva Trnovany za rok 2015 bude předložena k projednání a ke schválení představenstvu družstva a poté shromáždění delegátů družstva dne 28.6.2016.**

**Bytové družstvo Trnovasy**  
sídl: Masarykova 285, 415 01 Teplice  
IČ: 25036921 DIČ: CZ25036921  
Obch. rejstřík: KS Ústí nad Labem  
oddíl: Dr., vložka 404



Ing. Jan Veselý  
předseda představenstva